



RAKİP PAZAR ANALİZİ





Rakip Pazar Analizi

Seç Mh. 333 m² Satılık Tarla

 Konum: Bursa / Osmangazi / Seç Mh.

 Tip: Arazi / Tarla /

 Alan: 333 m² / 2.673 TL

 Fiyat: **890.000 TL / Satılık**



S

min: 264₺

ort: 1,4K₺

max: 6,5K₺

0

Gün

SEÇ MH. 333 M² SATILIK TARLA



İlan Tarihi: 19.06.2025

Bursa /Osmangazi / Seç Mh.

Net m²: 333m² m² Fiyatı: 2.673₺



Arazi

Tarla

890.000₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma



Tapu Durumu
Hisseli Tapu

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

486,077 ₺

Normal Satış Fiyatı

792,200 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

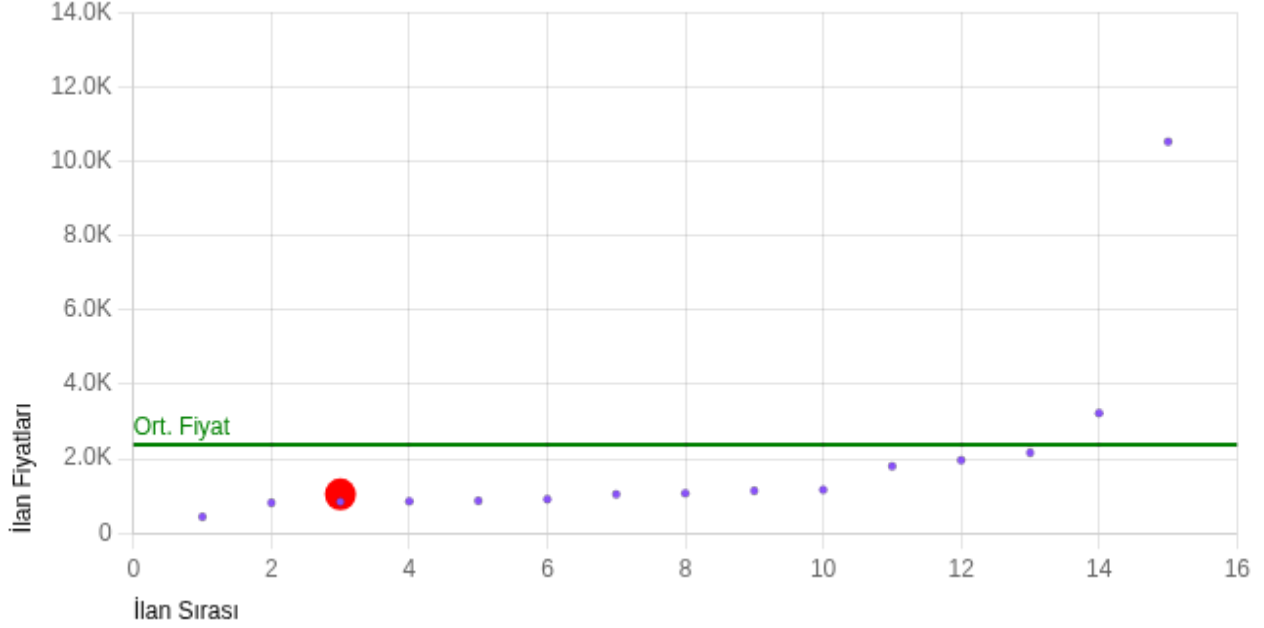
540 ₺

Ort. m2 Fiyatı

2.379 ₺

Max. m2 Fiyatı

13.028 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

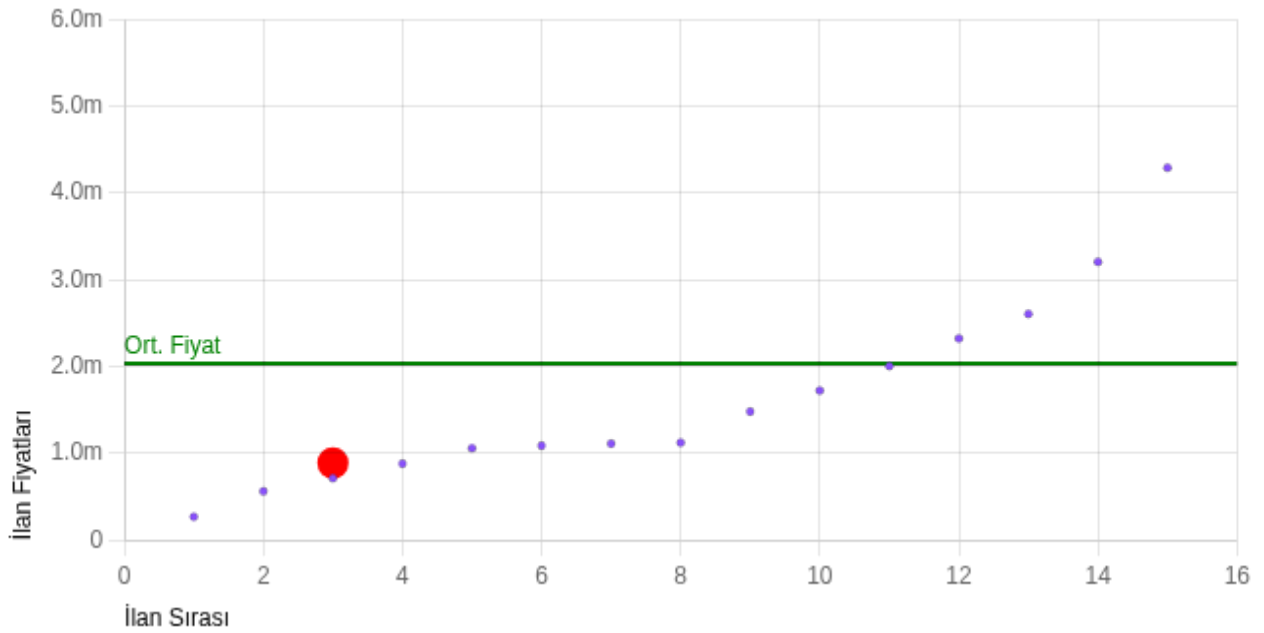
890.000 ₺

Ort. Fiyat

2.478.571 ₺

Max. Fiyat

5.350.000 ₺



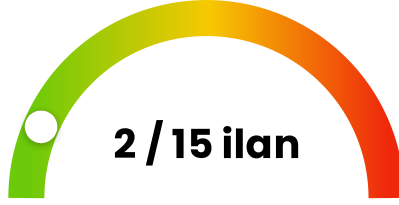
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını göstermektedir.



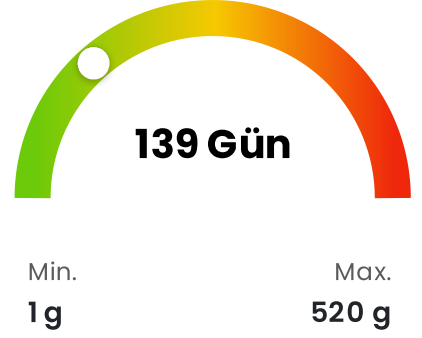
İlan Sayısı



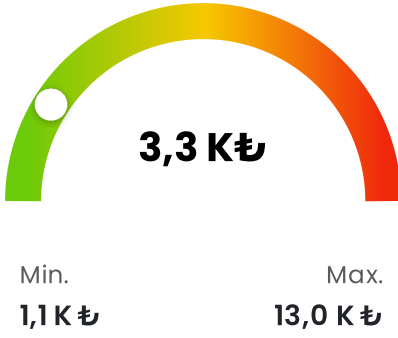
Artan Fiyata Göre Sıralama



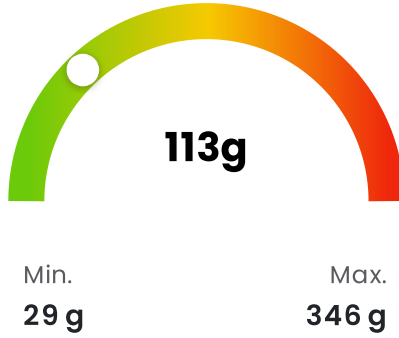
Benzer nitelikteki ilanların ilan süresi



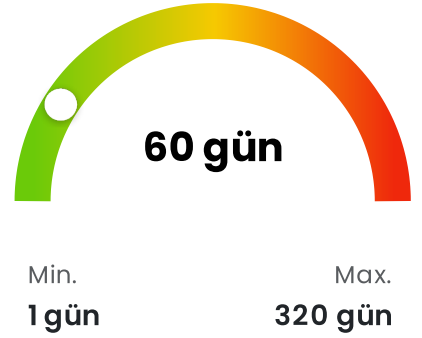
Pasif ilanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Benzer Nitelikteki Pasif İlanların ilan süreleri



Benzer Nitelikteki Pasif İlanların Kalma Süreleri



Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

2,7 K₺

Ort. m² Kira Bedeli

₺

Yatırım Geri Dönüşü

NaN Ay

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

Min Yayın Süresi

29 gün

Ort. Yayın Süresi

29 gün

Max Yayın Süresi

29 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

60 gün

Max Yayın Süresi

320 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		TEK İŞİM GAYRİMENKUL'DEN O... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 317m ²	1,057₺/m ²	335,0 K₺	29 g
02		NEB'DEN SEÇ KÖY'DE RESMİ HİS... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 543m ²	1,290₺/m ²	700,0 K₺	60 g
03		BURSA OSMANGAZİ SEÇ KÖY'D... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 449m ²	1,704₺/m ²	765,0 K₺	46 g
04		Seç Mh. 333 m2 Satılık Tarla Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 333m ²	2,673₺/m ²	890,0 K₺	Yeni
05		HOMEST'DEN SEÇ KÖY'DE SATI... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 1086m ²	1,013₺/m ²	1,1 M₺	210 g
06		YATIRIMLIK HAZIR ARSA. İÇİND... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Bahçe 330m ²	4,000₺/m ²	1,3 M₺	43 g
07		BURSA SEÇ KÖY HOBİ BAHÇESİ... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 965m ²	1,410₺/m ²	1,4 M₺	25 g
08		RW ERTEN'DEN OSMANGAZİ SE... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 987m ²	1,399₺/m ²	1,4 M₺	153 g
09		OSMANGAZİ SEÇ KÖYDE 677 m... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 677m ²	2,039₺/m ²	1,4 M₺	29 g
10		SEÇ KÖYDE ASFALT CEPHE ELE... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 965m ²	1,441₺/m ²	1,4 M₺	346 g



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Seç Mh. 333 m2 Satılık Tarla Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 333m ²	2,673₺/m ²	890,0 K₺	Yeni
02		HOMEST'DEN SEÇKÖY'DE SATI... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 1086m ²	1,013₺/m ²	1,1 M₺	210 g
03		BURSA SEÇKÖY HOBİ BAHÇESİ... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 965m ²	1,410₺/m ²	1,4 M₺	25 g
04		RW ERTEN'DEN OSMANGAZİ SE... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 987m ²	1,399₺/m ²	1,4 M₺	153 g
05		OSMANGAZİ SEÇKÖYDE 677 m... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 677m ²	2,039₺/m ²	1,4 M₺	29 g
06		OSMANGAZİ SEÇKÖY 'DE HAZI... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 270m ²	6,297₺/m ²	1,7 M₺	13 g
07		Yatırımlık Müstakil Tapulu Yo... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 1286m ²	1,633₺/m ²	2,1 M₺	21 g
08		Osmangazi Seç köyün'de yol... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Bahçe 1753m ²	1,358₺/m ²	2,4 M₺	18 g
09		ASLAN EMLAK'DAN OSMANGAZ... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 2200m ²	1,137₺/m ²	2,5 M₺	520 g
10		KR LIFE'DAN SEÇKÖY'DE SATILI... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 2778m ²	1,044₺/m ²	2,9 M₺	154 g

RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		TEK İŞİM GAYRİMENKUL'DEN O... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 317m ²	1,057₺/m ²	335,0 K₺	29 g
02		NEB'DEN SEÇ KÖY'DE RESMİ HİS... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 543m ²	1,290₺/m ²	700,0 K₺	60 g
03		BURSA OSMANGAZİ SEÇ KÖY'D... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 449m ²	1,704₺/m ²	765,0 K₺	46 g
04		YATIRIMLIK HAZIR ARSA. İÇİND... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Bahçe 330m ²	4,000₺/m ²	1,3 M₺	43 g
05		SEÇ KÖYDE ASFALT CEPHE ELE... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 965m ²	1,441₺/m ²	1,4 M₺	346 g
06		Sahibinden Satılık Arsa Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 576m ²	2,431₺/m ²	1,4 M₺	78 g
07		CEMAL EMLAK BURSA OSMANG... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Bahçe 1244m ²	1,226₺/m ²	1,5 M₺	15 g
08		Seçköy içi 142 m2 bahçe Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Bahçe 142m ²	13,029₺/m ²	1,9 M₺	105 g
09		Bursa Osmangazi Seçköy 2 D... Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 2000m ²	1,075₺/m ²	2,1 M₺	193 g
14		Seç Mh. 333 m2 Satılık Tarla Bursa / Osmangazi / Seç Mh.	Arazi / Tarla 333m ²	2,673₺/m ²	890,0 K₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Bursa / Osmangazi / Seç Mh. Arazi / Tarla / null	Satılık İlan Sayısı 49	Kiralık İlan Sayısı 0
---	-------------------------------------	------------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 500,0 K	Ort. Fiyat ₺ 3,8 M	Max. Fiyat ₺ 12,5 M
-----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 264	Ort. Fiyat ₺ 1,7 K	Max. Fiyat ₺ 8,2 K
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 0	Ort. Fiyat ₺ 0	Max. Fiyat ₺ 0
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 0	Ort. Fiyat ₺ 0	Max. Fiyat ₺ 0
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

Ortalama m2 Satılık ₺ 1,7 K	Ortalama m2 Kira ₺ 0	Geri Dönüş Süresi 0 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.