

RAKİP PAZAR ANALİZİ

**DİIALOG FSM Den 2+1 DİŞA BAKaN
SATILIK DAİRE**



Rakip Pazar Analizi

DiIALOG FSM Den 2+1 DIŞA BAKAN SATILIK DAİRE

 Konum: Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.

 Tip: Konut / Daire / 2+1

 Alan: 70 m² / 45.714 TL

 Fiyat: **3.200.000 TL / Satılık**

Uzman Görüşü

Dairemiz fiyat olarak diğer emsallerine göre çok uygun görünmesine rağmen metrekaresine baktığımızda çok uygun fiyatlı bir daire değil satılabilir rakamı 2.900 3 milyon civarlarında ama hemen rakamı 2,5 ile 2.600 civarlarında olacağını düşünüyorum Dolayısıyla mülkümüz konum olarak çok güzel yan yatıyor çamura batıyor şöyle oluyor böyle oluyor 800 karakteri buraya dolduruyorsun

**Bülent ÇEVEN**

Genel Müdür

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

min: 18,3K₺

ort: 35,8K₺

max: 55,2K₺

24

Gün

DIALOG FSM DEN 2+1 DIŞA BAKAN SATILIK DAİRE

İlan Tarihi: 30.05.2025

Bursa /Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.

DIALOG FSM G... / Erol Ş.

Net m²: 70 m² Fiyatı: 45.715₺



Konut

Daire

2+1

3.200.000₺**Rakip Pazar Analizi Daraltma**Site İçi
EvetTapu Durumu
Kat İrtifaklıMutfak
Açık (Amerikan)Otopark
Açık OtoparkAsansör
VarIsıtma
Kombi (Doğalgaz)Bulunduğu Kat
5-10Bina Yaşı
0+**Tavsiye Edilen Satış Fiyatı****Hızlı Satış Fiyatı****2,530,350 ₺****Normal Satış Fiyatı****2,914,034 ₺**



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

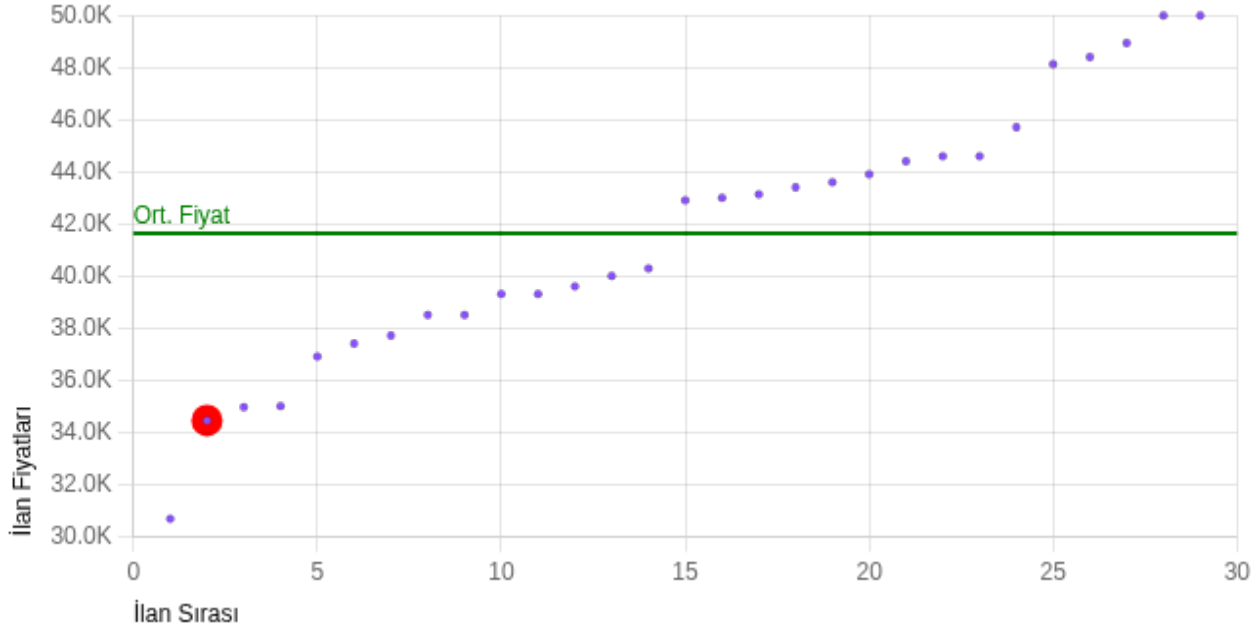
30.667 ₺

Ort. m2 Fiyatı

41.629 ₺

Max. m2 Fiyatı

50.000 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

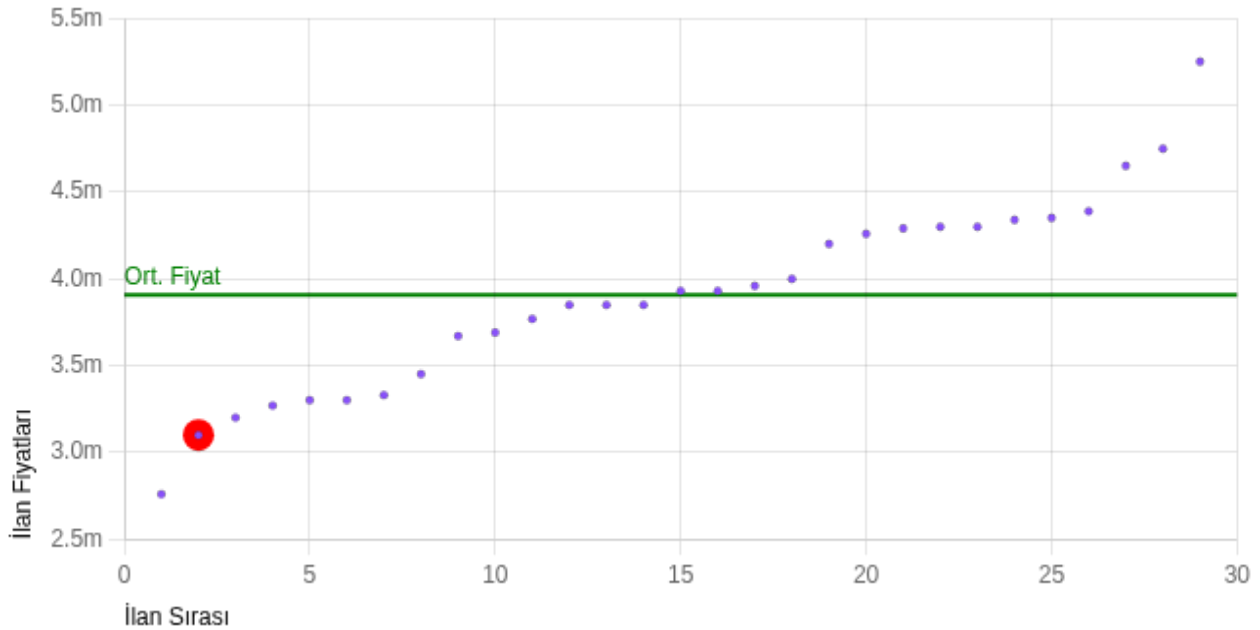
2.760.000 ₺

Ort. Fiyat

3.906.552 ₺

Max. Fiyat

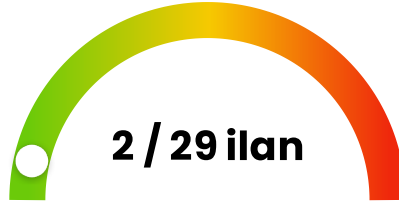
5.250.000 ₺



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



İlan Sayısı

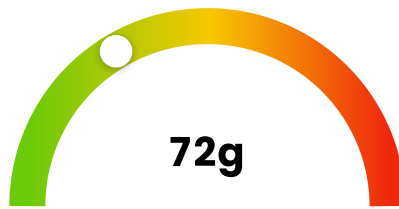
Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer nitelikteki
ilanların ilan süresiPasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

30,7 K₺

Max.

50,0 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların süreleri

Min.

12 g

Max.

192 g

Min.

1 g

Max.

247 g

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

452 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

45,7 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

232 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

198 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

71 gün

Max. Yayın Süresi

452 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

49 gün

Max. Yayın Süresi

452 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		BURSA OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 75m ²	19,334₺/m ²	1,4 M₺	49 gün
02		KRİSTAL EXTRA BU... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 85m ²	17,648₺/m ²	1,5 M₺	42 gün
03		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	18,334₺/m ²	1,6 M₺	27 gün
04		BURSA OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 95m ²	17,895₺/m ²	1,7 M₺	75 gün
05		BURSA DEMİRTAŞ ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 98m ²	18,878₺/m ²	1,9 M₺	60 gün
06		7 Yıllık Binada Kre... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 70m ²	30,000₺/m ²	2,1 M₺	4 gün
07		OSMANGAZİ DEMİR... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 75m ²	28,400₺/m ²	2,1 M₺	35 gün
08		Ordu emlak satılı... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	24,000₺/m ²	2,2 M₺	24 gün
09		ABİ KARDEŞTEN 2+1... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 80m ²	27,875₺/m ²	2,2 M₺	88 gün
100		DİALOG FSM Den ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 70m ²	45,715₺/m ²	3,2 M₺	23 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		BURSA OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 75m ²	19,334₺/m ²	1,4 M₺	49 gün
02		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	18,334₺/m ²	1,6 M₺	27 gün
03		7 Yıllık Binada Kre... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 70m ²	30,000₺/m ²	2,1 M₺	4 gün
04		OSMANGAZİ DEMİR... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 75m ²	28,400₺/m ²	2,1 M₺	35 gün
05		Ordu emlak satılı... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	24,000₺/m ²	2,2 M₺	24 gün
06		Demirtaş Cumhur... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 60m ²	37,500₺/m ²	2,3 M₺	Yeni
07		2+1 AMERİKAN MUT ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 70m ²	32,429₺/m ²	2,3 M₺	28 gün
08		KAYA EMLAK'TAN D... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 60m ²	37,834₺/m ²	2,3 M₺	1 gün
09		BİENS'TEN DEMİRT ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 90m ²	26,112₺/m ²	2,4 M₺	25 gün
59		DİALOG FSM Den ... Bursa / Osmangazi ,	Konut / Daire 70m ²	45,715₺/m ²	3,2 M₺	23 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		TRGO EMLAK PRES... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 90m ²	30,667₺ / m ²	2,8 M₺	62 gün
02		TRUST365'den PRE... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 90m ²	34,445₺ / m ²	3,1 M₺	24 gün
03		DiIALOG FSM Den ... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 70m ²	45,715₺ / m ²	3,2 M₺	23 gün
04		PRESTİJ YENİ HAYA... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 75m ²	43,600₺ / m ²	3,3 M₺	166 gün
05		BAKYAPI PRESTİJ Y... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 74m ²	44,595₺ / m ²	3,3 M₺	41 gün
06		BAKYAPI PRESTİJ Y... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 74m ²	44,595₺ / m ²	3,3 M₺	11 gün
07		METROPOL'DEN BA... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 75m ²	44,400₺ / m ²	3,3 M₺	99 gün
08		SAHİBİNDEN PREST ... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 80m ²	43,125₺ / m ²	3,5 M₺	7 gün
09		TRUST365'den BU... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 105m ²	34,953₺ / m ²	3,7 M₺	11 gün
10		SİNPAŞ BURSA MO ... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 100m ²	36,900₺ / m ²	3,7 M₺	98 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh. Konut / Daire / 2+1	 Satılık İlan Sayısı 123	 Kiralık İlan Sayısı 21
---	--	---

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 1,4 M	 Ort. Fiyat ₺ 3,3 M	 Max. Fiyat ₺ 5,3 M
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 18,3 K	 Ort. Fiyat ₺ 35,8 K	 Max. Fiyat ₺ 55,2 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 10,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 22,9 K	 Max. Fiyat ₺ 36,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 100	 Ort. Fiyat ₺ 232	 Max. Fiyat ₺ 343
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 35,8 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 232	 Geri Dönüş Süresi 155 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 itibarıyla, 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.