



RAKİP PAZAR ANALİZİ



Rakip Pazar Analizi

Akpınar Mh. 90 m² Satılık 2+1 Daire

Konum: Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.

Tip: Konut / Daire / 2+1

Alan: 90 m² / 38.889 TL

Fiyat: **3.500.000 TL / Satılık**

**BERK CENGİZ**

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi

**S**

min: 26,1K₺

ort: 54,6K₺

max: 68,4K₺

0

Gün

AKPINAR MH. 90 M² SATILIK 2+1 DAIRE

İlan Tarihi: 26.06.2025

Bursa /Osmangazi / Akpınar Mh.

Net m²: 90m² m² Fiyatı: 38.889₺



Konut

Daire

2+1

3.500.000₺**Rakip Pazar Analizi Daraltma**

Site İçi

Belirtilmemiş



Tapu Durumu

Belirtilmemiş



Mutfak

Belirtilmemiş



Otopark

Belirtilmemiş



Asansör

Belirtilmemiş



Isıtma

Belirtilmemiş

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı**Hızlı Satış Fiyatı****3,156,900 ₺****Normal Satış Fiyatı****4,063,799 ₺**



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

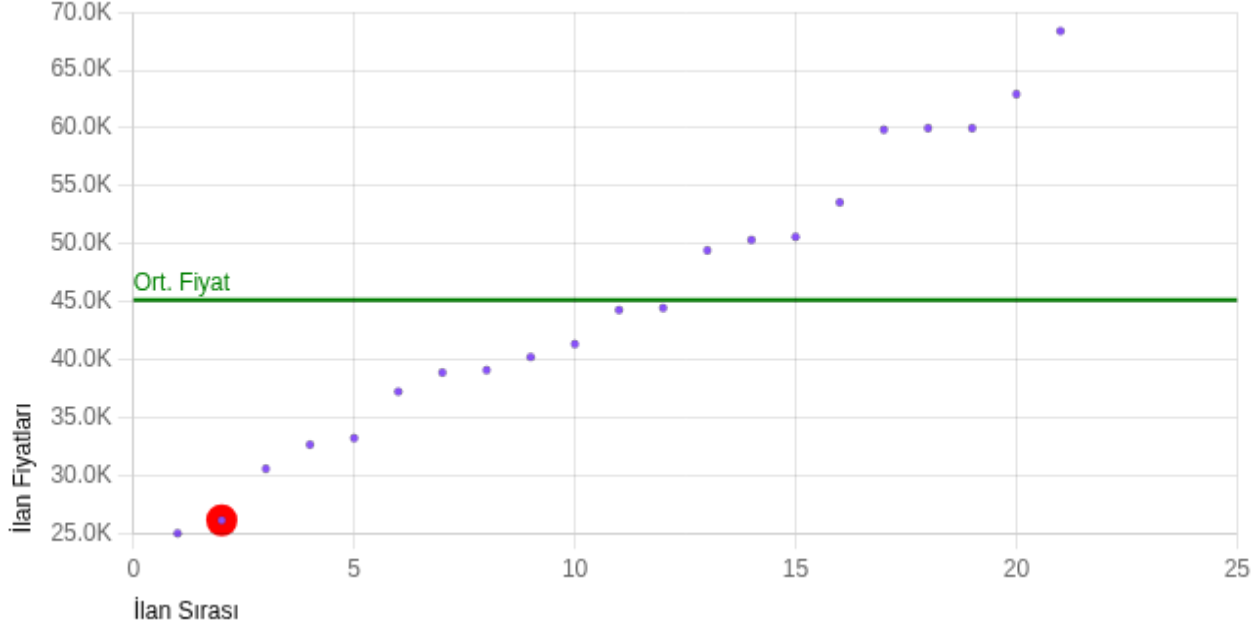
25.000 ₺

Ort. m2 Fiyatı

45.153 ₺

Max. m2 Fiyatı

68.391 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

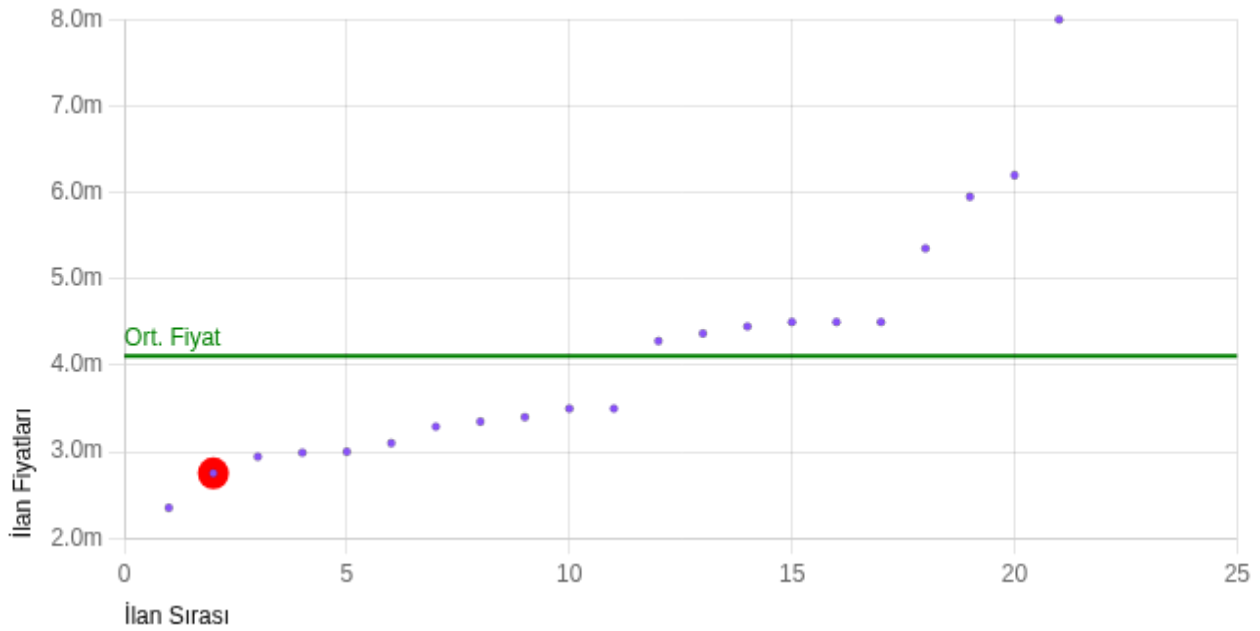
2.350.000 ₺

Ort. Fiyat

4.259.000 ₺

Max. Fiyat

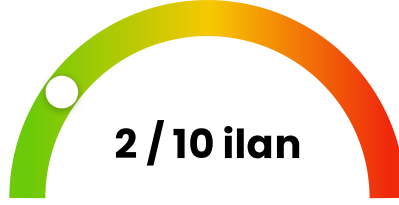
5.950.000 ₺



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



İlan Sayısı

Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer nitelikteki
ilanların ilan süresi

Min.

1 g

Max.

143 g

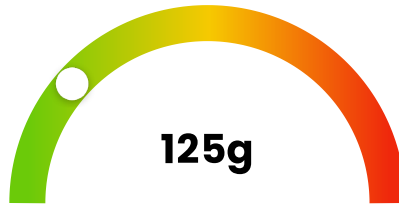
Pasif ilanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

25,0 K ₺

Max.

49,4 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların ilan süreleri

Min.

41 g

Max.

401 g

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

355 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

38,9 K ₺

Ort. m² Kira Bedeli

280 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

139 Ay

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

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

134 gün

Max Yayın Süresi

355 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

94 gün

Max Yayın Süresi

355 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		AKPINAR MAHALLESİNDE KIRA... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	26,112₺/m ²	2,4 M₺	120 g
02		Akpınar lüks 2-1 daire Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	30,556₺/m ²	2,8 M₺	56 g
03		MÜTHİŞ FIRSAT !!! AKPINAR'DA ... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	32,667₺/m ²	2,9 M₺	47 g
04		RECEP ORTAÇ'TAN AKPINAR D... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	33,223₺/m ²	3,0 M₺	262 g
05		KADİR ORTAÇ'TAN AKPINAR'D... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 120m ²	25,000₺/m ²	3,0 M₺	73 g
06		MORİNA GAYRİMENKUL DEN AK... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 70m ²	44,286₺/m ²	3,1 M₺	133 g
07		AKPINAR DA SIFIR SATILIK 2+1 F... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 65m ²	50,616₺/m ²	3,3 M₺	36 g
08		Sahibinden,metroya yakın,b... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	37,223₺/m ²	3,4 M₺	96 g
09		AKPINAR MERKEZDE SATILIK GE... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 87m ²	39,081₺/m ²	3,4 M₺	50 g
10		Akpınar Mh. 90 m2 Satılık 2... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	Yeni



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		AKPINAR MAHALLESİNDE KIRA... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	26,112₺/m ²	2,4 M₺	120 g
02		AKPINAR DA SIFIR SATILIK 2+1 F... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 65m ²	50,616₺/m ²	3,3 M₺	36 g
03		Akpınar Mh. 90 m2 Satılık 2... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	Yeni
04		AKPINAR'DA MERKEZİ KONUMD... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 85m ²	50,353₺/m ²	4,3 M₺	6 g
05		ONUR AĞÜN'DEN YÜKSELENP... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 73m ²	59,864₺/m ²	4,4 M₺	41 g
06		Yükselenpark'ta fırsat satılık ... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 84m ²	53,572₺/m ²	4,5 M₺	2 g
07		1050 KONUTLAR KENSEL DÖNÜ... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 75m ²	60,000₺/m ²	4,5 M₺	2 g
08		1051 KONUTLARI KENTSEL DÖN... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 75m ²	60,000₺/m ²	4,5 M₺	143 g
09		AKPINAR KENTSEL DÖNÜŞÜM S... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 85m ²	62,942₺/m ²	5,3 M₺	8 g
10		Akpınar Misalpark'da Sıfır 2+... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 87m ²	68,391₺/m ²	6,0 M₺	7 g



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Akpınar lüks 2-1 daire Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	30,556₺/m ²	2,8 M₺	56 g
02		MÜTHİŞ FIRSAT!!! AKPINAR'DA ... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	32,667₺/m ²	2,9 M₺	47 g
03		RECEP ORTAÇ'TAN AKPINAR D... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	33,223₺/m ²	3,0 M₺	262 g
04		KADİR ORTAÇ'TAN AKPINAR'D... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 120m ²	25,000₺/m ²	3,0 M₺	73 g
05		MORİNA GAYRİMENKUL DEN AK... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 70m ²	44,286₺/m ²	3,1 M₺	133 g
06		Sahibinden,metroya yakın,b... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	37,223₺/m ²	3,4 M₺	96 g
07		AKPINAR MERKEZDE SATILIK GE... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 87m ²	39,081₺/m ²	3,4 M₺	50 g
08		AKPINAR MAHALESİN DE 2+1 DA... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 87m ²	40,230₺/m ²	3,5 M₺	401 g
09		KR GİFT'TEN SATILIK, AKPINAR ... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	49,445₺/m ²	4,5 M₺	41 g
12		Akpınar Mh. 90 m2 Satılık 2... Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh.	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Bursa / Osmangazi / Akpınar Mh. Konut / Daire / 2+1	Satılık İlan Sayısı 9	Kiralık İlan Sayısı 4
--	------------------------------------	------------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 2,4 M	Ort. Fiyat ₺ 4,3 M	Max. Fiyat ₺ 6,0 M
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 26,1 K	Ort. Fiyat ₺ 54,6 K	Max. Fiyat ₺ 68,4 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 20,0 K	Ort. Fiyat ₺ 23,8 K	Max. Fiyat ₺ 25,0 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 250	Ort. Fiyat ₺ 280	Max. Fiyat ₺ 294
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 54,6 K	Ortalama m2 Kira ₺ 280	Geri Dönüş Süresi 196 Ay
---	-------------------------------------	---------------------------------------



BERK CENGİZ

Gayrimenkul Danışmanı

Başarı, Disiplin ve Güvenle Gayrimenkulde Yanınızdayım!

1993 yılında Bursa'da doğdum. Eğitim hayatım boyunca hep kararlı ve hedef odaklı ilerledim. İlkokul ve ortaokulu Koç İlköğretim Okulu'nda, lise eğitimimi ise Ali Karasu Anadolu Lisesi'nde tamamladım. Üniversite öğrenimime Uludağ Üniversitesi Ekonometri Bölümü'nde devam ettim.

İstanbul İşletme Enstitüsü'nde;

- İşletme Yönetimi
- Finansal Yönetim
- Finans ve Muhasebe
- Davranışsal Finans

alanlarında kapsamlı eğitimler alarak finansal analiz ve yatırım danışmanlığı yetkinliğimi pekiştirdim.

Kariyerime QNB Finansbank Bursa Bölge Müdürlüğü'nde Direkt Satış Departmanı'nda başladım ve burada uzun süre görev aldım. Bu süreçte edindiğim müşteri ilişkileri ve finans tecrübemi, artık bir tutkuya dönüşen gayrimenkul sektörüne taşıma kararı aldım.

Bugün, dünyanın ve Türkiye'nin en güvenilir ve en iyi hizmet sunan gayrimenkul markası olan RE/MAX çatısı altında, RE/MAX BEYAZ ofisinde danışmanlık yapmaktan gurur duyuyorum.

Sadece 2022 yılında elde ettiğim bazı başarılar:

- RE/MAX BEYAZ 2022 Yılı En Çok Portföy Kazandıran Danışman
- 2022 Haziran – Ciro, İşlem Hacmi ve İşlem Sayısı 1.si
- 2022 Ağustos & Kasım – Ciro ve İşlem Hacminde 2.lik
- 2022 Nisan & Aralık – Ciro 3.lüğü ve İşlem Sayısı 2.liği
- 2022 Yeni Danışmanlar Kategorisi – En Hızlı Çıkış Gerçekleştiren Danışman

Hedefim;

Her müşteriye yalnızca bir emlak danışmanı olarak değil, güvenilir bir yatırım rehberi olarak eşlik etmek. Her adımda şeffaflık, güven ve sonuç odaklı bir yaklaşımla, sizin için en doğru gayrimenkul kararlarını birlikte vermek.

* Doğru yatırım, doğru danışmanla başlar. Hayalinizdeki mülk için birlikte yola çıkalım!

İletişim Bilgileri



BERK CENGİZ



+90 534 392 63 59



berk.cengiz@kww.com.tr





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.