



RAKİP PAZAR ANALİZİ



Rakip Pazar Analizi

Balat Mah. 157 m² Satılık 4+1 Daire

Konum: Bursa / Nilüfer / Balat Mah.

Tip: Konut / Daire / 4+1

Alan: 157 m² / 95.541 TL

Fiyat: **15.000.000 TL / Satılık**

Uzman Görüşü

lakj rhgkadhg lkadhffg kdhgk hsdflkg hsdlk jf hglksj dghlksdf hg
ksjd hfgk ja dhgkjsdhf lkjsdhfg klhsdfklj hgsdlkfjhg
lkhsdfhgkl sdf hfg klhsdfhfgkhsd flkg hsdlk grhsdkljf hg ksdhfg
ksdjhg ksdhfkjg hsdlk jhglks djf hglksd jhglks dhfglkjhsd
fglkhsdfgkl hslkfdhg slkdfhgl ksdhfgksd hfgksdhfg lkjsdhfg
kjsdhfglkjsd lkjsdhfgkl sdf hgsdk djf hgsdk jsdf hlksdf hg ksjfskjs
sdfhj

**Bülent ÇEVEN**

Genel Müdür

Rakip Pazar Analizi



ivo Bilişim

S

min: 30,8K₺

ort: 78,9K₺

max: 170,2K₺

0

Gün

BALAT MAH. 157 M² SATILIK 4+1 DAIRE

İlan Tarihi: 08.07.2025

Bursa /Nilüfer / Balat Mah.

Net m²: 157m² m² Fiyatı: 95.541₺



Konut

Daire

4+1

15.000.000₺

Rakip Pazar Analizi DaraltmaSite İçi
EvetTapu Durumu
Kat MülkiyetliMutfak
KapalıOtopark
Açık & Kapalı OtoparkAsansör
BelirtilmemişIsıtma
Belirtilmemiş**Tavsiye Edilen Satış Fiyatı****Hızlı Satış Fiyatı****10,302,677 ₺****Normal Satış Fiyatı****12,898,081 ₺**



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

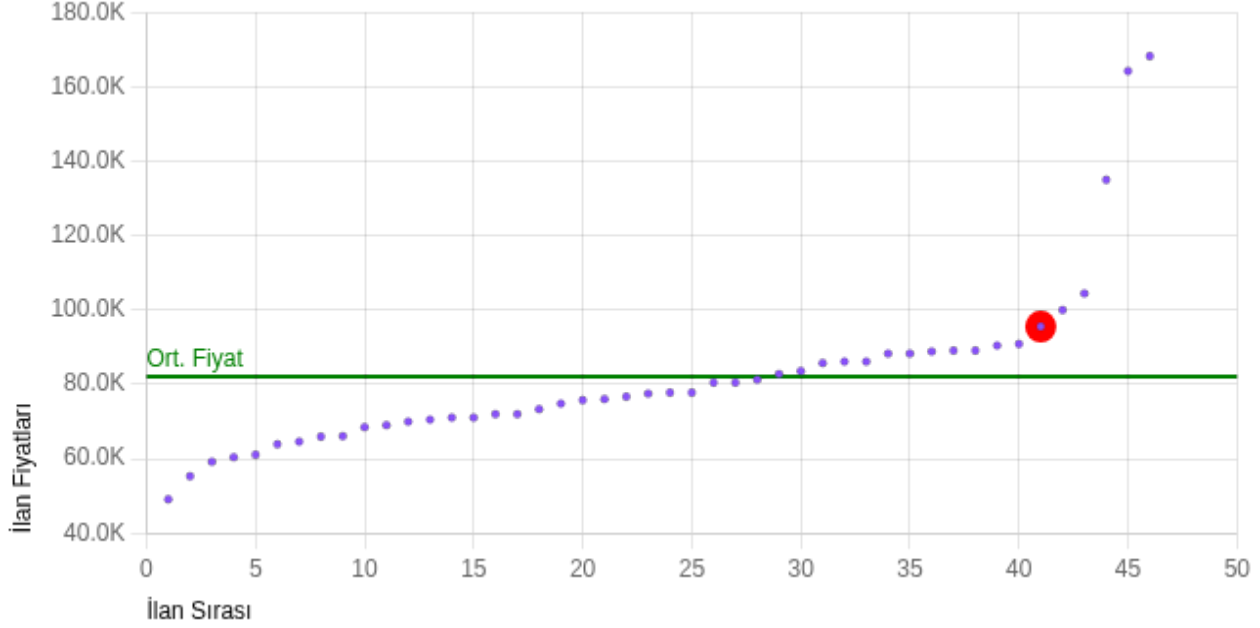
49.091 ₺

Ort. m2 Fiyatı

82.153 ₺

Max. m2 Fiyatı

168.203 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

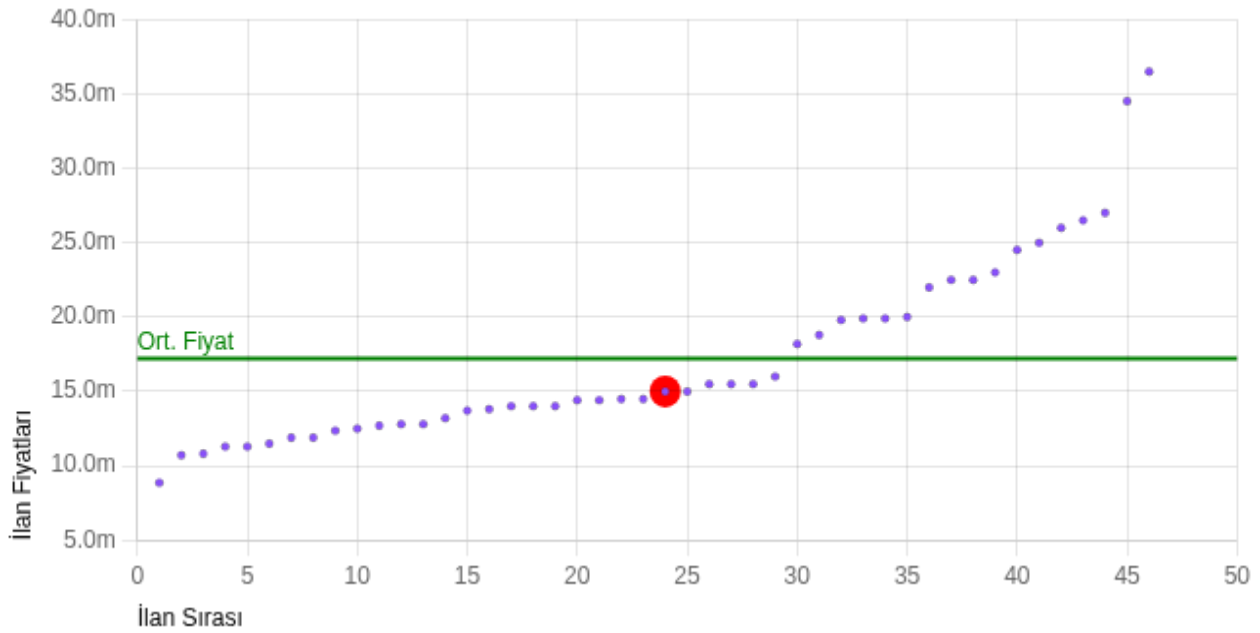
10.700.000 ₺

Ort. Fiyat

16.507.143 ₺

Max. Fiyat

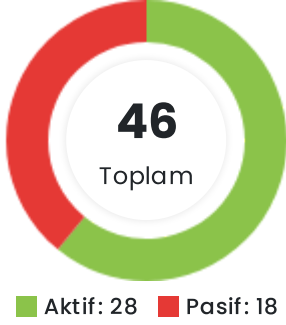
27.000.000 ₺



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



İlan Sayısı

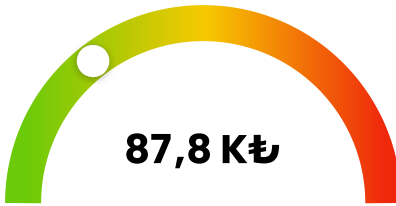
Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer Nitelikteki
İlanların İlan Süresi

Min.

1 g

Max.

457 g

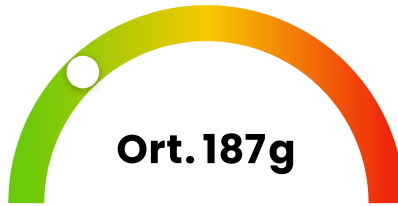
Pasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

55,3 K ₺

Max.

168,2 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların İlan Süreleri

Min.

17 g

Max.

666 g

Benzer Pasif İlanların (1
Yıl) Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

659 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı**95,5 K ₺**Ort. m² Kira Bedeli**390 ₺**

Yatırım Geri Dönüşü

246 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

294 gün

Max Yayın Süresi

630 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

159 gün

Max Yayın Süresi

659 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Sahibinden Balatta 4+1 Geni... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 160m ²	55,313₺/m ²	8,8 M₺	87 g
02		İSMİNAR YILMAZ DAN BAKGÖR ... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 180m ²	59,167₺/m ²	10,7 M₺	151 g
03		BALAT TA 4+1 DUBLEKS DAİRE / ... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 220m ²	49,091₺/m ²	10,8 M₺	33 g
04		BALAT TURKUVAZ 1. ETAP SATILI... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 185m ²	61,082₺/m ²	11,3 M₺	95 g
05		NİLÜFER BALAT VİZYON I'DE SA... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 165m ²	68,485₺/m ²	11,3 M₺	45 g
06		Begüm YAZICIOĞLU'ndan BAK... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 180m ²	63,889₺/m ²	11,5 M₺	45 g
07		KONFOR BALATTA LÜKS 4+1 Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 197m ²	60,407₺/m ²	11,9 M₺	457 g
08		SAHİBİNDEN BALAT CİTY1 DE SI... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 180m ²	66,112₺/m ²	11,9 M₺	17 g
09		Bakgör City1 Şerefiye Blok 0 ... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 165m ²	74,849₺/m ²	12,3 M₺	121 g
25		Balat Mah. 157 m2 Satılık 4... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 157m ²	95,541₺/m ²	15,0 M₺	Yeni



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		İSMİNAR YILMAZ DAN BAKGÖR ... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 180m ²	59,167₺/m ²	10,7 M₺	151 g
02		BALAT TA 4+1 DUBLEKS DAİRE / ... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 220m ²	49,091₺/m ²	10,8 M₺	33 g
03		NİLÜFER BALAT VİZYON I'DE SA... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 165m ²	68,485₺/m ²	11,3 M₺	45 g
04		Begüm YAZICIOĞLU'ndan BAK... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 180m ²	63,889₺/m ²	11,5 M₺	45 g
05		KONFOR BALATTA LÜKS 4+1 Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 197m ²	60,407₺/m ²	11,9 M₺	457 g
06		GEÇİTPARK'TA 4+1 HAVUZLU 2... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 181m ²	69,061₺/m ²	12,5 M₺	339 g
07		BALAT BAKGÖR CİTYİ DE SATIL... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 180m ²	70,556₺/m ²	12,7 M₺	76 g
08		BAKGÖR CITY 2 BALAT SITESİN... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 180m ²	71,112₺/m ²	12,8 M₺	11 g
09		BALAT CITYİ SATILIK 4+1 DAİRE Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 180m ²	71,112₺/m ²	12,8 M₺	27 g
16		Balat Mah. 157 m2 Satılık 4... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 157m ²	95,541₺/m ²	15,0 M₺	Yeni



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Sahibinden Balatta 4+1 Geni... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 160m ²	55,313₺/m ²	8,8 M₺	87 g
02		BALAT TURKUVAZ 1. ETAP SATILI... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 185m ²	61,082₺/m ²	11,3 M₺	95 g
03		SAHİBİNDEN BALAT CITY 1 DE SI... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 180m ²	66,112₺/m ²	11,9 M₺	17 g
04		Bakgör City 1 Şerefiye Blok 0 ... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 165m ²	74,849₺/m ²	12,3 M₺	121 g
05		BALAT CITY 1 DE MERKEZİ KON... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 180m ²	76,667₺/m ²	13,8 M₺	33 g
06		PROVEY VERA NİLÜFER ADRES B... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 200m ²	70,000₺/m ²	14,0 M₺	133 g
07		BALAT CITY 1'DE ULTRA LÜKS EŞ... Bursa / Nilüfer / Ahmet Yesevi Mah.	Konut / Daire 180m ²	77,778₺/m ²	14,0 M₺	666 g
08		BALAT CITY 1 DE MERKEZİ KON... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 200m ²	72,000₺/m ²	14,4 M₺	32 g
09		Balat City2 4+1 Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 180m ²	80,556₺/m ²	14,5 M₺	67 g
19		Balat Mah. 157 m2 Satılık 4... Bursa / Nilüfer / Balat Mah.	Konut / Daire 157m ²	95,541₺/m ²	15,0 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Bursa / Nilüfer / Balat Mah. Konut / Daire / 4+1	Satılık İlan Sayısı 52	Kiralık İlan Sayısı 9
--	----------------------------------	---------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 6,3 M	Ort. Fiyat ₺ 16,8 M	Max. Fiyat ₺ 32,0 M
------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 30,8 K	Ort. Fiyat ₺ 78,9 K	Max. Fiyat ₺ 170,2 K
-------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 36,0 K	Ort. Fiyat ₺ 80,3 K	Max. Fiyat ₺ 120,0 K
-------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 240	Ort. Fiyat ₺ 390	Max. Fiyat ₺ 545
----------------------------	----------------------------	----------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 78,9 K	Ortalama m2 Kira ₺ 390	Geri Dönüş Süresi 203 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 "IVO" 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



ivo 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.