



RAKİP PAZAR ANALİZİ



mercii ofis
Gayrimenkul Danışmanlık



Rakip Pazar Analizi

Çağlayan Mh. 3358 m² Satılık Zeytinlik

-  Konum: Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh.
-  Tip: Arazi / Zeytinlik /
-  Alan: 3358 m² / 1.057 TL
-  Fiyat: **3.550.000 TL / Satılık**

Uzman Görüşü

Bölgede ki mevcut ilanlar incelendiğinde şuan ki belirlenen m2 fiyatının gayet makul olduğu görülmüştür. Var olan ilanların arsa fiyatlarının ortalama piyasa değerlerinin çok sütünde olduğu görülmektedir. Ülke genelinde gayri menkul piyasasındaki daralma göz önünde bulundurulduğunda arsa alım satımlarının min. 6 ay bandında sürdüğü görülmektedir.



S

min: 1,3K₺

ort: 2,7K₺

max: 4,3K₺

0

Gün

ÇAĞLAYAN MH. 3358 M² SATILIK ZEYTİNLİK



İlan Tarihi: 03.07.2025

Bursa /Osmangazi / Çağlayan Mh.

Net m²: 3358m² m² Fiyatı: 1.057₺



Arazi

Zeytinlik

3.550.000₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma



Tapu Durumu
Müstakil Tapulu

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

5,305,549 ₺

Normal Satış Fiyatı

7,061,692 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

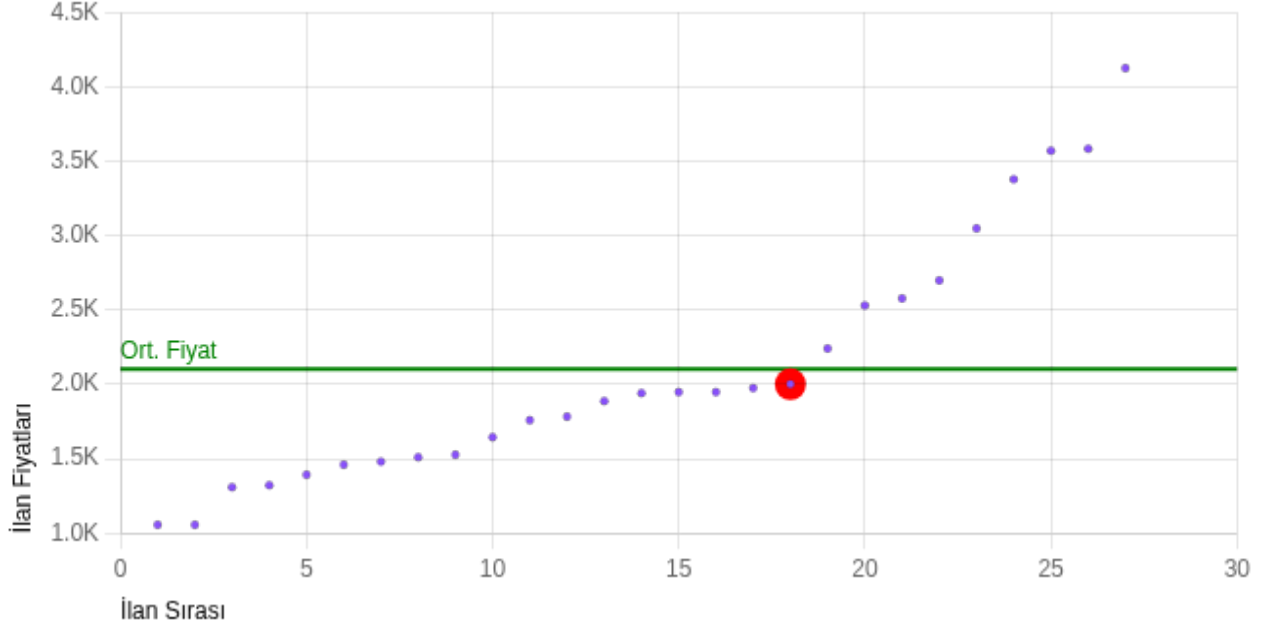
1.057 ₺

Ort. m2 Fiyatı

2.103 ₺

Max. m2 Fiyatı

4.125 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

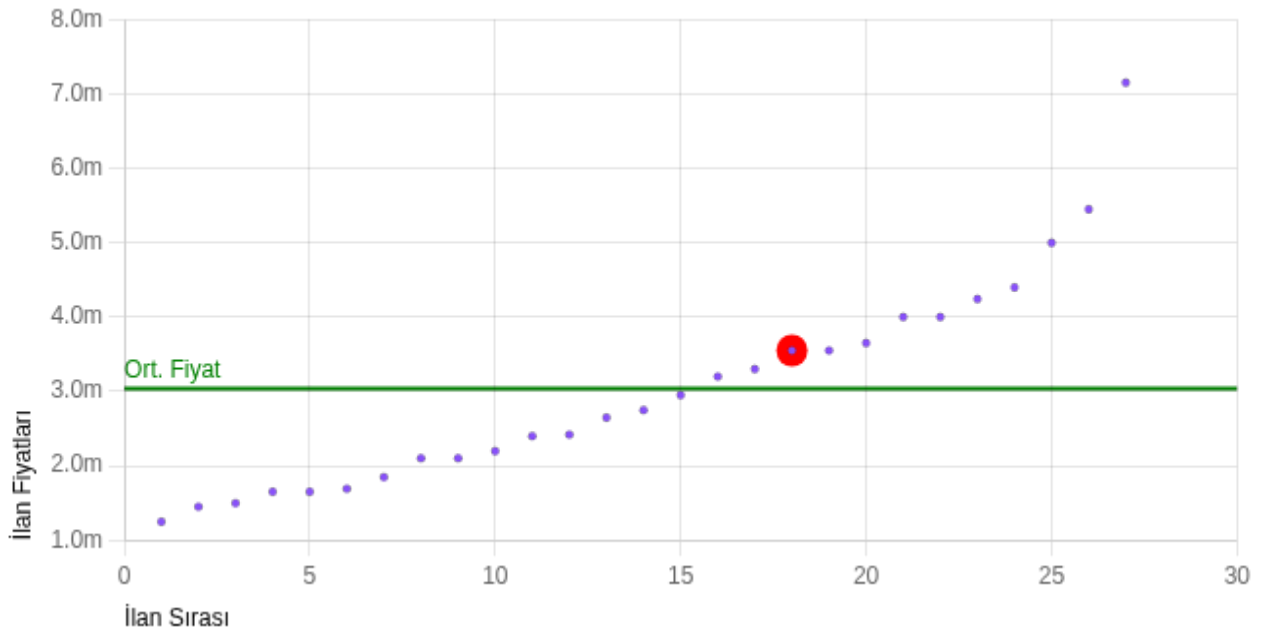
1.250.000 ₺

Ort. Fiyat

2.617.647 ₺

Max. Fiyat

4.240.000 ₺



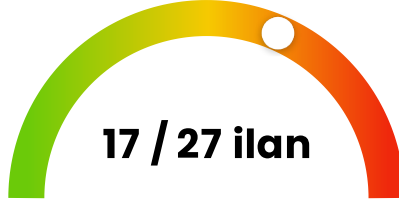
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.



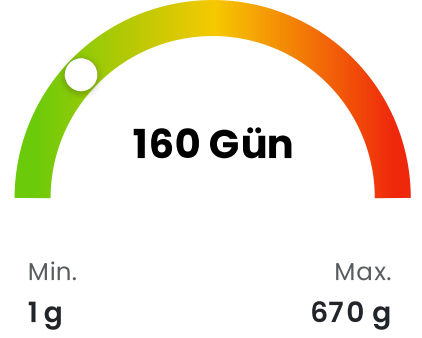
İlan Sayısı



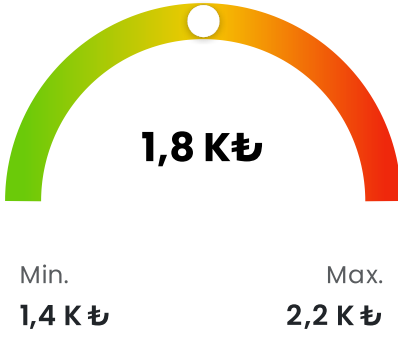
Artan Fiyata Göre Sıralama



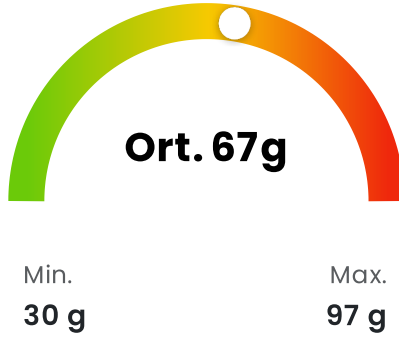
Benzer Nitelikteki İlanların İlan Süresi



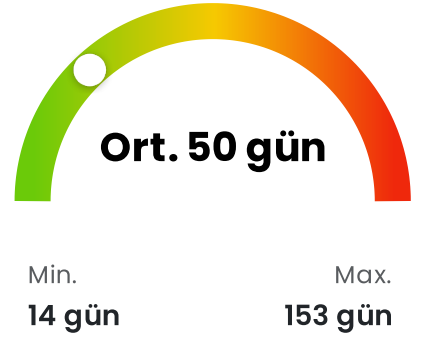
Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Benzer Nitelikteki Pasif İlanların İlan Süreleri



Benzer Pasif İlanların (1 Yıl) Kalma Süreleri



Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

1,1 K₺

Ort. m² Kira Bedeli

13 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

83 Ay

Son 1 yıl içinde pasife düşen, mevcut ilan fiyatına yakın ($\pm 10\%$) ilanların yayında kalma süresi

Min Yayın Süresi

0 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

14 gün

Ort. Yayın Süresi

50 gün

Max Yayın Süresi

153 gün

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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ÇAĞLAYAN DA SATILIK ZEYTİN ... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 410m ²	3,049₺/m ²	1,3 M₺	8 g
02		DIALOG FSM den ÇAĞLAYAN K... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 992m ²	1,462₺/m ²	1,4 M₺	61 g
03		ÇAĞLAYAN DA SATILIK BAHÇE Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 1145m ²	1,311₺/m ²	1,5 M₺	11 g
04		ÇAĞLAYAN DA SATILIK BAHÇE Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Bahçe 835m ²	1,977₺/m ²	1,6 M₺	67 g
05		OSMANGAZİ ÇAĞLAYAN KÖYÜ... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 400m ²	4,125₺/m ²	1,6 M₺	54 g
06		OSMANGAZİ ÇAĞLAYAN'DA KA... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Bahçe 947m ²	1,785₺/m ²	1,7 M₺	107 g
07		NBM GAYRİMENKUL ÇAĞLAYAN... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 685m ²	2,701₺/m ²	1,9 M₺	202 g
08		OSMANGAZİ ÇAĞLAYAN DA YO... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 1417m ²	1,482₺/m ²	2,1 M₺	544 g
09		Sahibinden satılık hobi bahç... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Tarla 814m ²	2,580₺/m ²	2,1 M₺	3 g
18		Çağlayan Mh. 3358 m2 Satı... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 3358m ²	1,057₺/m ²	3,5 M₺	Yeni

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ÇAĞLAYAN DA SATILIK ZEYTİN ... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 410m ²	3,049₺/m ²	1,3 M₺	8 g
02		ÇAĞLAYAN DA SATILIK BAHÇE Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 1145m ²	1,311₺/m ²	1,5 M₺	11 g
03		OSMANGAZİ ÇAĞLAYAN KÖYÜ... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 400m ²	4,125₺/m ²	1,6 M₺	54 g
04		OSMANGAZİ ÇAĞLAYAN'DA KA... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Bahçe 947m ²	1,785₺/m ²	1,7 M₺	107 g
05		NBM GAYRİMENKUL ÇAĞLAYAN... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 685m ²	2,701₺/m ²	1,9 M₺	202 g
06		OSMANGAZİ ÇAĞLAYAN DA YO... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 1417m ²	1,482₺/m ²	2,1 M₺	544 g
07		Sahibinden satılık hobi bahçe... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Tarla 814m ²	2,580₺/m ²	2,1 M₺	3 g
08		BURSA MANZARALI YOLA CEPH... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 1813m ²	1,324₺/m ²	2,4 M₺	670 g
09		çağlayan da satılık tek tapu ... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 956m ²	2,532₺/m ²	2,4 M₺	88 g
14		Çağlayan Mh. 3358 m2 Satı... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 3358m ²	1,057₺/m ²	3,5 M₺	Yeni



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		DIALOG FSM den CAGLAYAN K... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 992m ²	1,462₺/m ²	1,4 M₺	61 g
02		ÇAĞLAYAN DA SATILIK BAHÇE Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Bahçe 835m ²	1,977₺/m ²	1,6 M₺	67 g
03		IŞIK GAYRİMENKULDEN SATILIK... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Tarla 1456m ²	1,511₺/m ²	2,2 M₺	68 g
04		ÇAĞLAYANDA SATILIK 1611 M2 ... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Tarla 1611m ²	1,645₺/m ²	2,6 M₺	77 g
05		ÇAĞLAYAN DA SATILIK İNCİR B... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Tarla 2619m ²	1,394₺/m ²	3,6 M₺	56 g
06		OSMANGAZİ ÇAĞLAYAN VERİM... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Tarla 2619m ²	1,528₺/m ²	4,0 M₺	71 g
07		OSMANGAZİ ÇAĞLAYANDA ŞE... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 2330m ²	1,889₺/m ²	4,4 M₺	65 g
08		PROVEY VERA ÇAĞLAYAN'DA FI... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Tarla 2230m ²	2,243₺/m ²	5,0 M₺	30 g
09		ÇAĞLAYAN DA SATILIK İNCİR T ... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Tarla 2795m ²	1,950₺/m ²	5,5 M₺	75 g
11		Çağlayan Mh. 3358 m2 Satı... Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh	Arazi / Zeytinlik 3358m ²	1,057₺/m ²	3,5 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Bursa / Osmangazi / Çağlayan Mh. Arazi / Zeytinlik / null	Satılık İlan Sayısı 66	Kiralık İlan Sayısı 2
--	-------------------------------------	------------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 320,0 K	Ort. Fiyat ₺ 5,6 M	Max. Fiyat ₺ 35,0 M
-----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 1,0 K	Ort. Fiyat ₺ 4,2 K	Max. Fiyat ₺ 14,7 K
---------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 40,0 K	Ort. Fiyat ₺ 45,0 K	Max. Fiyat ₺ 50,0 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 9	Ort. Fiyat ₺ 13	Max. Fiyat ₺ 17
-----------------------------	------------------------------	------------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 4,2 K	Ortalama m2 Kira ₺ 13	Geri Dönüş Süresi 327 Ay
--	------------------------------------	---------------------------------------



Erdal GÜLPINAR

Gayrimenkul Danışmanı

Mühendislik Disiplini ile Gayrimenkulde Güven, Çözüm ve Değer

1984 yılında Bursa'da doğdum. Eğitim hayatımı Anadolu Üniversitesi Malzeme Bilimi ve Mühendisliği bölümünde tamamladıktan sonra yaklaşık 15 yıl boyunca otomotiv sektöründe, özellikle kalite kontrol ve üretim yönetimi alanlarında görev aldım. Bu süreçte kazandığım analitik düşünme becerisi, detaylara gösterdiğim özen, süreç yönetimi deneyimi ve insan ilişkilerindeki başarımlarım, profesyonel iş hayatıma güçlü bir temel oluşturdu.

Kariyerime yeni bir yön vererek, dinamik yapısı ve insan odaklı yaklaşımıyla her zaman ilgimi çeken gayrimenkul sektörüne geçiş yaptım. Gayrimenkul danışmanlığı alanında; güvenilir, çözüm odaklı, etik değerlere bağlı ve müşteri memnuniyetini öncelik kabul eden bir hizmet anlayışı benimsiyorum.

Gayrimenkul alım, satım ve kiralama süreçleri, sadece bir mülk devri değil; aynı zamanda doğru bilgi, doğru analiz ve güçlü bir iletişim gerektirir. Ben de teknik geçmişimin sağladığı analitik bakış açısını, gayrimenkul danışmanlığına taşıyarak her müşterim için süreçleri şeffaf, doğru ve güvenilir bir şekilde yönetmeyi hedefliyorum.

Disiplinli çalışma kültürüm, sürekli öğrenmeye açık yaklaşımım ve güçlü iletişim becerilerim sayesinde, her müşterimin ihtiyaç ve beklentilerine özel çözümler üretebilecek esnekliğe ve tecrübeye sahibim. Amacım; danışanlarıma yalnızca bir emlak hizmeti sunmak değil, aynı zamanda doğru yatırım kararları alabilecekleri güven dolu bir danışmanlık süreci yaşatmaktır.

Bugün, geçmişten gelen mühendislik disipliniyle şekillenen iş anlayışımı gayrimenkul sektöründe birleştirerek; bilgi, güven ve sonuç odaklı bir hizmet sunmaktan büyük mutluluk duyuyorum.

Sizinle tanışmak, hayallerinizdeki yaşamı ve yatırımı birlikte planlamak için sabırsızlanıyorum

İletişim Bilgileri



Erdal GÜLPINAR



+90 536 246 72 83



MERCİİ OFİS GAYRİMENKUL



erdalgulpinar@hotmail.com



Belirtilmemiş



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.