

RAKİP PAZAR ANALİZİ

BEŞEVLER TRİO LİVE SİTESİ
SATILIK 3+1 DAİRE



26.06.2025

Rakip Pazar Analizi

BEŞEVLER TRİO LİVE SİTESİ SATILIK 3+1 DAİRE

Konum: Bursa / Nilüfer / Beşevler Mh.

Tip: Konut / Daire / 3+1

Alan: 145 m² / 69.655 TL

Fiyat: **10.100.000 TL / Satılık**



S

min: 27,3K₺

ort: 47,3K₺

max: 80,6K₺

10
Gün

BEŞEVLER TRİO LİVE SİTESİ SATILIK 3+1 DAİRE



İlan Tarihi: 17.06.2025

Bursa /Nilüfer / Beşevler Mh.

RESİTAL PLUS... / Batuhan Demi...

Net m²: 145 m² Fiyatı: 69.656₺



Konut

Daire

3+1

10.100.000₺



Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Evet



Tapu Durumu
Kat Mülkiyetli



Mutfak
Kapalı



Otopark
Kapalı Otopark



Asansör
Var



Isıtma
Merkezi (Pay Ölçer)



Bulunduğu Kat
0-5



Bina Yaşı
5-10

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

6,821,347 ₺

Normal Satış Fiyatı

8,456,156 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

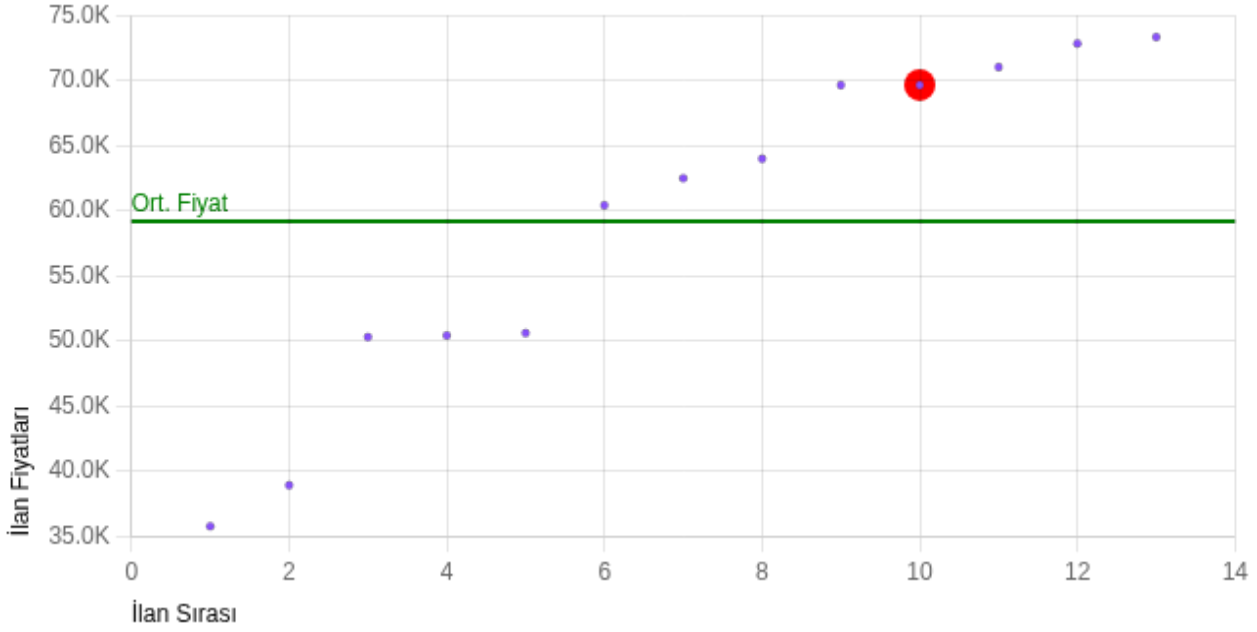
35.769 ₺

Ort. m2 Fiyatı

58.318 ₺

Max. m2 Fiyatı

73.333 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

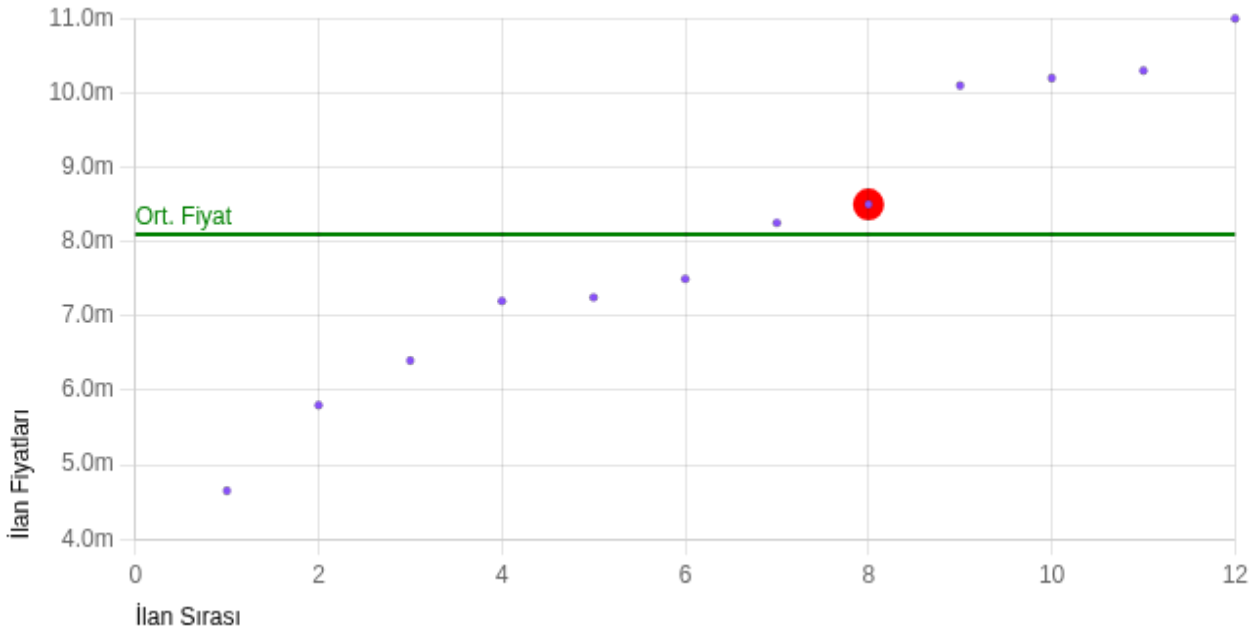
4.650.000 ₺

Ort. Fiyat

8.095.833 ₺

Max. Fiyat

11.000.000 ₺



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

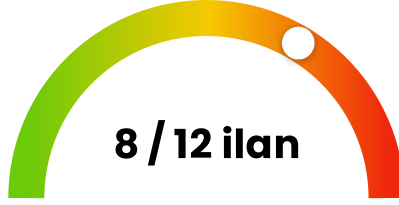


İlan Sayısı

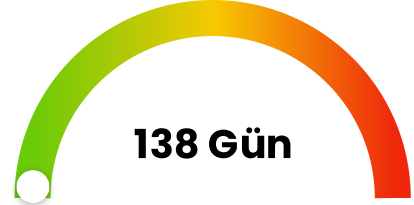


Aktif: 10 Pasif: 2

Artan Fiyata Göre Sıralama



Benzer nitelikteki ilanların ilan süresi



Min.

5 g

Max.

404 g

Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



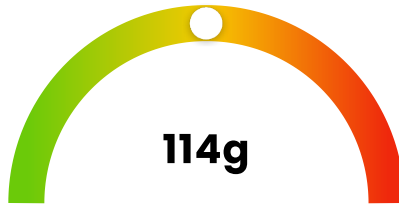
Min.

35,8 K ₺

Max.

73,3 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif İlanların süreleri



Min.

31 g

Max.

197 g

Benzer Nitelikteki Pasif İlanların Kalma Süreleri



Min.

1 gün

Max.

350 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

69,7 K ₺

Ort. m2 Kira Bedeli

233 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

300 Ay

Son 1 yıl içinde pasife düşen, mevcut ilan fiyatına yakın ($\pm 10\%$) ilanların yayında kalma süresi

Min. Yayın Süresi

29 gün

Ort. Yayın Süresi

63 gün

Max. Yayın Süresi

97 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

113 gün

Max. Yayın Süresi

350 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		KR.CİTY'DEN BURS... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 130m ²	23,077₺/m ²	3,0 M₺	174 gün
02		METROYA 600 MET... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 95m ²	34,211₺/m ²	3,3 M₺	30 gün
03		ACİL SATILIK BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 115m ²	29,392₺/m ²	3,4 M₺	42 gün
04		TOSUNOĞLU - BEŞE... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 120m ²	28,250₺/m ²	3,4 M₺	254 gün
05		SKY NİLÜFER BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 100m ²	34,000₺/m ²	3,4 M₺	48 gün
06		BEŞEVLER 3+1 MANZ... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 102m ²	34,314₺/m ²	3,5 M₺	6 gün
07		DIALOG NETTEN BE... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 95m ²	36,843₺/m ²	3,5 M₺	66 gün
08		BEŞEVLER METROY... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 130m ²	27,308₺/m ²	3,5 M₺	268 gün
09		DS'den BEŞEVLER YI... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 110m ²	32,273₺/m ²	3,5 M₺	350 gün
104		BEŞEVLER TRİO Lİ... Bursa / Nilüfer / Beşevle	Konut / Daire 145m ²	69,656₺/m ²	10,1 M₺	9 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		METROYA 600 MET... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 95m ²	34,211₺/m ²	3,3 M₺	30 gün
02		TOSUNOĞLU - BEŞE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	28,250₺/m ²	3,4 M₺	254 gün
03		SKY NİLÜFER BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	34,000₺/m ²	3,4 M₺	48 gün
04		BEŞEVLER 3+1 MANZ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 102m ²	34,314₺/m ²	3,5 M₺	6 gün
05		BEŞEVLER METROY... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 130m ²	27,308₺/m ²	3,5 M₺	268 gün
06		DIALOG İDOL BEŞEV... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	29,834₺/m ²	3,6 M₺	25 gün
07		RW UYGAR MUSTA... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 125m ²	30,000₺/m ²	3,8 M₺	136 gün
08		BEŞEVLERDE İYİ KO... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	37,500₺/m ²	3,8 M₺	66 gün
09		BURSA NİLÜFER BEŞ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 125m ²	31,200₺/m ²	3,9 M₺	138 gün
70		BEŞEVLER TRİO Lİ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 145m ²	69,656₺/m ²	10,1 M₺	9 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		BEŞEVLER MAH. ME... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 130m ²	35,770₺/m ²	4,7 M₺	197 gün
02		Beşevler'de Satılık... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 115m ²	50,435₺/m ²	5,8 M₺	31 gün
03		BEŞEVLER'DE ÖNÜ K... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 100m ²	64,000₺/m ²	6,4 M₺	5 gün
04		BEŞEVLER PREMIUM ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 185m ²	38,919₺/m ²	7,2 M₺	283 gün
05		BEŞEVLERDE KONU... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	60,417₺/m ²	7,3 M₺	404 gün
06		MKC GAYRİMENKU... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 120m ²	62,500₺/m ²	7,5 M₺	261 gün
07		NİLÜFER BEŞEVLER ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 164m ²	50,305₺/m ²	8,3 M₺	97 gün
08		3+1 SATILIK DAİRE (...) Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 168m ²	50,596₺/m ²	8,5 M₺	66 gün
09		BEŞEVLER TRİO Lİ... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 145m ²	69,656₺/m ²	10,1 M₺	9 gün
10		BEŞEVLERİN EN PRE... Bursa / Nilüfer / Beşevler	Konut / Daire 140m ²	72,858₺/m ²	10,2 M₺	108 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Beşevler Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 76	 Kiralık İlan Sayısı 31
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 3,3 M	 Ort. Fiyat ₺ 6,0 M	 Max. Fiyat ₺ 12,5 M
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 27,3 K	 Ort. Fiyat ₺ 46,7 K	 Max. Fiyat ₺ 80,6 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 18,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 29,3 K	 Max. Fiyat ₺ 49,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 148	 Ort. Fiyat ₺ 233	 Max. Fiyat ₺ 368
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 46,7 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 233	 Geri Dönüş Süresi 201 Ay
---	---	---



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.