

# RAKİP PAZAR ANALİZİ

DİALOG SÖZ DEN ÜÇEVLER  
METRO PLAZA DA SATILIK 2+1  
OFİS



## Rakip Pazar Analizi

### DIALOG SÖZ DEN ÜÇEVLER METRO PLAZA DA SATILIK 2+1 OFİS

Konum: Bursa / Nilüfer / Üçevler Mh.

Tip: Konut / Daire / 2+1

Alan: 85 m<sup>2</sup> / 55.294 TL

Fiyat: **4.700.000 TL / Satılık**

### Uzman Görüşü

Dairemiz diğer emsallerine göre fiyatı oldukça yüksek kaldı raporunda da belirttiğim gibi satış fiyatları hemen satış fiyatlarıyla ortalama satış fiyatlarını raporda belirttim yüksek fiyatla biraz fazla beklemek durumunda kalacağız ama birazcık Müşterilerin dönüşlerini de bekleyerek ona göre hareket edebiliriz dairemizin yeni olması işte konumunun iyi olması etkiliyor diye 800 karakter uzman görüşünüzü yazarsınız buraya doldurursunuz Hey George versene

**Bülent ÇEVEN**

Genel Müdür

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

min: 22,5K₺

ort: 42,6K₺

max: 81,5K₺

**6**

Gün

**DIALOG SÖZ DEN ÜÇEVLER METRO PLAZA DA SATILIK 2+1 OFİS**

İlan Tarihi: 12.06.2025

Bursa /Nilüfer / Üçevler Mh.

DIALOG SÖZ G... / Özlem Yağdoğ...

Net m²: 85 m² Fiyatı: 55.295₺



Konut

Daire

2+1

**4.700.000₺****Rakip Pazar Analizi Daraltma**Site İçi  
HayırTapu Durumu  
Kat MülkiyetliMutfak  
Açık (Amerikan)Otopark  
Açık OtoparkAsansör  
VarIsıtma  
Kombi (Doğalgaz)Bulunduğu Kat  
0-5Bina Yaşı  
5-10**Tavsiye Edilen Satış Fiyatı****Hızlı Satış Fiyatı****2,950,509 ₺****Normal Satış Fiyatı****3,794,495 ₺**



## Rapor Sonuçları

### Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

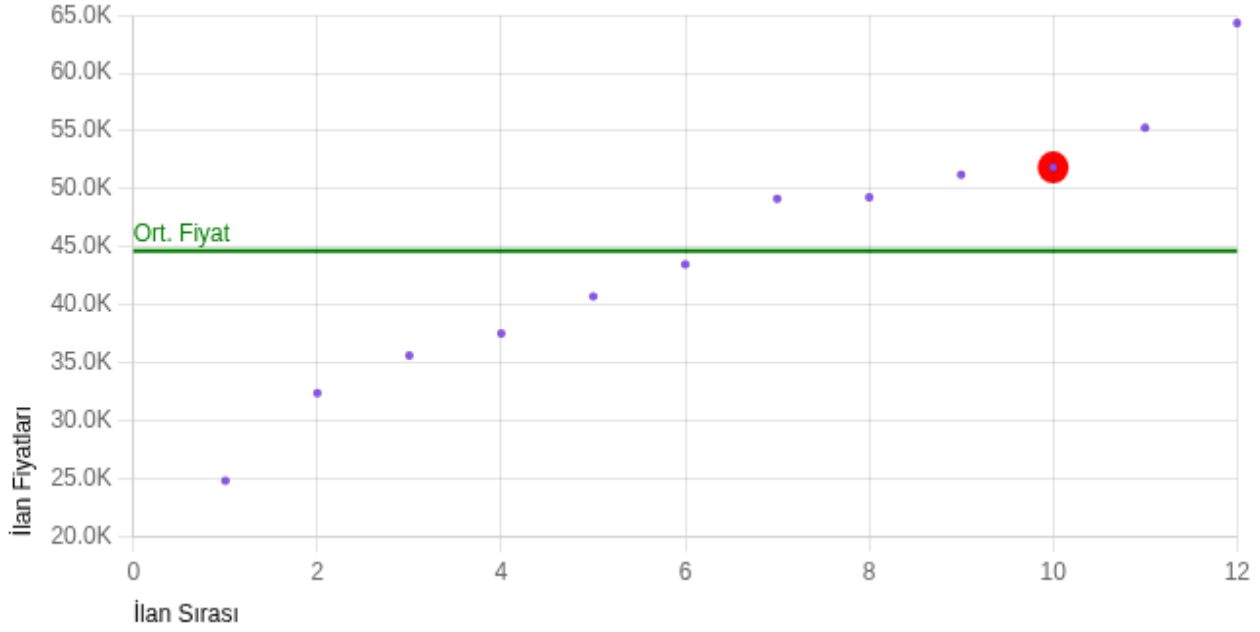
**24.783 ₺**

Ort. m2 Fiyatı

**44.641 ₺**

Max. m2 Fiyatı

**64.324 ₺**



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

### Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

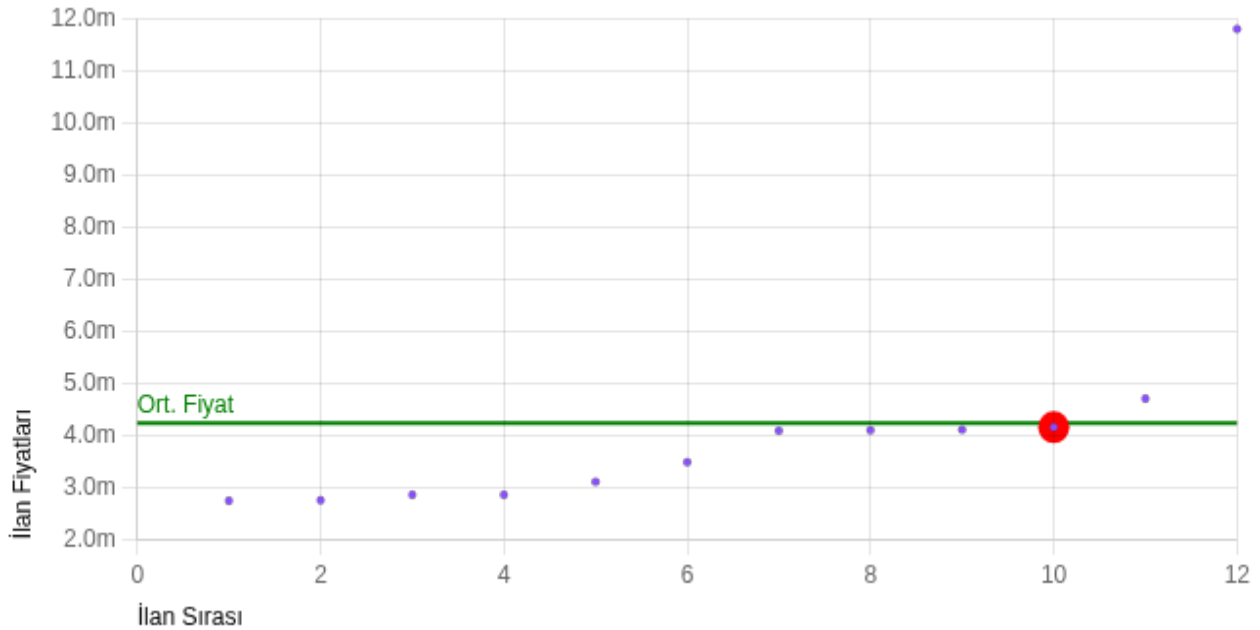
**2.740.000 ₺**

Ort. Fiyat

**4.224.167 ₺**

Max. Fiyat

**11.800.000 ₺**



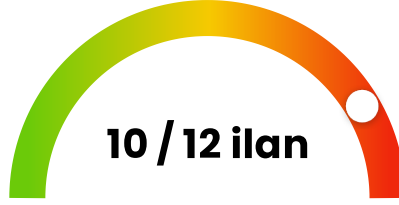
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını göstermektedir.



## İlan Sayısı



■ Aktif: 7 ■ Pasif: 5

Artan Fiyata  
Göre SıralamaBenzer nitelikteki  
ilanların ilan süresi

Min.

1 g

Max.

111 g

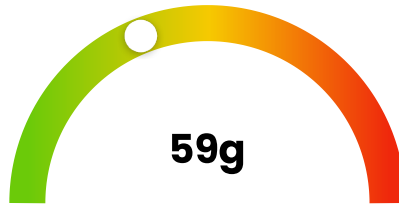
Pasif İlanların m<sup>2</sup> Fiyatına  
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

24,8 K ₺

Max.

51,3 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif  
İlanların süreleri

Min.

28 g

Max.

110 g

Benzer Nitelikteki Pasif  
İlanların Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

250 gün

## Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

55,3 K ₺

Ort. m2 Kira Bedeli

226 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

246 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

0 gün

Max. Yayın Süresi

0 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

59 gün

Max. Yayın Süresi

250 gün



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

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                   | Tip                                   | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>RW ERTEN'DEN FIR...</b><br>Bursa / Nilüfer / Beşevle  | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 27,412₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 254 gün      |
| 02   |          | <b>NİLÜFER / ÜÇEVLER ...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle | Konut /<br>Daire<br>110m <sup>2</sup> | 22,546₺/m <sup>2</sup> | 2,5 M₺ | 164 gün      |
| 03   |          | <b>SİNERJİ'DEN NİLÜFE...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 25,000₺/m <sup>2</sup> | 2,5 M₺ | 6 gün        |
| 04   |          | <b>MİA YÖNETİM'DEN ...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle   | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 30,000₺/m <sup>2</sup> | 2,5 M₺ | 35 gün       |
| 05   |          | <b>NİLÜFER ÜÇEVLER M...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle  | Konut /<br>Daire<br>73m <sup>2</sup>  | 37,535₺/m <sup>2</sup> | 2,7 M₺ | 99 gün       |
| 06   |          | <b>ÜÇEVLER MAH. AME...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle   | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 32,353₺/m <sup>2</sup> | 2,8 M₺ | 111 gün      |
| 07   |          | <b>KR TAÇ ÜÇEVLER 2...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle   | Konut /<br>Daire<br>52m <sup>2</sup>  | 53,847₺/m <sup>2</sup> | 2,8 M₺ | 88 gün       |
| 08   |          | <b>BURSA ÜÇ EVLERDE ...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle  | Konut /<br>Daire<br>115m <sup>2</sup> | 24,783₺/m <sup>2</sup> | 2,9 M₺ | 64 gün       |
| 09   |          | <b>Bursa Nilüfer Üçev...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle | Konut /<br>Daire<br>70m <sup>2</sup>  | 40,715₺/m <sup>2</sup> | 2,9 M₺ | 82 gün       |
| 58   |          | <b>DIALOG SÖZ DEN ...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçev      | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 55,295₺/m <sup>2</sup> | 4,7 M₺ | 5 gün        |



## RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                   | Tip                                   | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>RW ERTEN'DEN FIR...</b><br>Bursa / Nilüfer / Beşevlek | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 27,412₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 254 gün      |
| 02   |          | <b>NİLÜFER / ÜÇEVLER ...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle | Konut /<br>Daire<br>110m <sup>2</sup> | 22,546₺/m <sup>2</sup> | 2,5 M₺ | 164 gün      |
| 03   |          | <b>SİNERJİ'DEN NİLÜFE...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 25,000₺/m <sup>2</sup> | 2,5 M₺ | 6 gün        |
| 04   |          | <b>NİLÜFER ÜÇEVLER M...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle  | Konut /<br>Daire<br>73m <sup>2</sup>  | 37,535₺/m <sup>2</sup> | 2,7 M₺ | 99 gün       |
| 05   |          | <b>ÜÇEVLER MAH. AME...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle   | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 32,353₺/m <sup>2</sup> | 2,8 M₺ | 111 gün      |
| 06   |          | <b>KR TAÇ ÜÇEVLER 2...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle   | Konut /<br>Daire<br>52m <sup>2</sup>  | 53,847₺/m <sup>2</sup> | 2,8 M₺ | 88 gün       |
| 07   |          | <b>Bursa Nilüfer Üçev...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle | Konut /<br>Daire<br>70m <sup>2</sup>  | 40,715₺/m <sup>2</sup> | 2,9 M₺ | 82 gün       |
| 08   |          | <b>METROYA YAKIN BE...</b><br>Bursa / Nilüfer / Beşevlek | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 34,118₺/m <sup>2</sup> | 2,9 M₺ | 77 gün       |
| 09   |          | <b>OLCAY CENGİZ'DE...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle    | Konut /<br>Daire<br>70m <sup>2</sup>  | 41,429₺/m <sup>2</sup> | 2,9 M₺ | 29 gün       |
| 43   |          | <b>DIALOG SÖZ DEN ...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçev      | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 55,295₺/m <sup>2</sup> | 4,7 M₺ | 5 gün        |



## RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                                         | Tip                                   | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>NİLÜFER ÜÇEVLER M...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle        | Konut /<br>Daire<br>73m <sup>2</sup>  | 37,535₺/m <sup>2</sup> | 2,7 M₺ | 99 gün       |
| 02   |          | <b>ÜÇEVLER MAH. AME...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle         | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 32,353₺/m <sup>2</sup> | 2,8 M₺ | 111 gün      |
| 03   |          | <b>BURSA ÜÇ EVLERDE ...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle        | Konut /<br>Daire<br>115m <sup>2</sup> | 24,783₺/m <sup>2</sup> | 2,9 M₺ | 64 gün       |
| 04   |          | <b>Bursa Nilüfer Üçev...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle       | Konut /<br>Daire<br>70m <sup>2</sup>  | 40,715₺/m <sup>2</sup> | 2,9 M₺ | 82 gün       |
| 05   |          | <b>satılık daire</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle               | Konut /<br>Daire<br>87m <sup>2</sup>  | 35,633₺/m <sup>2</sup> | 3,1 M₺ | Yeni         |
| 06   |          | <b>TT'DEN SATILIK ME...</b><br>Bursa / Nilüfer / Beşevler      | Konut /<br>Daire<br>80m <sup>2</sup>  | 43,500₺/m <sup>2</sup> | 3,5 M₺ | 110 gün      |
| 07   |          | <b>Mİ'DEN 23 NİSAN M...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nispetiye  | Konut /<br>Daire<br>83m <sup>2</sup>  | 49,157₺/m <sup>2</sup> | 4,1 M₺ | 46 gün       |
| 08   |          | <b>23 NİSAN DA 2+1 FU...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nispetiye | Konut /<br>Daire<br>83m <sup>2</sup>  | 49,278₺/m <sup>2</sup> | 4,1 M₺ | 46 gün       |
| 09   |          | <b>23 NİSAN' DA 2+1 E...</b><br>Bursa / Nilüfer / 23 Nispetiye | Konut /<br>Daire<br>80m <sup>2</sup>  | 51,250₺/m <sup>2</sup> | 4,1 M₺ | 28 gün       |
| 11   |          | <b>DIALOG SÖZ DEN ...</b><br>Bursa / Nilüfer / Üçevle          | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 55,295₺/m <sup>2</sup> | 4,7 M₺ | 5 gün        |



### Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                       |                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Konum<br>Bursa / Nilüfer /<br>Üçevler Mh.<br>Konut / Daire / 2+1 |  Satılık<br>İlan Sayısı<br><b>35</b> |  Kiralık<br>İlan Sayısı<br><b>24</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>2,5 M</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>3,9 M</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>7,5 M</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>22,5 K</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>43,5 K</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>81,5 K</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                      |                                                                                                                      |                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>14,0 K</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>19,8 K</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>32,0 K</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>145</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>226</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>400</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

|                                                                                                                               |                                                                                                                         |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ortalama<br>m2 Satılık ₺<br><b>43,5 K</b> |  Ortalama<br>m2 Kira ₺<br><b>226</b> |  Geri Dönüş<br>Süresi<br><b>193 Ay</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# 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.