

RAKİP PAZAR ANALİZİ

23 NİSAN MAHALLE 222
PROJESİNDE SATILIK 3+1 DAİRE



25.06.2025

Rakip Pazar Analizi

23 NİSAN MAHALLE 222 PROJESİNDE SATILIK 3+1 DAİRE

Konum: Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.

Tip: Konut / Daire / 3+1

Alan: 133 m² / 77.444 TL

Fiyat: **10.300.000 TL / Satılık**



S

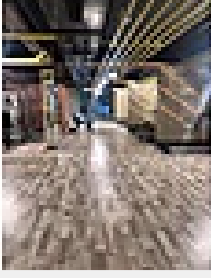
min: 36,7K₺

ort: 55,4K₺

max: 81,7K₺

3
Gün

23 NİSAN MAHALLE 222 PROJESİNDE SATILIK 3+1 DAİRE



İlan Tarihi: 22.06.2025

Bursa /Nilüfer / 23 Nisan Mh.

FSBO : Yunus P.

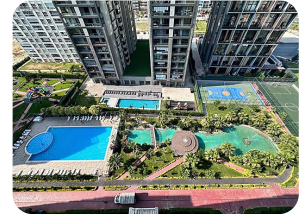
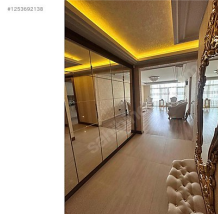
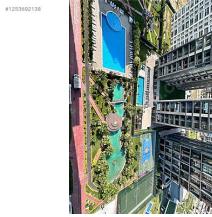
Net m²: 133 m² Fiyatı: 77.444₺

Konut

Daire

3+1

10.300.000₺



Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Evet



Tapu Durumu
Kat İrtifaklı



Mutfak
Kapalı



Otopark
Kapalı Otopark



Asansör
Var



Isıtma
Yerden Isıtma



Bulunduğu Kat
10-15



Bina Yaşı
5-10

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

6,578,318 ₺

Normal Satış Fiyatı

7,639,599 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

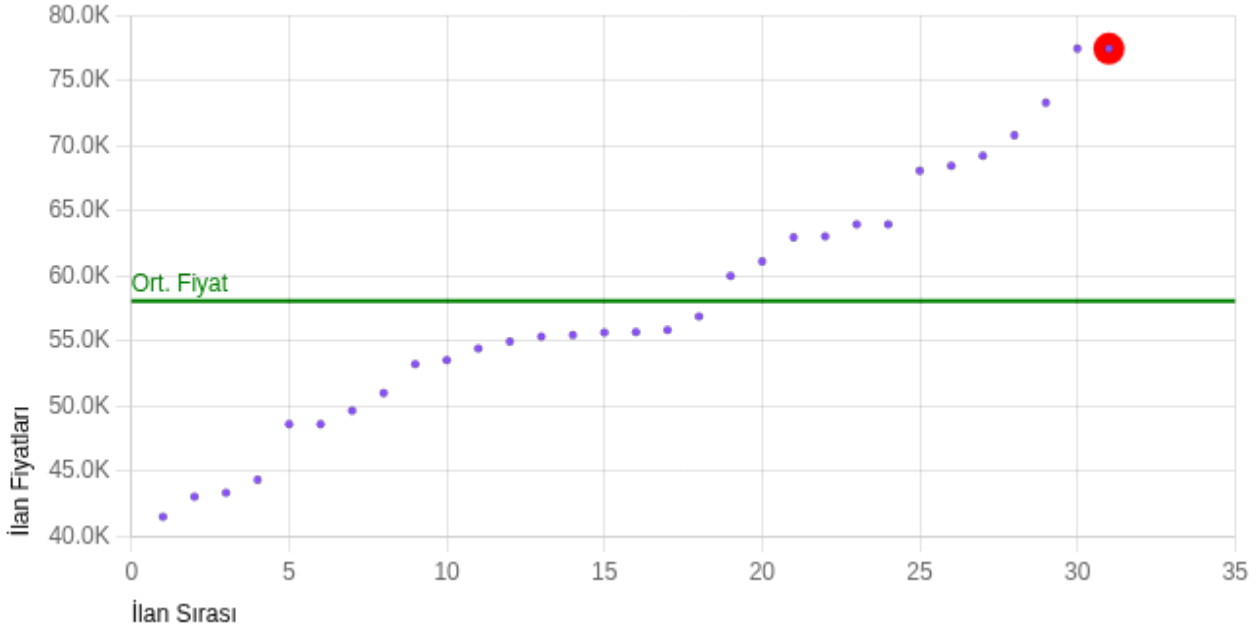
41.481 ₺

Ort. m2 Fiyatı

57.441 ₺

Max. m2 Fiyatı

77.444 ₺



Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını göstermektedir.

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

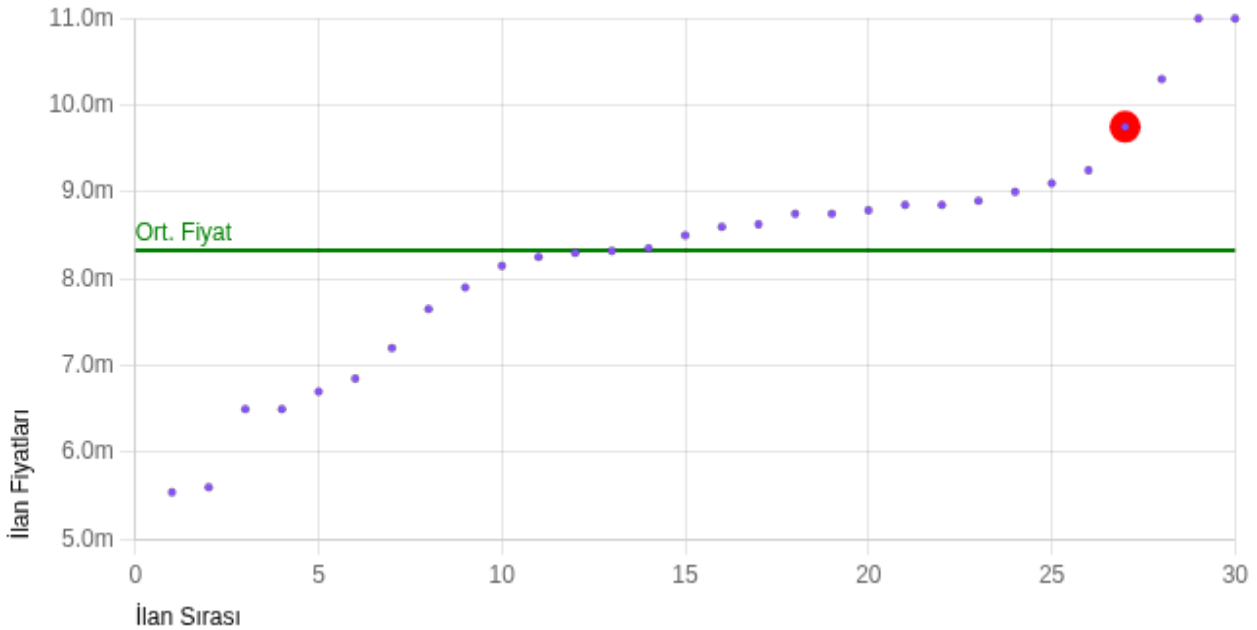
5.540.000 ₺

Ort. Fiyat

8.327.667 ₺

Max. Fiyat

11.000.000 ₺



Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını göstermektedir.



İlan Sayısı



Artan Fiyata Göre Sıralama



Benzer nitelikteki ilanların ilan süresi



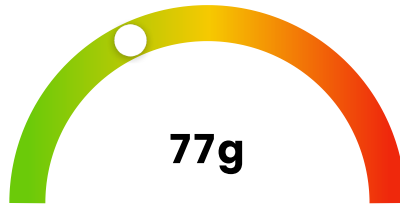
Min. 1g Max. 580g
Benzer Nitelikteki Pasif
ilanların Kalma Süreleri

Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Min. 43,0 K₺ Max. 68,1K₺

Benzer Nitelikteki Pasif ilanların süreleri



Min. 26 g Max. 166 g



Min. 1gün Max. 319 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

77,4 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

326 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

238 Ay

Son 1 yıl içinde pasife düşen, mevcut ilan fiyatına yakın (± 10) ilanların yayında kalma süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

92 gün

Max. Yayın Süresi

319 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

63 gün

Max. Yayın Süresi

319 gün



RPA Yapılan (Aktif - Pasif) Tüm İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ELFİ'DEN 23 NİSAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 110m ²	41,364₺/m ²	4,5 M₺	269 gün
02		DIALOG PLUS'DAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	41,584₺/m ²	5,0 M₺	102 gün
03		RW ERTEN'DEN 23 ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 145m ²	37,173₺/m ²	5,4 M₺	178 gün
04		BURSA NİLÜFER 23 ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 98m ²	55,817₺/m ²	5,5 M₺	140 gün
05		PROVEY VERA 23 Nİ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 140m ²	39,215₺/m ²	5,5 M₺	36 gün
06		23 Nisan mahalles... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 150m ²	36,667₺/m ²	5,5 M₺	712 gün
07		Acil Satılık! 23 Nis... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 125m ²	44,320₺/m ²	5,5 M₺	113 gün
08		23 NİSAN KOŞTULA... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	46,250₺/m ²	5,5 M₺	118 gün
09		KR Neo'dan 23 Nis... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 140m ²	39,929₺/m ²	5,6 M₺	97 gün
82		23 NİSAN MAHALL... Bursa / Nilüfer / 23 Ni:	Konut / Daire 133m ²	77,444₺/m ²	10,3 M₺	2 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ELFİ'DEN 23 NİSAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 110m ²	41,364₺/m ²	4,5 M₺	269 gün
02		DIALOG PLUS'DAN ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	41,584₺/m ²	5,0 M₺	102 gün
03		BURSA NİLÜFER 23 ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 98m ²	55,817₺/m ²	5,5 M₺	140 gün
04		PROVEY VERA 23 Nİ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 140m ²	39,215₺/m ²	5,5 M₺	36 gün
05		23 Nisan mahalles... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 150m ²	36,667₺/m ²	5,5 M₺	712 gün
06		KR Neo'dan 23 Nis... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 140m ²	39,929₺/m ²	5,6 M₺	97 gün
07		DUNE GYO NİLÜFER ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 135m ²	41,482₺/m ²	5,6 M₺	62 gün
08		CB BLACK'TAN 23 N... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 142m ²	39,789₺/m ²	5,7 M₺	137 gün
09		23 NİSAN ATABULV... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 125m ²	48,000₺/m ²	6,0 M₺	55 gün
54		23 NİSAN MAHALL... Bursa / Nilüfer / 23 Ni:	Konut / Daire 133m ²	77,444₺/m ²	10,3 M₺	2 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

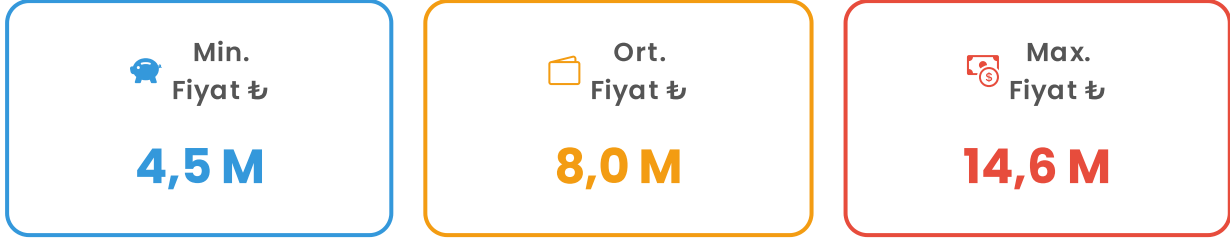
Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Acil Satılık! 23 Nis... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 125m ²	44,320₺/m ²	5,5 M₺	113 gün
02		DUNE GYO NİLÜFER ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 135m ²	41,482₺/m ²	5,6 M₺	62 gün
03		23 NISAN NİLÜFER'... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 151m ²	43,047₺/m ²	6,5 M₺	29 gün
04		SATILIK LÜKS DAİRE... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 150m ²	43,334₺/m ²	6,5 M₺	580 gün
05		B&BGAYRİMENKUL'... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 135m ²	49,630₺/m ²	6,7 M₺	Yeni
06		RT SAFİR'DEN ONA ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 128m ²	53,516₺/m ²	6,8 M₺	123 gün
07		Bursa Nilüfer 23 Ni... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 120m ²	60,000₺/m ²	7,2 M₺	56 gün
08		PROVEY VERA CİTY ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 150m ²	51,000₺/m ²	7,7 M₺	34 gün
09		23 NISAN MAH SAL... Bursa / Nilüfer / 23 Nisc	Konut / Daire 142m ²	55,634₺/m ²	7,9 M₺	83 gün
28		23 NISAN MAHALL... Bursa / Nilüfer / 23 Ni:	Konut / Daire 133m ²	77,444₺/m ²	10,3 M₺	2 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı



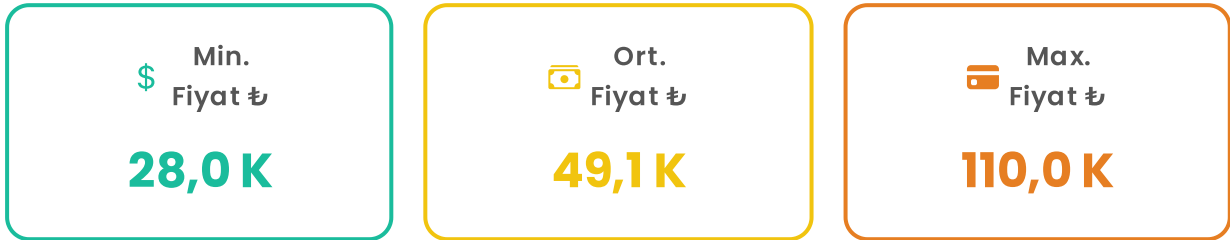
Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı



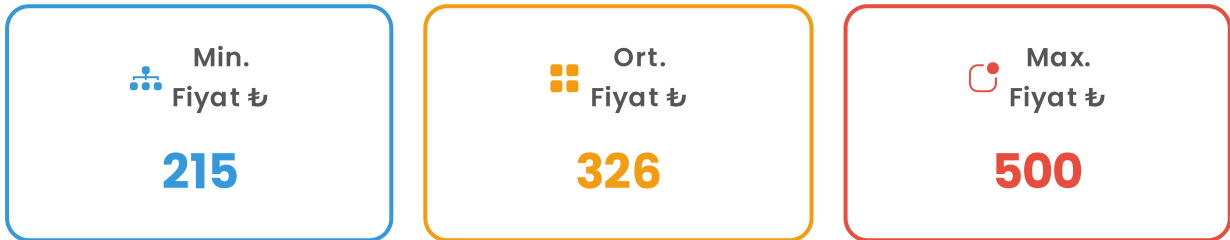
Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı



Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı



Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı



Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)





Özkan HACIOĞLU

Kurucu / Genel Müdür

İletişim Bilgileri



Özkan HACIOĞLU



+90 533 715 99 99



Bifikir A.Ş.



ozkanhacioglu@bifikir.com



Belirtilmemiş



Sorumluluk Feragatnamesi

Bu analiz raporu, gayrimenkul piyasasına ilişkin genel bir bilgi sunmak ve danışmanlık sürecini desteklemek amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan tüm veriler, ilan platformlarından, bölgesel pazar dinamiklerinden ve mevcut emsallerden faydalanılarak derlenmiştir; ancak yalnızca bilgilendirme amacı taşır.

Sunulan analiz, bir taşınmazın nihai değeri hakkında bağlayıcı bir görüş sunmaz ve herhangi bir alım-satım taahhüdü veya yatırım garantisi anlamına gelmez. Nihai kararların verilmesi sürecinde, resmi kurum verileri ve bağımsız uzman görüşleri esas alınmalıdır.

Hazırlanan bu belge, hukuki, mali ya da yatırım danışmanlığı niteliği taşımamaktadır. İlgili taşınmazla ilgili işlem yapılmadan önce yetkin bir profesyonel danışmana başvurulması tavsiye edilir.

Rapor hazırlanırken azami özen gösterilmiş olsa da, piyasadaki dinamiklerin hızlı değişebileceği unutulmamalıdır. Kullanıcının bu analizi referans alarak gerçekleştireceği her türlü değerlendirme, işlem ve uygulama kendi sorumluluğundadır.

Bu belgeyi inceleyen kullanıcı, yukarıda belirtilen tüm koşulları kabul etmiş sayılır.