



RAKİP PAZAR ANALİZİ





Rakip Pazar Analizi

23 Nisan Mh. 140 m² Satılık 3+1 Daire

 Konum: Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.

 Tip: Konut / Daire / 3+1

 Alan: 140 m² / 32.143 TL

 Fiyat: **4.500.000 TL / Satılık**

S

min: 36,7K₺

ort: 55,3K₺

max: 81,7K₺

0
Gün

23 NISAN MH. 140 M² SATILIK 3+1 DAIRE



İlan Tarihi: 17.06.2025

Bursa /Nilüfer / 23 Nisan Mh.

Net m²: 140m² m² Fiyatı: 32.143₺



Konut

Daire

3+1

4.500.000₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma

Site İçi
EvetTapu Durumu
Kat MülkiyetliMutfak
KapalıOtopark
Kapalı OtoparkAsansör
VarIsıtma
Yerden Isıtma5-10
Bulunduğu Kat

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

5,721,430 ₺

Normal Satış Fiyatı

6,942,839 ₺

Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

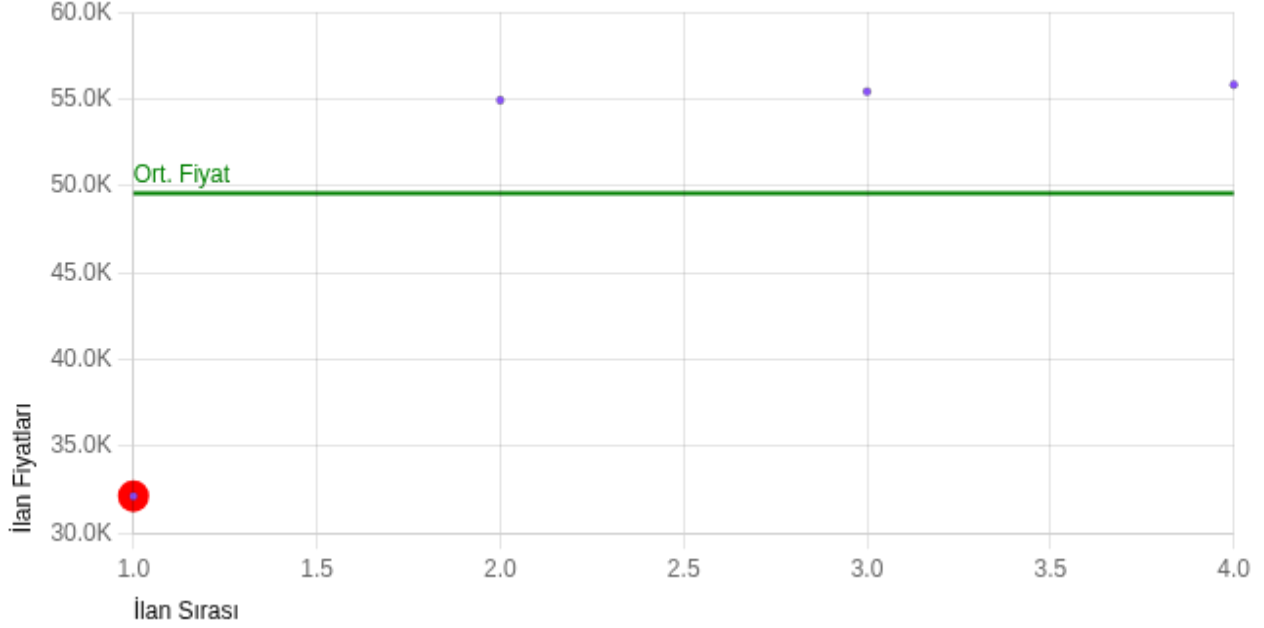
32.143 ₺

Ort. m2 Fiyatı

49.592 ₺

Max. m2 Fiyatı

55.844 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

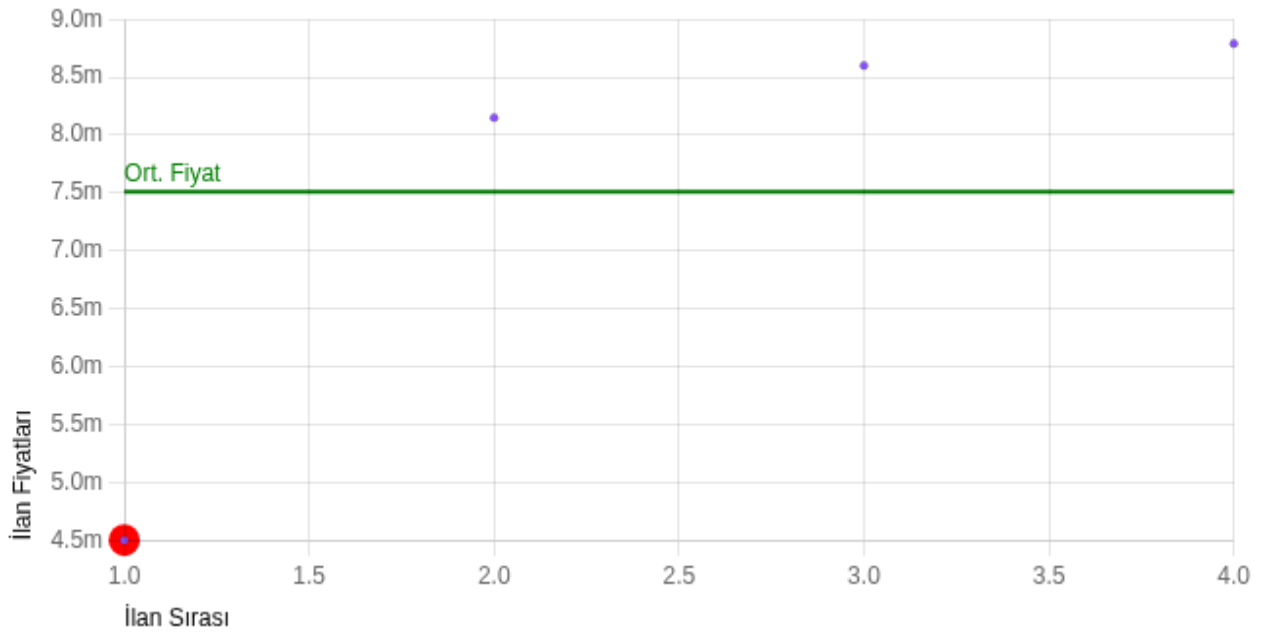
4.500.000 ₺

Ort. Fiyat

6.645.000 ₺

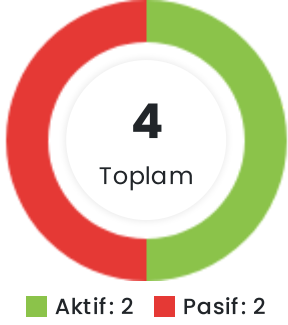
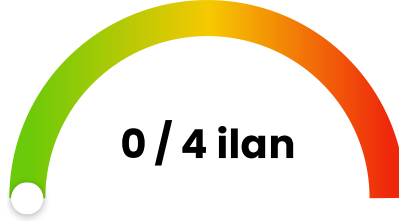
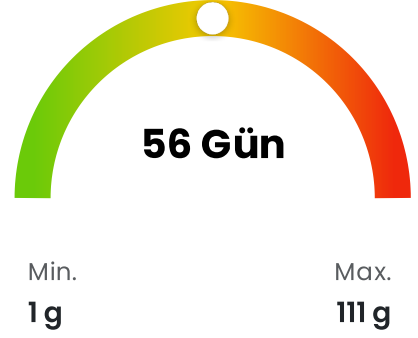
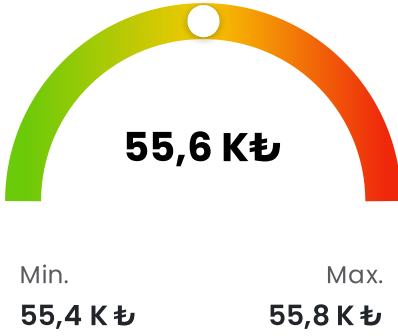
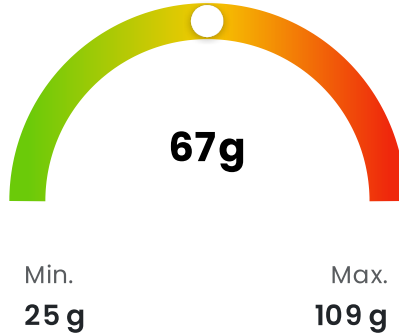
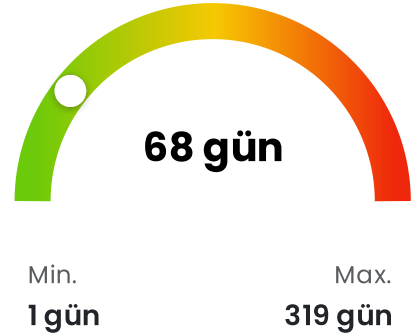
Max. Fiyat

8.790.000 ₺



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

İlan Sayısı

Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer nitelikteki
ilanların ilan süresiPasif ilanların m² Fiyatına
Göre Piyasa OrtalamasıBenzer Nitelikteki Pasif
İlanların ilan süreleriBenzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

32,1 K ₺

Ort. m2 Kira Bedeli

319 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

101 Ay

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

Min Yayın Süresi

59 gün

Ort. Yayın Süresi

82 gün

Max Yayın Süresi

105 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

68 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		23 Nisan Mh. 140 m2 Satılık ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 140m ²	32,143₺/m ²	4,5 M₺	Yeni
02		ELFİ'DEN 23 NİSAN RIZVANOĞL... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 110m ²	41,364₺/m ²	4,5 M₺	268 g
03		TUGAY GENCE GAYRİMENKUL'... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Residence 140m ²	35,000₺/m ²	4,9 M₺	108 g
04		DIALOG PLUS'DAN 23 NİSAN M... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 120m ²	41,584₺/m ²	5,0 M₺	101 g
05		RW ERTEN'DEN 23 NİSAN'DA H... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 145m ²	37,173₺/m ²	5,4 M₺	177 g
06		BURSA NİLÜFER 23 NİSAN KOŞT... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 98m ²	55,817₺/m ²	5,5 M₺	139 g
07		PROVEY VERA 23 NİSAN SİTE İÇ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 140m ²	39,786₺/m ²	5,5 M₺	35 g
08		23 Nisan mahallesinde cadd... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 150m ²	36,667₺/m ²	5,5 M₺	711 g
09		TOSUNOĞLU - GOLD TOWERS ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 140m ²	39,286₺/m ²	5,5 M₺	91 g
10		Acil Satılık! 23 Nisanda Lüks 3... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 125m ²	44,320₺/m ²	5,5 M₺	112 g

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		23 Nisan Mh. 140 m2 Satılık ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 140m ²	32,143₺/m ²	4,5 M₺	Yeni
02		ELFİ'DEN 23 NİSAN RIZVANOĞL... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 110m ²	41,364₺/m ²	4,5 M₺	268 g
03		DIALOG PLUS'DAN 23 NİSAN M... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 120m ²	41,584₺/m ²	5,0 M₺	101 g
04		BURSA NİLÜFER 23 NİSAN KOŞT... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 98m ²	55,817₺/m ²	5,5 M₺	139 g
05		PROVEY VERA 23 NİSAN SİTE İÇ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 140m ²	39,786₺/m ²	5,5 M₺	35 g
06		23 Nisan mahallesinde cadd... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 150m ²	36,667₺/m ²	5,5 M₺	711 g
07		KR Neo'dan 23 Nisan'da 3+1 Fı... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 140m ²	39,929₺/m ²	5,6 M₺	96 g
08		DUNE GYO NİLÜFER 23 NİSAN S... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 135m ²	41,482₺/m ²	5,6 M₺	61 g
09		CB BLACK'TAN 23 NİSAN'DA SA... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 142m ²	39,789₺/m ²	5,7 M₺	136 g
10		23 NİSAN AT ABULVARINA YAKI... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 125m ²	48,000₺/m ²	6,0 M₺	54 g

RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		TUGAY GENCE GAYRİMENKUL'... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Residence 140m ²	35,000₺ / m ²	4,9 M₺	108 g
02		RW ERTEN'DEN 23 NİSAN'DA H... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 145m ²	37,173₺ / m ²	5,4 M₺	177 g
03		TOSUNOĞLU - GOLD TOWERS ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 140m ²	39,286₺ / m ²	5,5 M₺	91 g
04		Acil Satılık! 23 Nisanda Lüks 3... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 125m ²	44,320₺ / m ²	5,5 M₺	112 g
05		23 NİSAN KOŞTULAR NİLÜFERK... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 120m ²	46,250₺ / m ²	5,5 M₺	117 g
06		REMAX BEYAZ 23 NİSAN MAHAL... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 115m ²	48,696₺ / m ²	5,6 M₺	286 g
07		Fiyat düştü Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 130m ²	43,462₺ / m ²	5,7 M₺	39 g
08		sahibinden Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 120m ²	47,084₺ / m ²	5,7 M₺	30 g
09		APAYDIN'DAN 23 NİSAN'DA 3+1 ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 135m ²	42,223₺ / m ²	5,7 M₺	216 g
65		23 Nisan Mh. 140 m2 Satılık ... Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh.	Konut / Daire 140m ²	32,143₺ / m ²	4,5 M₺	Yeni

Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / 23 Nisan Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 61	 Kiralık İlan Sayısı 16
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 4,5 M	 Ort. Fiyat ₺ 8,0 M	 Max. Fiyat ₺ 14,6 M
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 36,7 K	 Ort. Fiyat ₺ 54,5 K	 Max. Fiyat ₺ 81,7 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 28,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 47,3 K	 Max. Fiyat ₺ 110,0 K
--	--	---

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 215	 Ort. Fiyat ₺ 319	 Max. Fiyat ₺ 500
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 54,5 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 319	 Geri Dönüş Süresi 171 Ay
---	---	---

Emre GÜLÜNK

Yazılımcı WEBGG

Bilim ve bilimkurgu kitaplarına ilgi duyan, doğada vakit geçirmekten hoşlanan ve aktif bir yaşam süren biri. Fitness, yüzme ve doğa yürüyüşleriyle ilgileniyor. Aynı zamanda resim yapıyor ve AI tabanlı projelerle ilgileniyor.

İletişim Bilgileri



Emre GÜLÜNK



+90 539 895 66 08



ATM Point



+90 224 211 45 15



Belirtilmemiş



info@atmturkiye.com.tr



23 NİSAN Mah. Ataevler Caddesi Kırmızı Sokak Şenlyuva Sitesi No: 11 A Kat: 4
İç Kapı No: 4 16000 Nilüfer / Bursa

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.