

RAKİP PAZAR ANALİZİ

**Bursa Prestij Yeni Hayat
Projesinde 3+1 Satılık Daire 5.
Kat**



Rakip Pazar Analizi

Bursa Prestij Yeni Hayat Projesinde 3+1 Satılık Daire 5. Kat

 Konum: Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.

 Tip: Konut / Daire / 3+1

 Alan: 98 m² / 41.837 TL

 Fiyat: **4.100.000 TL / Satılık**

**Bülent ÇEVEN**

Genel Müdür

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

min: 16,6K₺

ort: 39,0K₺

max: 99,4K₺

55
Gün**BURSA PRESTIJ YENİ HAYAT PROJESİNDE 3+1 SATILIK DAİRE 5. KAT**

İlan Tarihi: 04.05.2025

Bursa /Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.

FSBO : Belgin L.

Net m²: 98 m² Fiyatı: 41.837₺



Konut

Daire

3+1

4.100.000₺**Rakip Pazar Analizi Daraltma**Site İçi
EvetTapu Durumu
Kat MülkiyetliMutfak
KapalıOtopark
Açık & Kapalı OtoparkAsansör
VarIsıtma
Kombi (Doğalgaz)Bulunduğu Kat
5-10Bina Yaşı
0+**Tavsiye Edilen Satış Fiyatı****Hızlı Satış Fiyatı****3,656,273 ₺****Normal Satış Fiyatı****4,018,658 ₺**



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

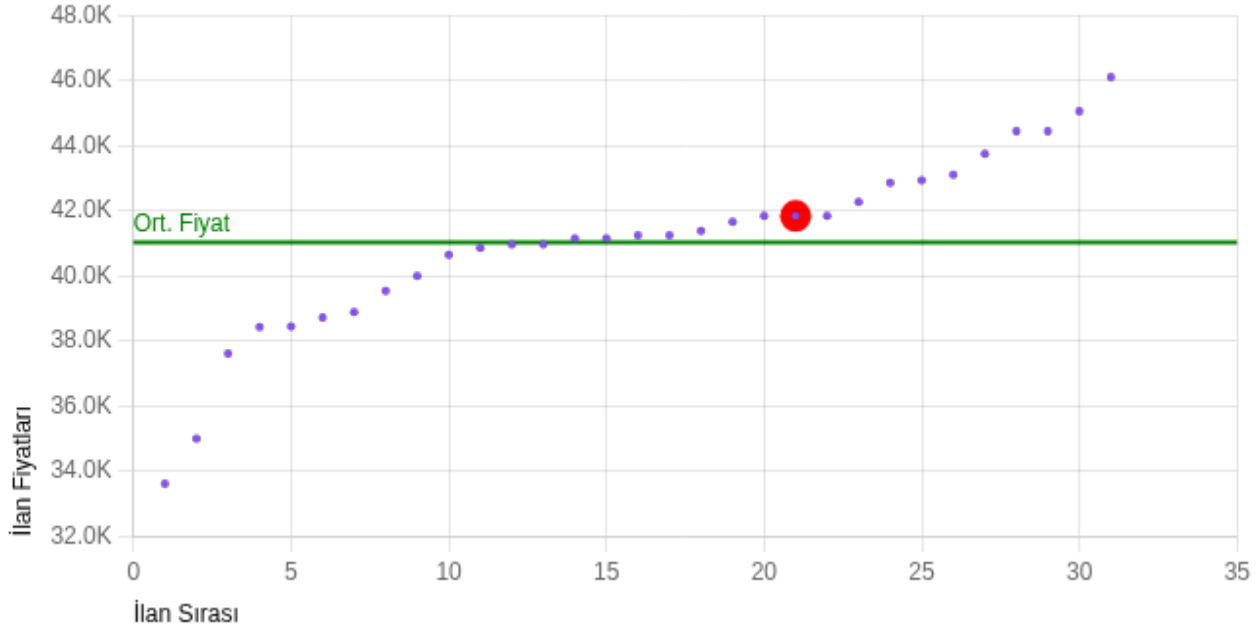
33.611 ₺

Ort. m2 Fiyatı

41.007 ₺

Max. m2 Fiyatı

46.111 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

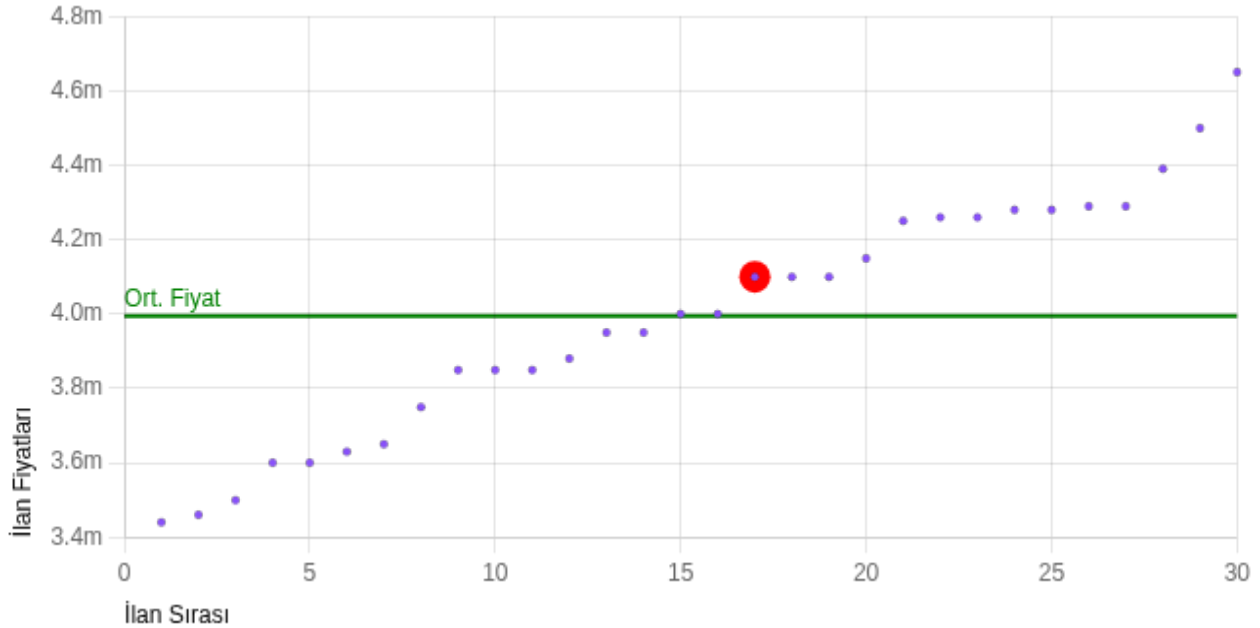
3.440.000 ₺

Ort. Fiyat

3.995.333 ₺

Max. Fiyat

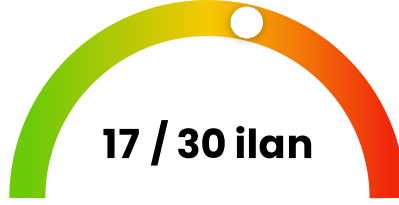
4.650.000 ₺



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



İlan Sayısı

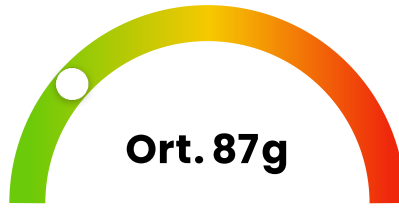
Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer Nitelikteki
İlanların İlan SüresiPasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

38,4 K ₺

Max.

45,1 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Süreleri

Min.

34 g

Max.

261 g

Min.

2 g

Max.

171 g

Benzer Pasif İlanların (1
Yıl) Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

671 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

41,8 K ₺

Ort. m² Kira Bedeli

260 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

161 Ay

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

Min. Yayın Süresi

2 gün

Ort. Yayın Süresi

69 gün

Max. Yayın Süresi

671 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

69 gün

Max. Yayın Süresi

671 gün

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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		TRGO EMLAK PRES... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 87m ²	39,541₺/m ²	3,4 M₺	70 gün
02		ONG PLUSTAN ÇO... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	38,445₺/m ²	3,5 M₺	252 gün
03		BAKYAPI YENİ HAYA... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	46 gün
04		DIALOG ADRES'TEN... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	40,000₺/m ²	3,6 M₺	10 gün
05		TRGO EMLAK YENİ ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 87m ²	41,380₺/m ²	3,6 M₺	44 gün
06		BURSA OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 108m ²	33,612₺/m ²	3,6 M₺	31 gün
07		TRUST 365'den PRE... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 95m ²	38,422₺/m ²	3,6 M₺	171 gün
08		PRESTİJ YENİ HAYA... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	41,667₺/m ²	3,8 M₺	261 gün
09		BURSA OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 110m ²	35,000₺/m ²	3,9 M₺	85 gün
18		Bursa Prestij Yen... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 98m ²	41,837₺/m ²	4,1 M₺	54 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		TRGO EMLAK PRES... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 87m ²	39,541�/m ²	3,4 M�	70 gün
02		DIALOG ADRES'TEN... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 90m ²	40,000�/m ²	3,6 M�	10 gün
03		TRGO EMLAK YENİ ... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 87m ²	41,380�/m ²	3,6 M�	44 gün
04		BURSA OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 108m ²	33,612�/m ²	3,6 M�	31 gün
05		TRUST 365'den PRE... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 95m ²	38,422�/m ²	3,6 M�	171 gün
06		BURSA OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 110m ²	35,000�/m ²	3,9 M�	85 gün
07		BAKYAPI- Prestij YE... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 92m ²	41,848�/m ²	3,9 M�	148 gün
08		BURSA OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 102m ²	38,726�/m ²	4,0 M�	4 gün
09		Bakyapı prestij ye... Bursa / Osmangazi / �	Konut / Daire 92m ²	42,935�/m ²	4,0 M�	4 gün
12		Bursa Prestij Yen... Bursa / Osmangazi /	Konut / Daire 98m ²	41,837�/m ²	4,1 M�	54 gün

**RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan**

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ONG PLUSTAN ÇO... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 90m ²	38,445₺/m ²	3,5 M₺	252 gün
02		BAKYAPI YENİ HAYA... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 90m ²	38,889₺/m ²	3,5 M₺	46 gün
03		PRESTİJ YENİ HAYA... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 90m ²	41,667₺/m ²	3,8 M₺	261 gün
04		SAHİBİNDEN PREST ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 88m ²	43,750₺/m ²	3,9 M₺	48 gün
05		BLUE LIFE PRIME'DA... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 90m ²	43,112₺/m ²	3,9 M₺	64 gün
06		Sahibinden Prestij... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 90m ²	44,445₺/m ²	4,0 M₺	34 gün
07		Bak Yapı Prestij Ye... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 91m ²	45,055₺/m ²	4,1 M₺	49 gün
08		BAKYAPI PRESTİJ P... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 104m ²	40,962₺/m ²	4,3 M₺	53 gün
09		BAKYAPI PRESTİJ P... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 104m ²	41,154₺/m ²	4,3 M₺	53 gün
12		Bursa Prestij Yen... Bursa / Osmangazi /	Konut / Daire 98m ²	41,837₺/m ²	4,1 M₺	54 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 185	 Kiralık İlan Sayısı 13
---	--	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 2,0 M	 Ort. Fiyat ₺ 4,6 M	 Max. Fiyat ₺ 16,8 M
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 16,6 K	 Ort. Fiyat ₺ 39,5 K	 Max. Fiyat ₺ 99,4 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 17,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 32,9 K	 Max. Fiyat ₺ 65,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 131	 Ort. Fiyat ₺ 260	 Max. Fiyat ₺ 464
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 39,5 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 260	 Geri Dönüş Süresi 152 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.