



RAKİP PAZAR ANALİZİ



Rakip Pazar Analizi

Demirtaş Cumhuriyet Mh. 220 m² Satılık 4+1 Daire

- Konum: Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.
- Tip: Konut / Daire / 4+1
- Alan: 220 m² / 23.636 TL
- Fiyat: **5.200.000 TL / Satılık**



S

min: 18,2K₺

ort: 27,9K₺

max: 77,2K₺

0
Gün

DEMİRTAŞ CUMHURİYET MH. 220 M² SATILIK 4+1 DAİRE



İlan Tarihi: 04.07.2025

Bursa /Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.

Net m²: 220m² m² Fiyatı: 23.636₺



Konut

Daire

4+1

5.200.000₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Hayır



Tapu Durumu
Kat Mülkiyetli



Mutfak
Kapalı



Otopark
Kapalı Otopark



Asansör
Yok



Isıtma
Kombi (Doğalgaz)

0-5

Bulunduğu Kat

5-10

Bina Yaşı

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

4,254,611 ₺

Normal Satış Fiyatı

4,909,222 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

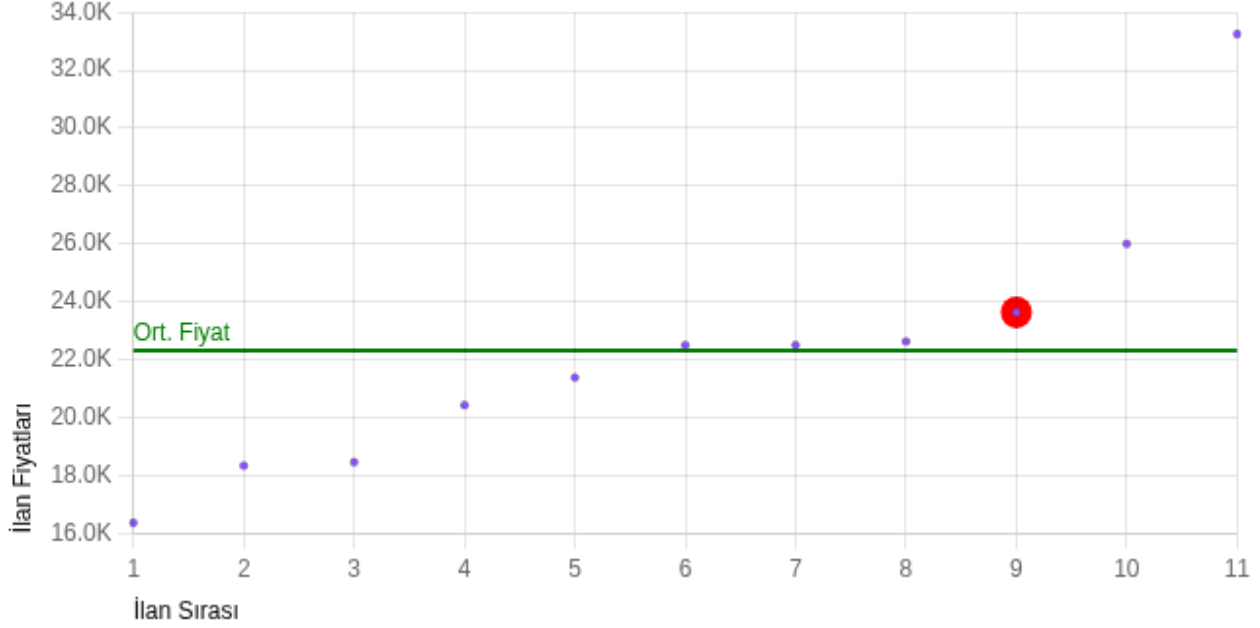
16.364 ₺

Ort. m2 Fiyatı

22.315 ₺

Max. m2 Fiyatı

33.250 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

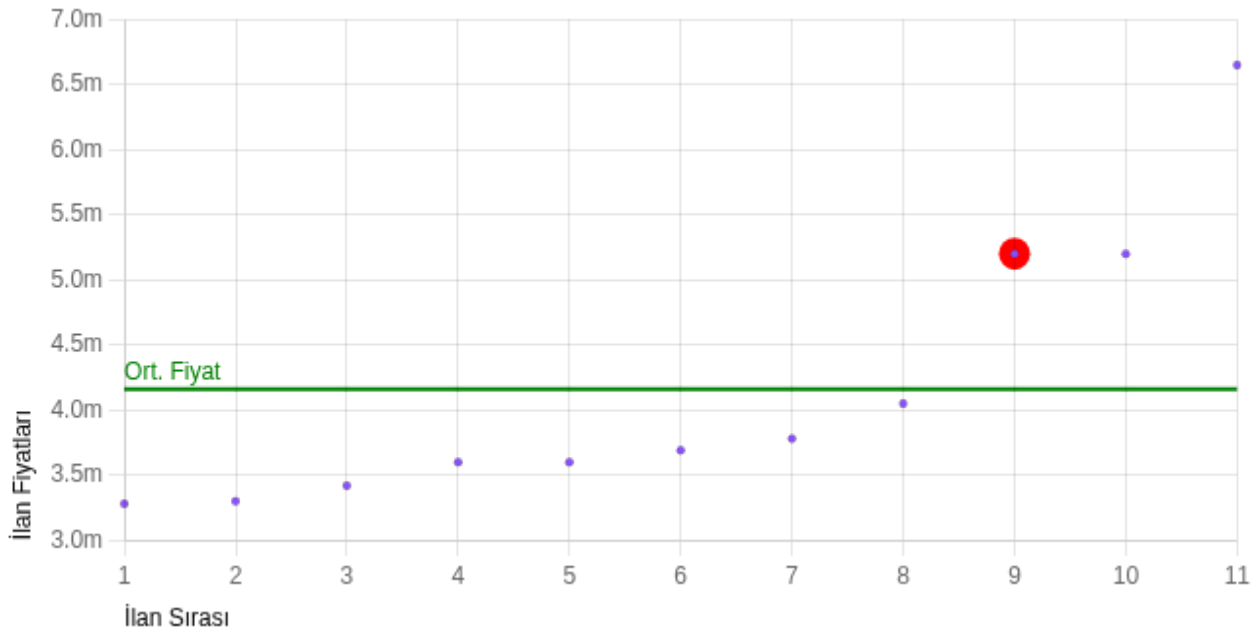
3.780.000 ₺

Ort. Fiyat

4.343.333 ₺

Max. Fiyat

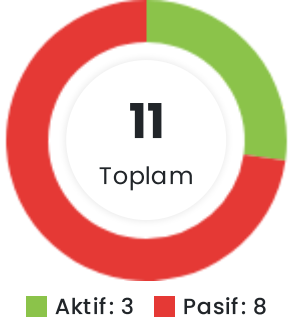
5.200.000 ₺



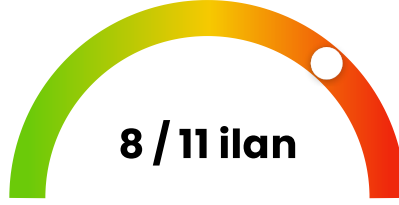
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.



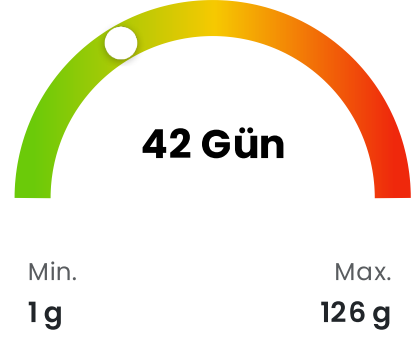
İlan Sayısı



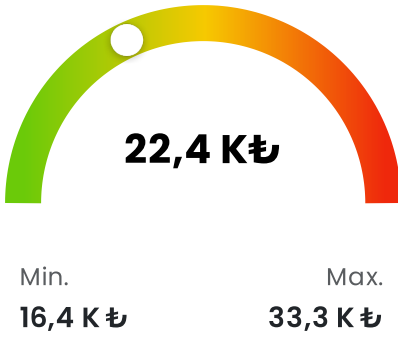
Artan Fiyata Göre Sıralama



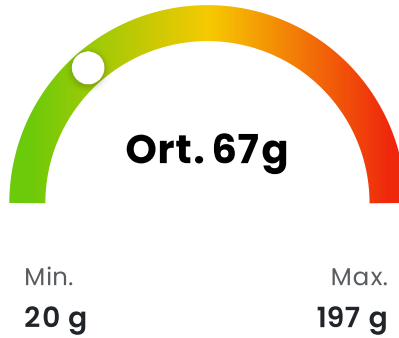
Benzer Nitelikteki İlanların İlan Süresi



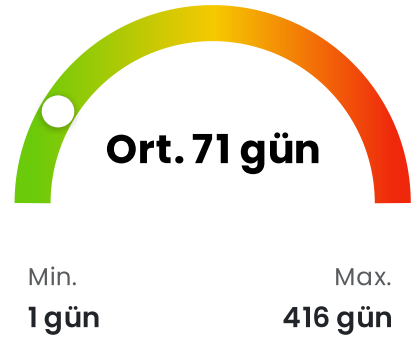
Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Benzer Nitelikteki Pasif İlanların İlan Süreleri



Benzer Pasif İlanların (1 Yıl) Kalma Süreleri



Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

23,6 K ₺

Ort. m² Kira Bedeli

210 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

113 Ay

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

Min Yayın Süresi

2 gün

Ort. Yayın Süresi

32 gün

Max Yayın Süresi

60 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

416 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Sahibinden Temiz dubleks Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 145m ²	22,621₺/m ²	3,3 M₺	31 g
02		DOST EMLAKTAN "SATILIK" DE... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 180m ²	18,334₺/m ²	3,3 M₺	54 g
03		CUMHURİYET MAH. 4+1 EVEBEY... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 160m ²	21,375₺/m ²	3,4 M₺	68 g
04		BURSA OSMANGAZİ DEMİRTAŞ ... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 220m ²	16,364₺/m ²	3,6 M₺	197 g
05		ÇİFT CEPHE SIFIR MUTFAK ARA ... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 160m ²	22,500₺/m ²	3,6 M₺	102 g
06		Cumhuriyet Mah Köşe konu... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 200m ²	18,450₺/m ²	3,7 M₺	20 g
07		CUMHURİYET MAHALLESİNDE 2... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cun	Konut / Daire 185m ²	20,433₺/m ²	3,8 M₺	Yeni
08		Lider Emlak Gayrimenkul Da... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cun	Konut / Daire 180m ²	22,500₺/m ²	4,0 M₺	126 g
09		Demirtaş Cumhuriyet Mh. 2... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cı	Konut / Daire 220m ²	23,636₺/m ²	5,2 M₺	Yeni
10		DEMİRTAŞ/CUMHURİYET'TE SA... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 200m ²	26,000₺/m ²	5,2 M₺	23 g



Nefise DENİZ

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



İLETİŞİM OFİS

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		CUMHURİYET MAHALLESİNDE 2... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cui	Konut / Daire 185m ²	20,433₺/m ²	3,8 M₺	Yeni
02		Lider Emlak Gayrimenkul Da... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cui	Konut / Daire 180m ²	22,500₺/m ²	4,0 M₺	126 g
03		Demirtaş Cumhuriyet Mh. 2... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cui	Konut / Daire 220m ²	23,636₺/m ²	5,2 M₺	Yeni

RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

**Nefise DENİZ**

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



İLETİŞİM OFİS

RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Sahibinden Temiz dubleks Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 145m ²	22,621₺/m ²	3,3 M₺	31 g
02		DOST EMLAKTAN "SATILIK" DE... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 180m ²	18,334₺/m ²	3,3 M₺	54 g
03		CUMHURİYET MAH. 4+1 EVEBEY... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 160m ²	21,375₺/m ²	3,4 M₺	68 g
04		BURSA OSMANGAZİ DEMİRTAŞ ... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 220m ²	16,364₺/m ²	3,6 M₺	197 g
05		ÇİFT CEPHE SIFIR MUTFAK ARA ... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 160m ²	22,500₺/m ²	3,6 M₺	102 g
06		Cumhuriyet Mah Köşe konu... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 200m ²	18,450₺/m ²	3,7 M₺	20 g
07		DEMİRTAŞ/CUMHURİYET'TE SA... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 200m ²	26,000₺/m ²	5,2 M₺	23 g
08		SATILIK 4+1 DUBLEKS DAİRE Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cur	Konut / Daire 200m ²	33,250₺/m ²	6,7 M₺	43 g
09		Demirtaş Cumhuriyet Mh. 2... Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cı	Konut / Daire 220m ²	23,636₺/m ²	5,2 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh. Konut / Daire / 4+1	Satılık İlan Sayısı 37	Kiralık İlan Sayısı 3
---	-------------------------------------	------------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 3,3 M	Ort. Fiyat ₺ 5,0 M	Max. Fiyat ₺ 13,9 M
---------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 18,2 K	Ort. Fiyat ₺ 27,8 K	Max. Fiyat ₺ 77,2 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 30,0 K	Ort. Fiyat ₺ 33,3 K	Max. Fiyat ₺ 35,0 K
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 208	Ort. Fiyat ₺ 210	Max. Fiyat ₺ 212
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 27,8 K	Ortalama m2 Kira ₺ 210	Geri Dönüş Süresi 133 Ay
---	-------------------------------------	---------------------------------------



Nefise DENİZ

Gayrimenkul Danışmanı

Nefise DENİZ, Gayrimenkul Danışmanı

"Nefise DENİZ ile Evinize Açılan Güvenli Kapı – Şeffaf Hizmet, Doğru Yatırım."

Merhaba, ben Nefise DENİZ, 1974 yılında Konya'nın Akşehir ilçesinde doğdum ve şu an Bursa'da yaşıyorum. 25 yıl boyunca kurumsal eğitim sektöründe çalışarak, güçlü bir ekip çalışması anlayışı, disiplinli çalışma tarzı ve iletişim becerileriyle birçok başarıya imza attım. Bu tecrübelerim, bana gayrimenkul sektöründe de büyük bir avantaj sağladı. Emlak sektörüne kurumsal bir altyapı ile adım atarak, Remax ofisi ile aldığım eğitimler ve kazandığım başarılar sayesinde birçok kişinin hayalini kurduğu ev sahibi olmalarını sağladım. Her adımda şeffaflık, güven ve samimiyet benim için çok kıymetli. Bu değerlerle hareket ederek, müşterilerime en iyi hizmeti sunmaya gayret ediyorum. Başarıya ulaşmanın anahtarının disiplinli bir çalışma ve sürekli gelişim olduğuna inanıyorum. Her işlemde satış sürecinin her aşamasına özen göstererek, alıcı ve satıcılar arasında güvenli, anlaşılır ve doğru bir köprü kuruyorum. İletişim becerilerim ve güler yüzlülüğümle, sadece bir danışman değil, aynı zamanda müşterilerimin güvenilir bir yol arkadaşı olmayı hedefliyorum. Satış sürecinde her zaman şeffaflık ve güven temel ilkemdir. Yalnızca yapılaşmak değil, aynı zamanda güçlü ilişkiler kurmak da benim için en önemli başarılarından biridir.

Emlak sektöründe amacım, her müşterimi sadece bugün değil, uzun vadede de memnun etmek ve hayallerindeki eve kavuşturmak.

Saygılarımla,

Nefise DENİZ Gayrimenkul & Yatırım Danışmanlığı

0(505)663 38 43

Ofisim: Karaman Mah. İzmir yolu Cd.

Nilparl AVM. No.90 Nilüfer/Bursa

İletişim Bilgileri



Nefise DENİZ



+90 505 663 38 43



İLETİŞİM OFİS



nefisedeniz16@gmail.com



KARAMAN Mah. İzmir Yolu Caddesi Nilpark Avm No: 90 Kat: 6 İç Kapı No: 90
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.