

RAKİP PAZAR ANALİZİ

**Nilkent İkizler Sitesi, avantajlı
konumda, fırsat daire**



Rakip Pazar Analizi

Nilkent İkizler Sitesi, avantajlı konumda, fırsat daire

- Konum: Bursa / Nilüfer / Ataevler Mah.
- Tip: Konut / Daire / 3+1
- Alan: 100 m² / 55.000 TL
- Fiyat: **5.500.000 TL / Satılık**

Uzman Görüşü

Dairemizin fiyat olarak emsallerine nazaran fiyatı daha uygun görünse de metrekare bazında hesapladığımızda diğer emsalleriyle fiyatı daha yüksektir metrekare Fiyatına göre Hesap yapmak gerektiğini özellikle Bir uzman olarak belirtmek isterim bu dairenin satışı metrekare yüzünden satışı biraz zor olacaktır falan filan diye 800 karakter buraya uzman görüşünüzü yazabilirsiniz

**Bülent ÇEVEN**

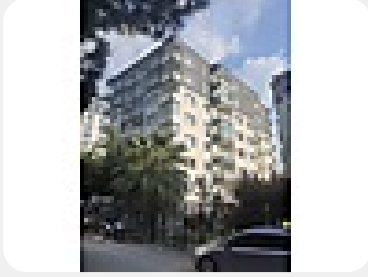
Genel Müdür

Rakip Pazar Analizi**ivo Bilişim****S**

min: 32,5K₺

ort: 50,6K₺

max: 80,9K₺

16
Gün**NILKENT İKİZLER SITESİ, AVANTAJLI KONUMDA, FIRSAT DAİRE**

İlan Tarihi: 01.06.2025

Bursa /Nilüfer / Ataevler Mah.

FSBO : Erman Işık

Net m²: 100 m² Fiyatı: 55.000₺



Konut

Daire

3+1

5.500.000₺**Rakip Pazar Analizi Daraltma**Site İçi
EvetTapu Durumu
Kat MülkiyetliMutfak
KapalıOtopark
Açık OtoparkAsansör
VarIsıtma
Kombi (Doğalgaz)Bulunduğu Kat
0-5Bina Yaşı
20-25**Tavsiye Edilen Satış Fiyatı****Hızlı Satış Fiyatı****3,895,912 ₺****Normal Satış Fiyatı****4,925,158 ₺**



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

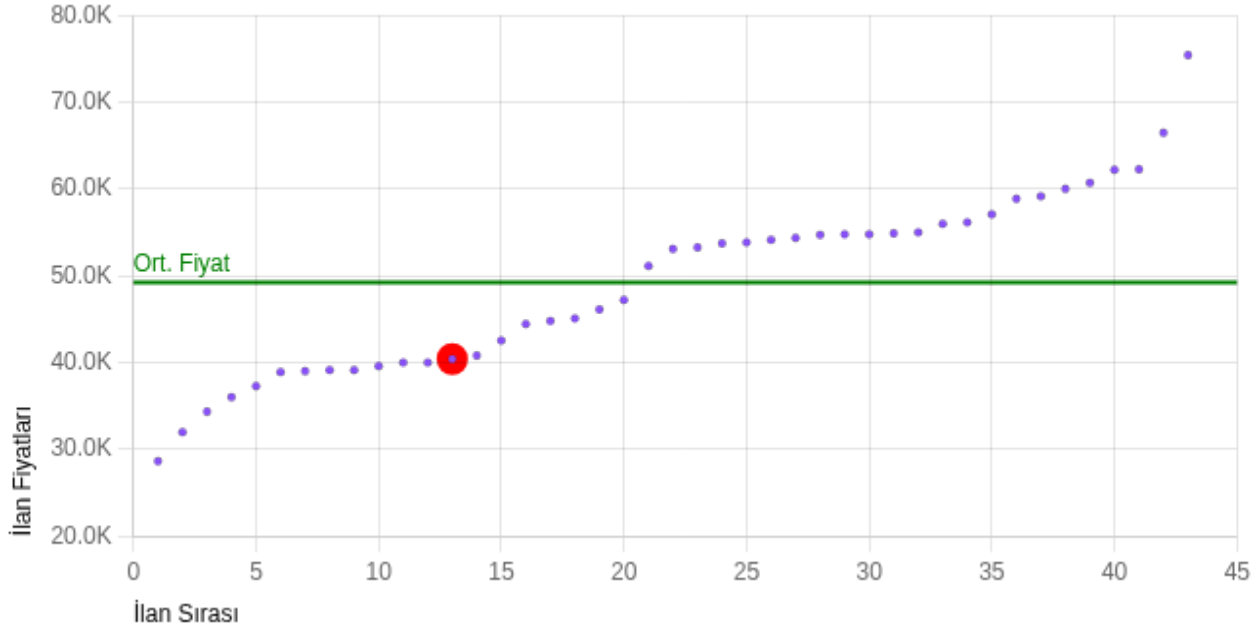
28.667 ₺

Ort. m2 Fiyatı

49.252 ₺

Max. m2 Fiyatı

75.417 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

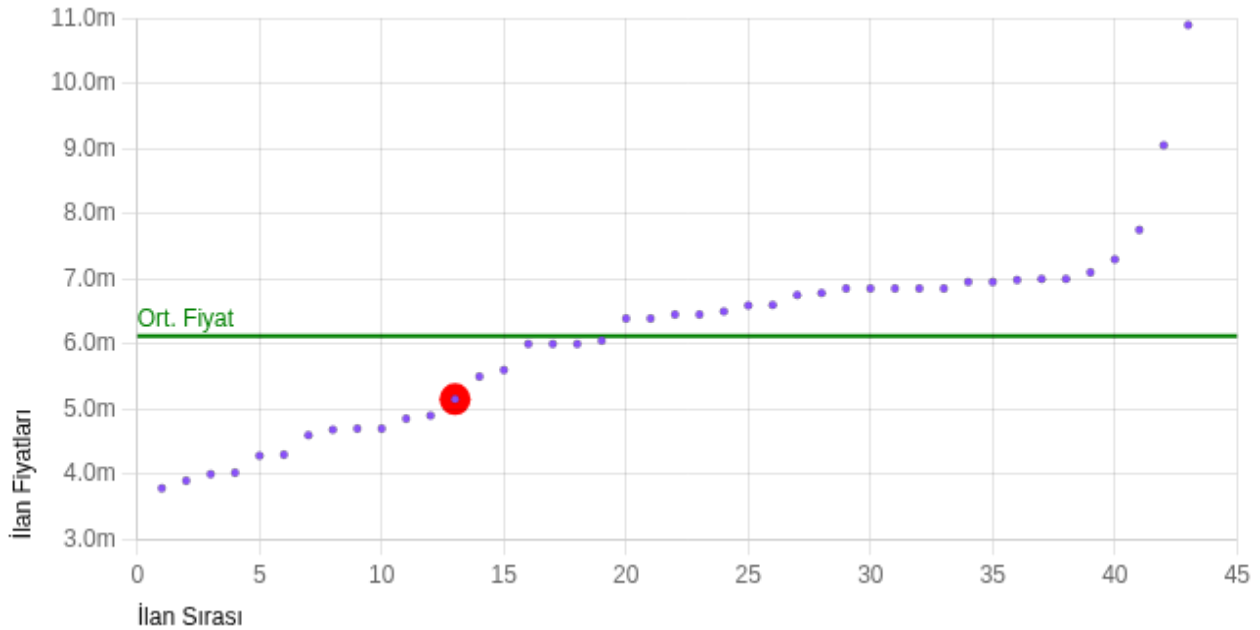
3.780.000 ₺

Ort. Fiyat

6.119.628 ₺

Max. Fiyat

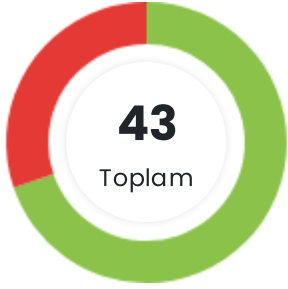
10.900.000 ₺



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



İlan Sayısı

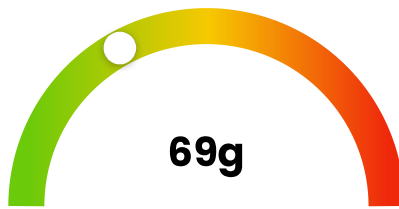
Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer nitelikteki
ilanların ilan süresiPasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

28,7 K₺

Max.

62,3 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların süreleri

Min.

12 g

Max.

181 g

Min.

1 g

Max.

166 g

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

697 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

55,0 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

244 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

226 Ay

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

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

77 gün

Max. Yayın Süresi

290 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

85 gün

Max. Yayın Süresi

697 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		EDK GROUP'DEN ATAEVLER MERKEZİ ... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 100m ²	36,500₺/m ²	3,6 M₺	73 gün
02		PW PLUS'TAN ATAEVLER MERKEZİ ... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 105m ²	36,000₺/m ²	3,8 M₺	4 gün
03		DIALOG TREND NİLÜFER Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 120m ²	32,500₺/m ²	3,9 M₺	56 gün
04		ATAEVLER MERKEZİ ... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 100m ²	39,000₺/m ²	3,9 M₺	32 gün
05		Bursa Nilüfer Ataevler Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 125m ²	32,000₺/m ²	4,0 M₺	181 gün
06		Emsallerinin altın... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 100m ²	40,000₺/m ²	4,0 M₺	31 gün
07		Remax Avantag... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 108m ²	37,269₺/m ²	4,0 M₺	12 gün
08		ATAEVLER 22 EMEK ... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 105m ²	39,524₺/m ²	4,2 M₺	68 gün
09		Ataevler 22 Emek ... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 120m ²	35,000₺/m ²	4,2 M₺	49 gün
34		Nilkent ikizler Sit... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 100m ²	55,000₺/m ²	5,5 M₺	15 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		EDK GROUP'DEN AT... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 100m ²	36,500₺/m ²	3,6 M₺	73 gün
02		PW PLUS'TAN ATAE... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 105m ²	36,000₺/m ²	3,8 M₺	4 gün
03		DIALOG TREND NİL... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 120m ²	32,500₺/m ²	3,9 M₺	56 gün
04		Ata Bulvarı Seval ... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 94m ²	45,213₺/m ²	4,3 M₺	103 gün
05		ATAEVLER MAH.EN ... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 110m ²	38,910₺/m ²	4,3 M₺	102 gün
06		Sahibinden mavi i... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 117m ²	36,753₺/m ²	4,3 M₺	718 gün
07		ATAEVLERDE SİTE İ... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 127m ²	35,040₺/m ²	4,5 M₺	143 gün
08		DİLBAY'DAN NİLÜFE... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 116m ²	38,794₺/m ²	4,5 M₺	102 gün
09		ARTI'DAN ATABULV... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 115m ²	40,000₺/m ²	4,6 M₺	67 gün
22		Nilkent ikizler Sit... Bursa / Nilüfer / Ataevle	Konut / Daire 100m ²	55,000₺/m ²	5,5 M₺	15 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		PW PLUS'TAN ATAEVLER... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 105m ²	36,000₺/m ²	3,8 M₺	4 gün
02		ATAEVLER MERKEZİ ... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 100m ²	39,000₺/m ²	3,9 M₺	32 gün
03		Bursa Nilüfer Ataevler... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 125m ²	32,000₺/m ²	4,0 M₺	181 gün
04		Remax Avantag... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 108m ²	37,269₺/m ²	4,0 M₺	12 gün
05		ATAEVLER MAH.EN ... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 110m ²	38,910₺/m ²	4,3 M₺	102 gün
06		TOPRAK YATIRIMD... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 150m ²	28,667₺/m ²	4,3 M₺	52 gün
07		ARTI'DAN ATABULV... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 115m ²	40,000₺/m ²	4,6 M₺	67 gün
08		ELFİDEN ATAEVLER... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 110m ²	42,546₺/m ²	4,7 M₺	25 gün
09		SAHİBİNDEN ATAEV... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 120m ²	39,167₺/m ²	4,7 M₺	166 gün
14		Nilkent ikizler Sit... Bursa / Nilüfer / Ataevler	Konut / Daire 100m ²	55,000₺/m ²	5,5 M₺	15 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Nilüfer / Ataevler Mah. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 79	 Kiralık İlan Sayısı 19
--	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 3,6 M	 Ort. Fiyat ₺ 6,4 M	 Max. Fiyat ₺ 10,9 M
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 32,5 K	 Ort. Fiyat ₺ 50,8 K	 Max. Fiyat ₺ 80,9 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 22,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 31,0 K	 Max. Fiyat ₺ 40,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 192	 Ort. Fiyat ₺ 244	 Max. Fiyat ₺ 318
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 50,8 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 244	 Geri Dönüş Süresi 209 Ay
---	---	---



Bülent ÇEVEN

Genel Müdür

Merhaba,

Ben, 1976 yılında Bursa'da doğdum. Eğitim hayatımı Endüstri Meslek Lisesi Motor Bölümü'nde tamamladıktan sonra, iş hayatına genç yaşta atıldım. Oto tamiri ve doğalgaz dönüşüm projelerinde edindiğim teknik tecrübelerin ardından, 1997 yılında askerlik görevim sırasında bilgisayarla tanışmam hayatımda yeni bir yön açtı.

Askerlik sonrası ufak çaplı bilgisayar satışı yaparak başladığım teknoloji yolculuğum, 1999-2000 yılları arasında Oyak Renault Fabrikası'nda mekanik işçisi olarak devam etti. Ardından bilgi işlem alanında çeşitli görevler üstlendim ve 2001 yılında "Bilgisayarcı Amca" adını verdiğim kendi bilişim firmamı kurdum. 18 yıl boyunca sayısız işletmeye bilişim ve teknik destek hizmeti sundum. Akıllı telefonların hayatımıza girmesiyle birlikte iPhone teknik servis alanında da başarılı işlere imza attım.

2012 yılında, Türkiye'nin önde gelen inşaat firmalarından Bakyapı'da Müşteri Hizmetleri Departmanını kurarak yönettim. 2015 yılında Ona İnşaat Genel Müdürü olarak görev aldım ve 2020 yılına kadar sektörde önemli tecrübeler edindim. Bu süreçten sonra, girişimcilik ruhumla gayrimenkul sektörüne yöneldim ve bir emlak firması kurdum. Pandemi döneminin getirdiği koşullarla birlikte odağımı tekrar teknolojiye kaydırarak, gayrimenkul danışmanları için özel CRM yazılımları geliştirmeye başladım.

2025 yılında, emlak danışmanlarına yönelik geliştirdiğim "İVO" adlı emlak asistanı programını piyasaya sundum. Bugün itibariyle, iki ayrı gayrimenkul yazılımı ile hizmet veren bir teknoloji firmasının kurucusu ve yöneticisiyim.

Evliyim, iki güzel kız babasıyım.

İşimde her zaman yenilikçi olmak, çözüm üretmek ve sektöre değer katmak önceliklerim arasında. Gayrimenkul ve teknoloji alanında, geçmiş deneyimlerimi geleceğe taşıyarak üretmeye ve gelişmeye devam ediyorum

İletişim Bilgileri



Bülent ÇEVEN



+90 532 134 56 78



İvo Bilişim



bikurti@bikurti.com



KONAK Mah. İzmir Yolu Cd. Lotus Plaza No: 96 A Blok 16140 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.