

RAKİP PAZAR ANALİZİ

NİLÜFER KAYAPA'DA MODERN VE
LÜKS TASARIMLI 3+1 DAİRE





Rakip Pazar Analizi

NİLÜFER KAYAPA'DA MODERN VE LÜKS TASARIMLI 3+1 DAİRE

 Konum: Bursa / Nilüfer / Kayapa Mh.

 Tip: Konut / Daire / 3+1

 Alan: 133 m² / 48.872 TL

 Fiyat: **6.500.000 TL / Satılık**

Uzman Görüşü

.

S

min: 26,8K₺

ort: 40,9K₺

max: 51,9K₺

13
Gün

NİLÜFER KAYAPA'DA MODERN VE LÜKS TASARIMLI 3+1 DAİRE



İlan Tarihi: 21.06.2025

Bursa /Nilüfer / Kayapa Mh.

UĞUR GAYRİME... / Uğur Dalkaç

Net m²: 133 m² Fiyatı: 48.873₺



Konut

Daire

3+1

6.500.000₺

#123504750



#123504750



#123504750



#123504750



Rakip Pazar Analizi Daraltma

Site İçi
HayırTapu Durumu
Kat İrtifaklıMutfak
KapalıOtopark
Açık OtoparkAsansör
VarIsıtma
Yerden IsıtmaBulunduğu Kat
0-5Bina Yaşı
0+

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

4,440,319 ₺

Normal Satış Fiyatı

5,321,741 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

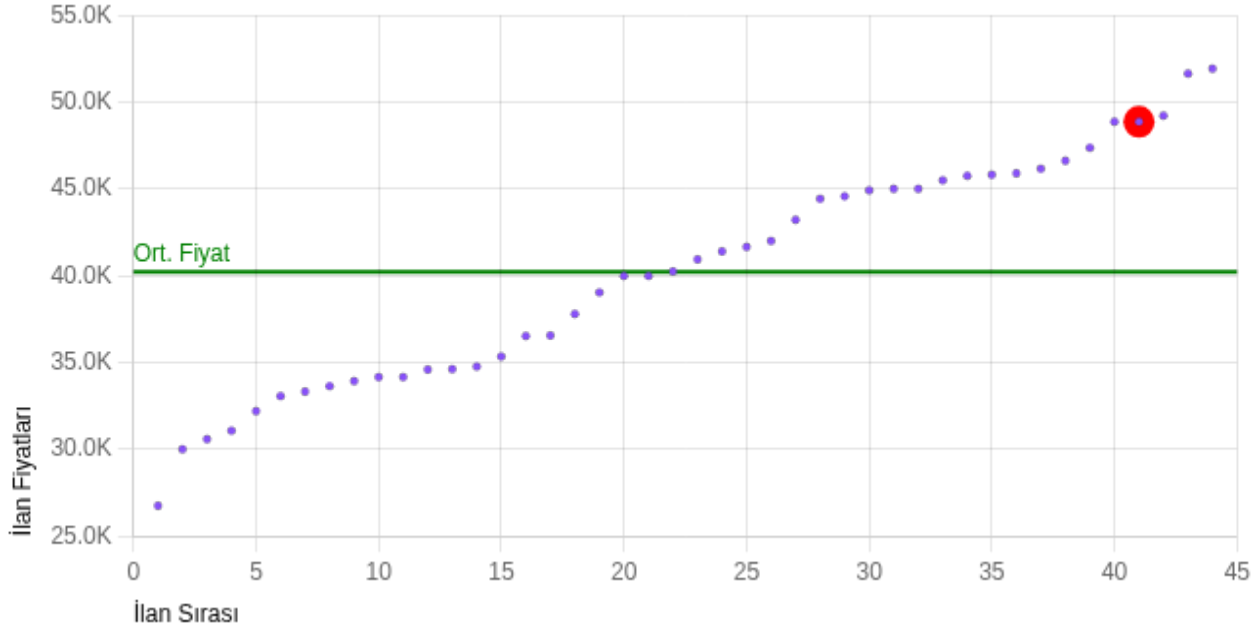
26.759 ₺

Ort. m2 Fiyatı

40.013 ₺

Max. m2 Fiyatı

51.923 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

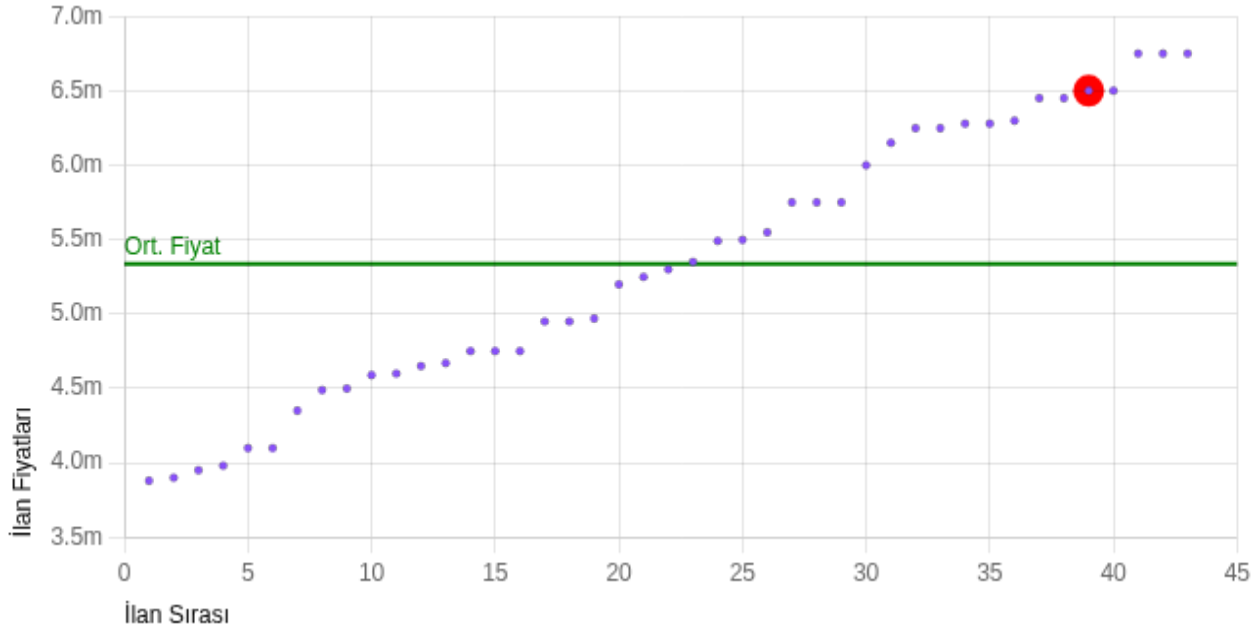
3.880.000 ₺

Ort. Fiyat

5.335.581 ₺

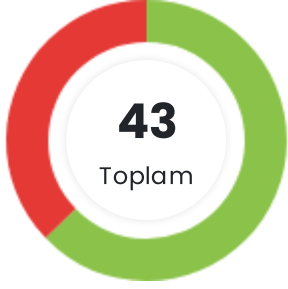
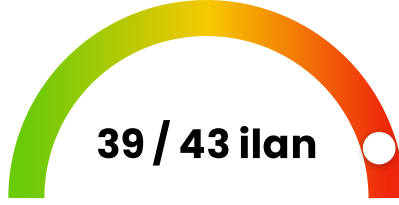
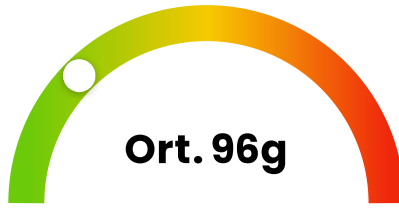
Max. Fiyat

6.750.000 ₺



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

İlan Sayısı

Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer Nitelikteki
İlanların İlan SüresiPasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa OrtalamasıMin.
30,0 K ₺Max.
46,6 K ₺Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların SüreleriMin.
8 gMax.
356 gMin.
1 g
Max.
659 g
Benzer Pasif İlanların (1
Yıl) Kalma SüreleriMin.
1 günMax.
346 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

48,9 K ₺

Ort. m2 Kira Bedeli

210 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

233 Ay

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

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

9 gün

Max. Yayın Süresi

29 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

80 gün

Max. Yayın Süresi

346 gün

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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		AKBEY'DEN KAYAPA... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 145m ²	26,759₺/m ²	3,9 M₺	213 gün
02		KAYAPA BURSA CA... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 130m ²	30,000₺/m ²	3,9 M₺	102 gün
03		KAYAPA'DA SATILIK... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 108m ²	36,575₺/m ²	4,0 M₺	3 gün
04		KAYAPA'DA 3+1 FIR... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 115m ²	34,609₺/m ²	4,0 M₺	1 gün
05		Kayapada 3+1 sit... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 120m ²	34,167₺/m ²	4,1 M₺	54 gün
06		AKBEY ' DEN KAYAP... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 120m ²	34,167₺/m ²	4,1 M₺	47 gün
07		KAYAPA ISTIKLAL'D... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 140m ²	31,072₺/m ²	4,3 M₺	135 gün
08		ERCAN YENİ GAYRI... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 115m ²	39,044₺/m ²	4,5 M₺	169 gün
09		KAYAPA da SATILIK... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 130m ²	34,616₺/m ²	4,5 M₺	73 gün
40		NİLÜFER KAYAPA'... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 133m ²	48,873₺/m ²	6,5 M₺	12 gün

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		AKBEY'DEN KAYAPA... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 145m ²	26,759₺/m ²	3,9 M₺	213 gün
02		KAYAPA'DA SATILIK... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 108m ²	36,575₺/m ²	4,0 M₺	3 gün
03		KAYAPA'DA 3+1 FIR... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 115m ²	34,609₺/m ²	4,0 M₺	1 gün
04		Kayapada 3+1 sit... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 120m ²	34,167₺/m ²	4,1 M₺	54 gün
05		KAYAPA da SATILIK... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 130m ²	34,616₺/m ²	4,5 M₺	73 gün
06		KAYAPADA HAVUZL... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 150m ²	30,600₺/m ²	4,6 M₺	69 gün
07		KR PLUS KAYAPA'D... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 115m ²	40,000₺/m ²	4,6 M₺	10 gün
08		KAYAPA İSTİKLAL'D... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 145m ²	32,207₺/m ²	4,7 M₺	70 gün
09		NİLÜFER KAYAPA ZA... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 140m ²	33,929₺/m ²	4,8 M₺	45 gün
25		NİLÜFER KAYAPA'... Bursa / Nilüfer / Kayapa	Konut / Daire 133m ²	48,873₺/m ²	6,5 M₺	12 gün

RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		KAYAPA BURSA CA... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 130m ²	30,000₺/m ²	3,9 M₺	102 gün
02		AKBEY ' DEN KAYAP... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 120m ²	34,167₺/m ²	4,1 M₺	47 gün
03		KAYAPA İSTİKLAL'D... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 140m ²	31,072₺/m ²	4,3 M₺	135 gün
04		ERCAN YENİ GAYRI... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 115m ²	39,044₺/m ²	4,5 M₺	169 gün
05		SELÇUKLU GAYRİM... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 123m ²	37,805₺/m ²	4,7 M₺	36 gün
06		BURSA NİLÜFER KAY... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 130m ²	36,539₺/m ²	4,8 M₺	15 gün
07		KAYAPA'DA 3+1 DAİ... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 116m ²	40,949₺/m ²	4,8 M₺	356 gün
08		KAYAPA'DA 3+1 SA... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 130m ²	40,000₺/m ²	5,2 M₺	82 gün
09		KAYAPADA 14 AY İÇ... Bursa / Nilüfer / Kayap	Konut / Daire 125m ²	42,000₺/m ²	5,3 M₺	210 gün
17		NİLÜFER KAYAPA'... Bursa / Nilüfer / Kayc	Konut / Daire 133m ²	48,873₺/m ²	6,5 M₺	12 gün

Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Kayapa Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 27	 Kiralık İlan Sayısı 4
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 3,9 M	 Ort. Fiyat ₺ 5,4 M	 Max. Fiyat ₺ 6,8 M
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 26,8 K	 Ort. Fiyat ₺ 40,9 K	 Max. Fiyat ₺ 51,9 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 21,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 28,8 K	 Max. Fiyat ₺ 45,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 171	 Ort. Fiyat ₺ 210	 Max. Fiyat ₺ 300
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 40,9 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 210	 Geri Dönüş Süresi 195 Ay
---	---	---

Tarık OKUMUŞ

Gayrimenkul Danışmanı

İletişim Bilgileri



Tarık OKUMUŞ



+90 532 589 95 33



KEYPARTNERS



+90 224 999 58 82



Belirtilmemiş



info@kpr.com.tr



23 Nisan Mh. Mah. Mithatpaşa Cad. Ofis Gökçadır No: 22 İç Kapı No: 44 16230
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.