

RAKİP PAZAR ANALİZİ

CUMHURİYET'DE 3+1, 125m2
SATILIK DAİRE





Rakip Pazar Analizi

CUMHURİYET'DE 3+1, 125m2 SATILIK DAİRE

-  Konum: Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.
-  Tip: Konut / Daire / 3+1
-  Alan: 125 m² / 28.800 TL
-  Fiyat: **3.600.000 TL / Satılık**



S

min: 48k

ort: 38,9Kk

max: 99,4Kk

Yeni

CUMHURİYET'DE 3+1, 125M2 SATILIK DAİRE



İlan Tarihi: 24.06.2025

Bursa /Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.

FSBO : Osman D.

Net m²: 125 m² Fiyatı: 28.800k

Konut

Daire

3+1

3.600.000k



Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site içi
Hayır



Tapu Durumu
Kat Mülkiyetli



Mutfak
Kapalı



Otopark
Açık & Kapalı Otopark



Asansör
Yok



Isıtma
Kombi (Doğalgaz)



Bulunduğu Kat
0-5



Bina Yaşı
1-5

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

2,750,811 ₺

Normal Satış Fiyatı

3,427,759 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

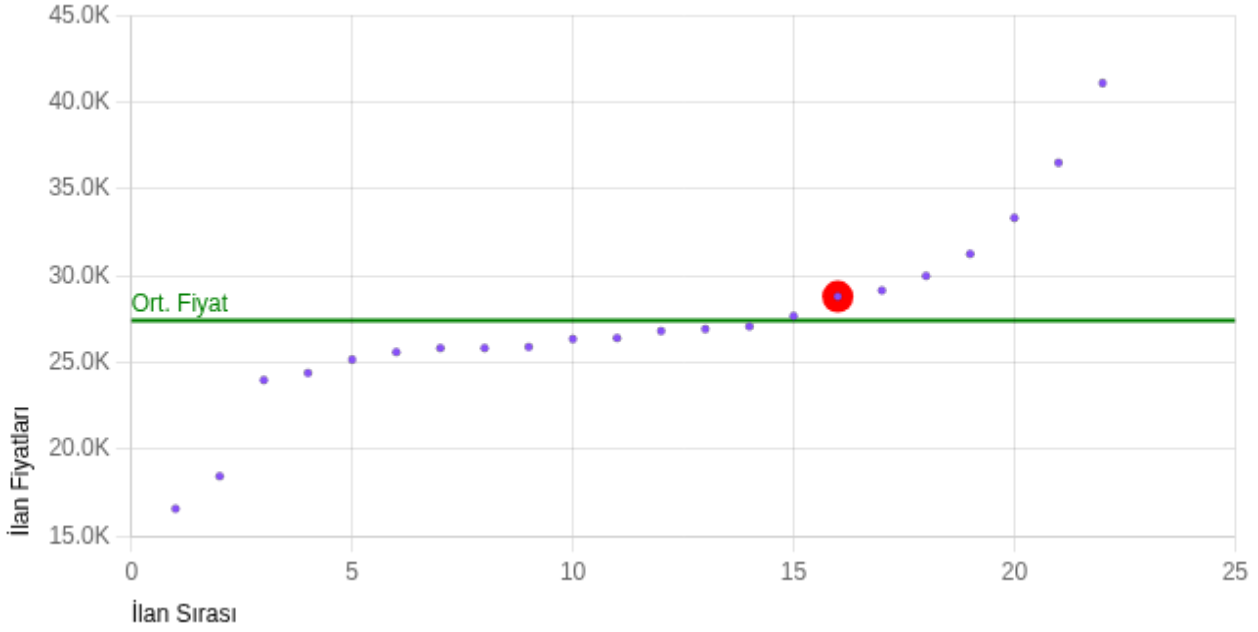
16.591 ₺

Ort. m2 Fiyatı

27.422 ₺

Max. m2 Fiyatı

41.111 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

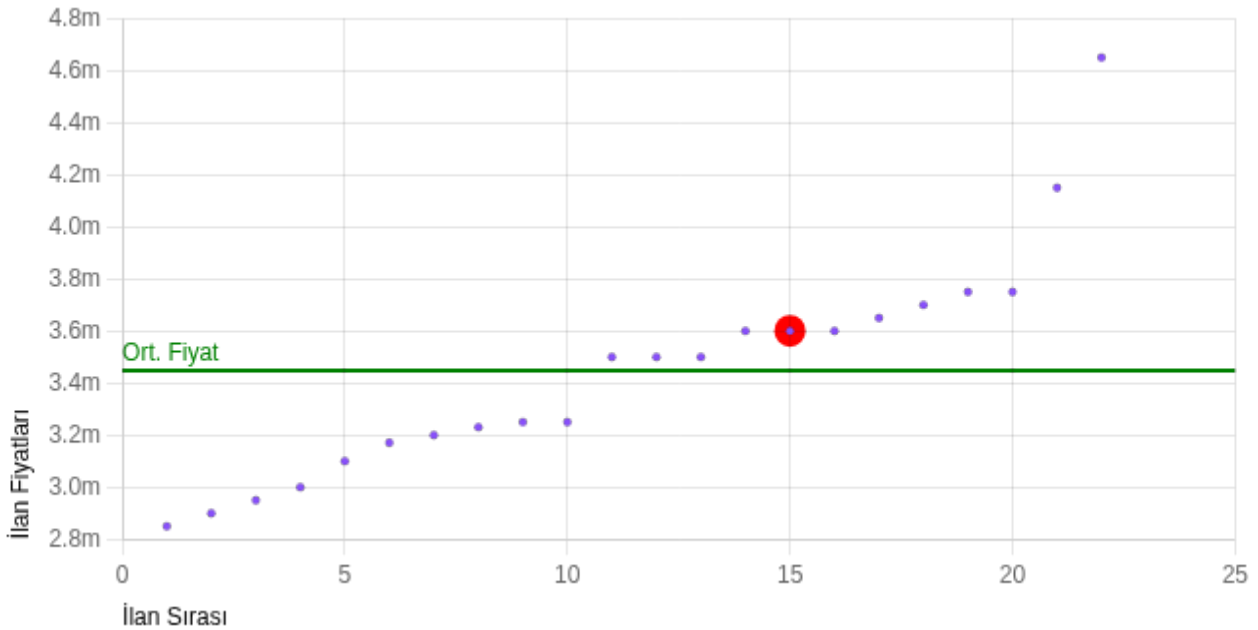
2.850.000 ₺

Ort. Fiyat

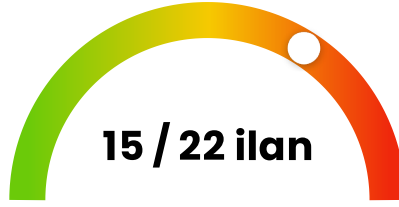
3.447.727 ₺

Max. Fiyat

4.650.000 ₺



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

**İlan Sayısı****Artan Fiyata
Göre Sıralama****Benzer nitelikteki
ilanların ilan süresi**

Min. Max.

4 g 282 g

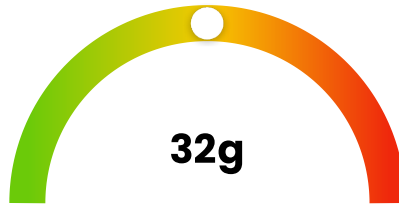
**Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Kalma Süreleri****Pasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması**

Min.

25,6 K₺

Max.

41,1 K₺

**Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların süreleri**

Min.

11 g

Max.

53 g



Min.

1 gün

Max.

671 gün

Gayrimenkulün Amortisman SüresiGayrimenkulün m² Fiyatı**28,8 K₺**Ort. m² Kira Bedeli**248 ₺**

Yatırım Geri Dönüşü

117 Ay

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

Min. Yayın Süresi

4 gün

Ort. Yayın Süresi

54 gün

Max. Yayın Süresi

246 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

71 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		SAHİBİNDEN NET 11... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 115m ²	17,566₺/m ²	2,0 M₺	7 gün
02		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 95m ²	26,316₺/m ²	2,5 M₺	178 gün
03		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 105m ²	26,000₺/m ²	2,7 M₺	43 gün
04		demirtaş cumhuri... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	25,910₺/m ²	2,9 M₺	27 gün
05		KARE EMLAK'TAN D... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	26,364₺/m ²	2,9 M₺	11 gün
06		CUMHURİYET MAH... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	26,546₺/m ²	2,9 M₺	63 gün
07		CUMHURİYET MAH... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	26,546₺/m ²	2,9 M₺	2 gün
08		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	26,819₺/m ²	3,0 M₺	12 gün
09		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 125m ²	23,760₺/m ²	3,0 M₺	37 gün
74		CUMHURİYET'DE ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 125m ²	28,800₺/m ²	3,6 M₺	-1 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		SAHİBİNDEN NET 11... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 115m ²	17,566₺/m ²	2,0 M₺	7 gün
02		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 95m ²	26,316₺/m ²	2,5 M₺	178 gün
03		demirtaş cumhuri... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	25,910₺/m ²	2,9 M₺	27 gün
04		CUMHURİYET MAH... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	26,546₺/m ²	2,9 M₺	2 gün
05		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	26,819₺/m ²	3,0 M₺	12 gün
06		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 125m ²	23,760₺/m ²	3,0 M₺	37 gün
07		CUMHURİYET MAH... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 125m ²	24,000₺/m ²	3,0 M₺	13 gün
08		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 120m ²	25,834₺/m ²	3,1 M₺	17 gün
09		KAÇMAZ EMLAK Cu... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	28,364₺/m ²	3,1 M₺	127 gün
42		CUMHURİYET'DE ... Bursa / Osmangazi ,	Konut / Daire 125m ²	28,800₺/m ²	3,6 M₺	-1 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan




Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		demirtaş cumhuri... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	25,910₺/m ²	2,9 M₺	27 gün
02		KARE EMLAK'TAN D... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	26,364₺/m ²	2,9 M₺	11 gün
03		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	26,819₺/m ²	3,0 M₺	12 gün
04		CUMHURİYET MAH... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 125m ²	24,000₺/m ²	3,0 M₺	13 gün
05		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 120m ²	25,834₺/m ²	3,1 M₺	17 gün
06		Demirtaş Cumhur... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 120m ²	26,417₺/m ²	3,2 M₺	200 gün
07		BURSA DEMİRTAŞ ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 125m ²	25,600₺/m ²	3,2 M₺	26 gün
08		ABİ KARDEŞTEN SA... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 175m ²	18,458₺/m ²	3,2 M₺	109 gün
09		DIALOG İNVEST TE... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 120m ²	27,084₺/m ²	3,3 M₺	43 gün
16		CUMHURİYET'DE ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 125m ²	28,800₺/m ²	3,6 M₺	-1 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 182	 Kiralık İlan Sayısı 16
---	--	---




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 ₺ 48	 Ort. Fiyat ₺ 38,8 K	 Max. Fiyat ₺ 99,4 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 17,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 30,8 K	 Max. Fiyat ₺ 65,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 131	 Ort. Fiyat ₺ 248	 Max. Fiyat ₺ 464
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 38,8 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 248	 Geri Dönüş Süresi 157 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.