

RAKİP PAZAR ANALİZİ

OSMANGAZİ DEMİRTAŞ'DA
SATILIK 3+1 115m2 ARAKAT DAİRE



Rakip Pazar Analizi

OSMANGAZİ DEMİRTAŞ'DA SATILIK 3+1 115m2 ARAKAT DAİRE

- Konum: Bursa / Osmangazi / Demirtaş Barbaros Mh.
- Tip: Konut / Daire / 3+1
- Alan: 115 m² / 30.435 TL
- Fiyat: **3.500.000 TL / Satılık**

**Bülent ÇEVEN**

Genel Müdür

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

min: 18,7K₺

ort: 28,0K₺

max: 42,7K₺

6

Gün

OSMANGAZİ DEMİRTAŞ'DA SATILIK 3+1 115M2 ARAKAT DAİRE**OSMANGAZİ****DEMİRTAŞ'DA SATILIK
3+1 115m2 ARAKAT
DAİRE**İlan Tarihi: **01.07.2025**

Bursa /Osmangazi / Demirtaş Barbaros Mh.

BROKER TEAM ... / Sefa Akalın

Net m²: **115** m² Fiyatı: **30.435₺****Konut****Daire****3+1****3.500.000₺****Rakip Pazar Analizi Daraltma****Site İçi
Hayır****Tapu Durumu
Kat İrtifaklı****Mutfak
Kapalı****Otopark
Açık Otopark****Asansör
Var****Isıtma
Kombi (Doğalgaz)****Bulunduğu Kat
0-5****Bina Yaşı
5-10****Tavsiye Edilen Satış Fiyatı****Hızlı Satış Fiyatı****2,642,533 ₺****Normal Satış Fiyatı****3,176,732 ₺**



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

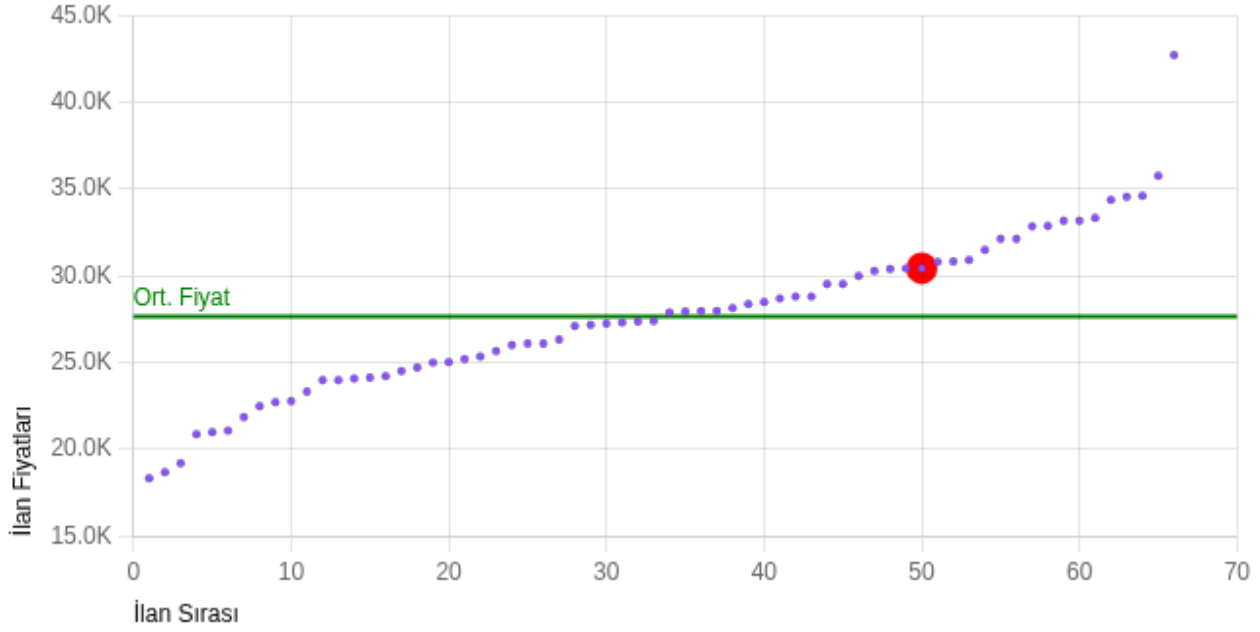
18.333 ₺

Ort. m2 Fiyatı

27.624 ₺

Max. m2 Fiyatı

42.717 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

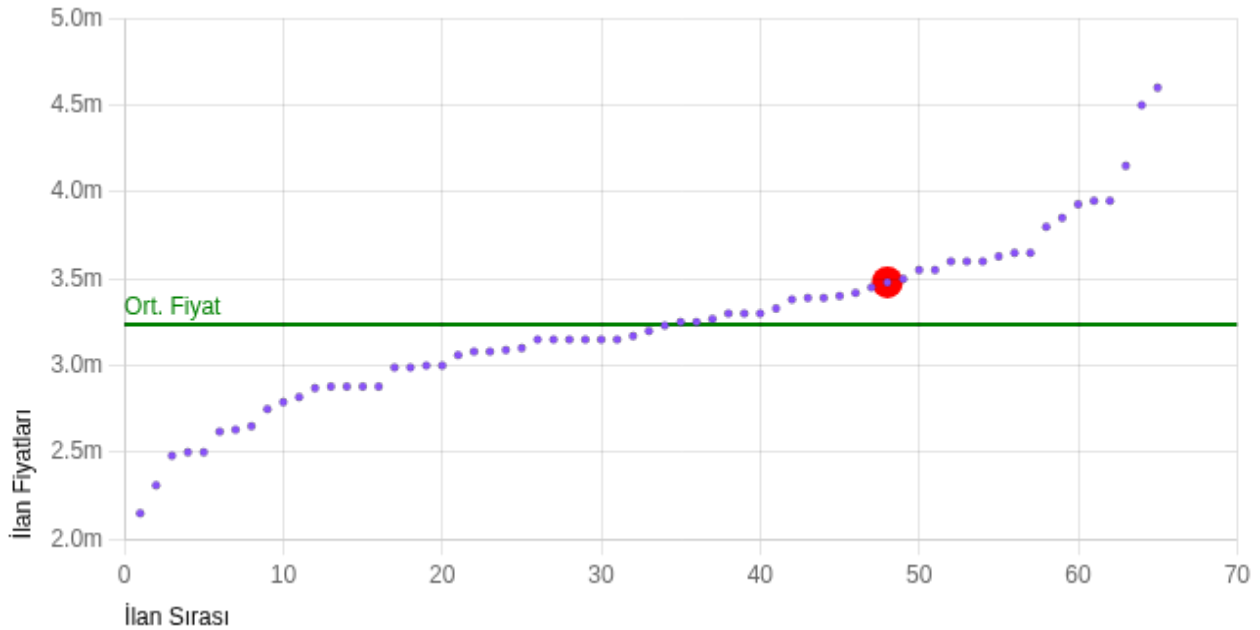
2.150.000 ₺

Ort. Fiyat

3.237.692 ₺

Max. Fiyat

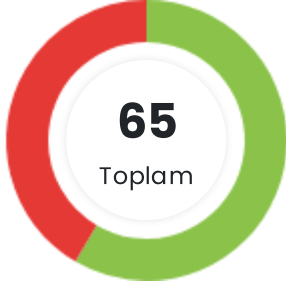
4.600.000 ₺



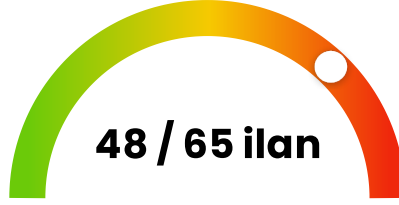
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.



İlan Sayısı



Aktif: 38 Pasif: 27

Artan Fiyata
Göre Sıralama

48 / 65 ilan

Benzer Nitelikteki
İlanların İlan Süresi

43 Gün

Pasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

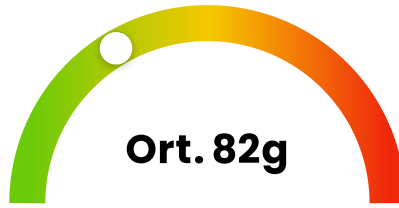
27,0 K ₺

Min.

18,3 K ₺

Max.

34,6 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Süreleri

Ort. 82g

Min.

5 g

Max.

237 g

Min.

1 g

Max.

261 g

Benzer Pasif İlanların (1
Yıl) Kalma Süreleri

Ort. 68 gün

Min.

1 gün

Max.

211 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

30,4 K ₺

Ort. m2 Kira Bedeli

182 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

167 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

62 gün

Max. Yayın Süresi

211 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

68 gün

Max. Yayın Süresi

211 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 115m ²	18,696₺/m ²	2,1 M₺	20 gün
02		TRGO EMLAK DEMİ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	21,000₺/m ²	2,3 M₺	79 gün
03		SAHİBİNDEN AMERİ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 95m ²	26,106₺/m ²	2,5 M₺	170 gün
04		ÖZKAYA GAYRİMEN... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	22,728₺/m ²	2,5 M₺	-1 gün
05		KAYA EMLAK'TAN S... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 100m ²	25,000₺/m ²	2,5 M₺	48 gün
06		DEMİ EMLAK'TAN SI... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 115m ²	22,783₺/m ²	2,6 M₺	8 gün
07		BARBAROS MAH. A... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 80m ²	32,875₺/m ²	2,6 M₺	12 gün
08		HB'DEN DEMİRTAŞ ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 110m ²	24,091₺/m ²	2,6 M₺	120 gün
09		DEMİRTAŞ BARBAR... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 150m ²	18,334₺/m ²	2,8 M₺	165 gün
49		OSMANGAZİ DEM... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 115m ²	30,435₺/m ²	3,5 M₺	5 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		DEMİRTAŞ CUMHU... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 115m ²	18,696₺/m ²	2,1 M₺	20 gün
02		TRGO EMLAK DEMİ... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 110m ²	21,000₺/m ²	2,3 M₺	79 gün
03		ÖZKAYA GAYRİMEN... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 110m ²	22,728₺/m ²	2,5 M₺	-1 gün
04		DEMİ EMLAK'TAN SI... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 115m ²	22,783₺/m ²	2,6 M₺	8 gün
05		BARBAROS MAH. A... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 80m ²	32,875₺/m ²	2,6 M₺	12 gün
06		3+1 DAİRE...120 MET ... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 120m ²	24,000₺/m ²	2,9 M₺	36 gün
07		DEMİRTAŞ BARBAR... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 120m ²	24,000₺/m ²	2,9 M₺	10 gün
08		SATILIK ASANSÖRL... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 115m ²	26,000₺/m ²	3,0 M₺	261 gün
09		PREMAR DAN DEMİ... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 110m ²	27,182₺/m ²	3,0 M₺	6 gün
27		OSMANGAZİ DEM... Bursa / Osmangazi / Ç	Konut / Daire 115m ²	30,435₺/m ²	3,5 M₺	5 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		SAHİBİNDEN AMERİ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 95m ²	26,106₺/m ²	2,5 M₺	170 gün
02		KAYA EMLAK'TAN S... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 100m ²	25,000₺/m ²	2,5 M₺	48 gün
03		HB'DEN DEMİRTAŞ ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 110m ²	24,091₺/m ²	2,6 M₺	120 gün
04		DEMİRTAŞ BARBAR... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 150m ²	18,334₺/m ²	2,8 M₺	165 gün
05		KAYA EMLAK'TAN S... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 100m ²	27,900₺/m ²	2,8 M₺	58 gün
06		BARBAROS MH 3+1 ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 115m ²	24,522₺/m ²	2,8 M₺	34 gün
07		BARBAROS MH CA... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 102m ²	28,138₺/m ²	2,9 M₺	130 gün
08		ÖZKAYA GAYRİMEN... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 150m ²	19,200₺/m ²	2,9 M₺	117 gün
09		REKA YATIRIM GAY... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 100m ²	28,800₺/m ²	2,9 M₺	237 gün
28		OSMANGAZİ DEM... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 115m ²	30,435₺/m ²	3,5 M₺	5 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Osmangazi / Demirtaş Barbaros Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 38	 Kiralık İlan Sayısı 3
--	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 2,1 M	 Ort. Fiyat ₺ 3,3 M	 Max. Fiyat ₺ 4,6 M
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 18,7 K	 Ort. Fiyat ₺ 28,0 K	 Max. Fiyat ₺ 42,7 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 19,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 21,3 K	 Max. Fiyat ₺ 23,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 152	 Ort. Fiyat ₺ 182	 Max. Fiyat ₺ 219
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 28,0 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 182	 Geri Dönüş Süresi 154 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.