

RAKİP PAZAR ANALİZİ

ULUDAĞ MANZARALI ÇEVREYOLU
CADDESİNDE LÜKS DUBLEKS 6+1

DAİRE



**COLDWELL
BANKER**

FOCUS GAYRİMENKUL

06.07.2025



Rakip Pazar Analizi

ULUDAĞ MANZARALI ÇEVREYOLU CADDESİNDE LÜKS DUBLEKS 6+1 DAİRE

- Konum: Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.
- Tip: Konut / Daire / 6+1
- Alan: 220 m² / 29.545 TL
- Fiyat: **6.500.000 TL / Satılık**



S

min: 16,7K₺

ort: 22,9K₺

max: 29,5K₺

63
Gün

ULUDAĞ MANZARALI ÇEVREYOLU CADDESİNDE LÜKS DUBLEKS 6+1 DAİRE



İlan Tarihi: 04.05.2025

Bursa /Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh.

FSBO : Selim B.

Net m²: 220 m² Fiyatı: 29.546₺



Konut

Daire

6+1

6.500.000₺



Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi
Hayır



Tapu Durumu
Kat Mülkiyetli



Mutfak
Kapalı



Otopark
Yok



Asansör
Var



Isıtma
Kombi (Doğalgaz)



Bulunduğu Kat
0-5



Bina Yaşı
5-10

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

4,254,575 ₺

Normal Satış Fiyatı

4,857,149 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

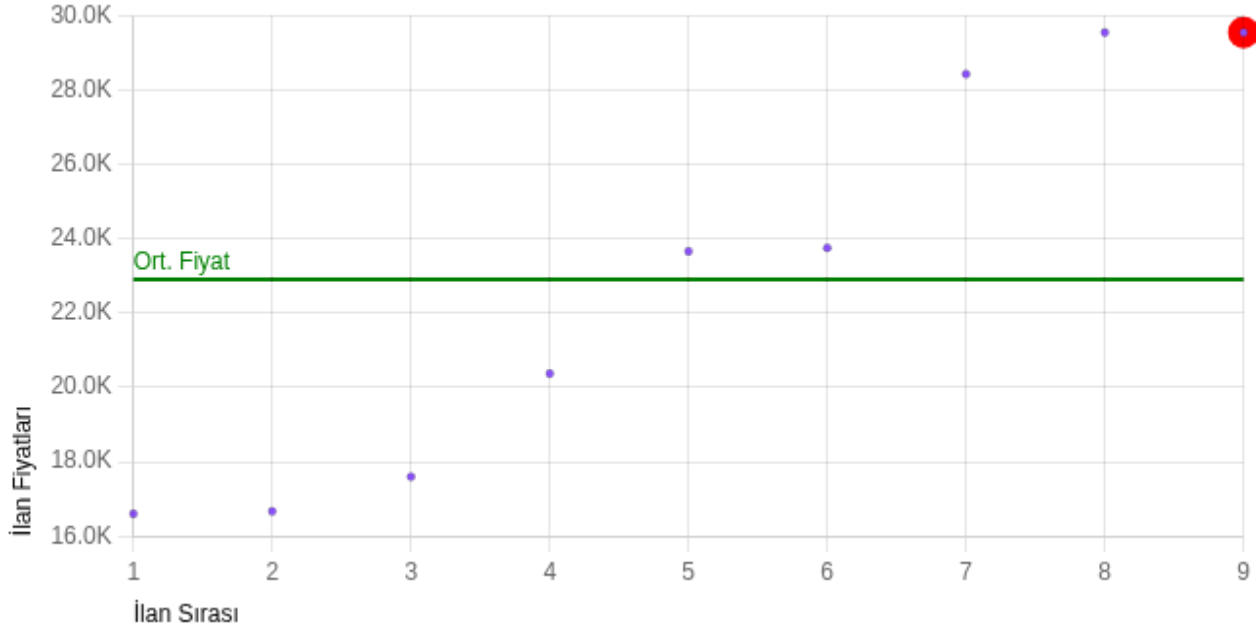
16.600 ₺

Ort. m2 Fiyatı

22.078 ₺

Max. m2 Fiyatı

29.545 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

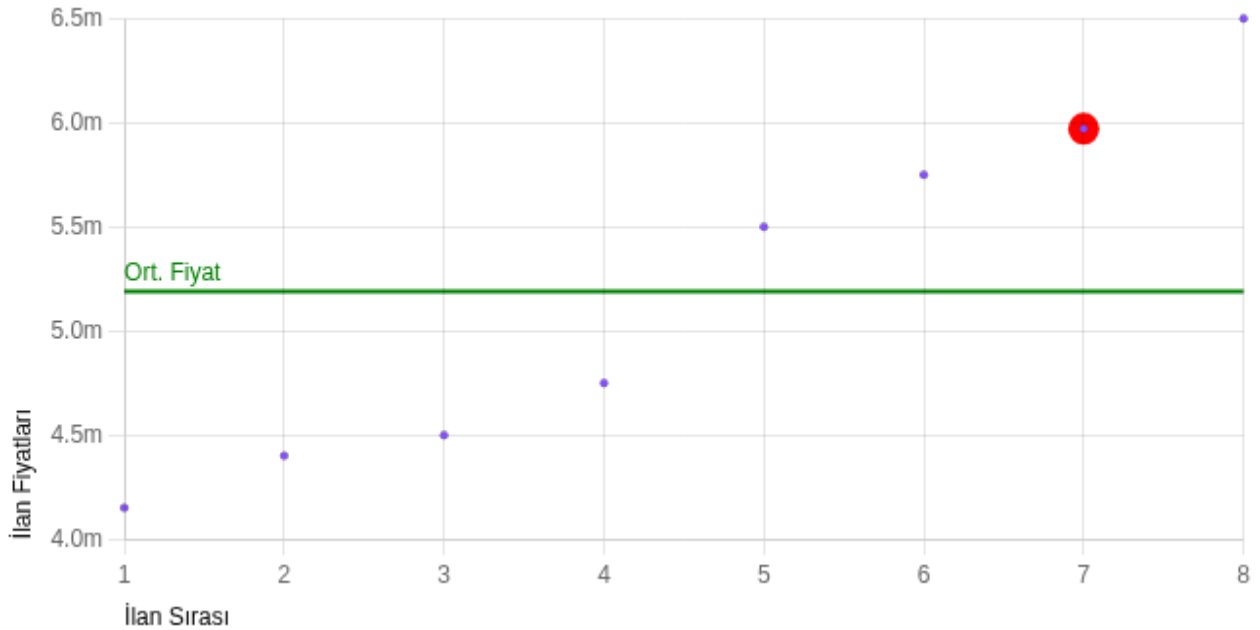
4.150.000 ₺

Ort. Fiyat

5.190.000 ₺

Max. Fiyat

6.500.000 ₺



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

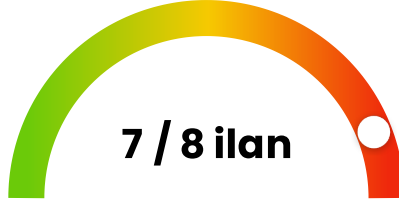


İlan Sayısı



Aktif: 7 Pasif: 1

Artan Fiyata Göre Sıralama



Benzer Nitelikteki İlanların İlan Süresi



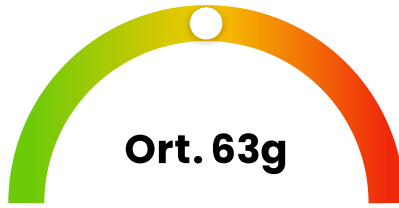
Min. 13 g Max. 463 g
Benzer Pasif İlanların (1 Yıl) Kalma Süreleri

Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Min. 16,6 K ₺ Max. 16,6 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif İlanların Süreleri



Min. 63 g Max. 63 g



Min. 59 gün Max. 59 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

29,5 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

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

59 gün

Ort. Yayın Süresi

59 gün

Max. Yayın Süresi

59 gün

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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		CUMHURİYET MAH... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 250m ²	16,600₺/m ²	4,2 M₺	63 gün
02		Demirtaş Cumhur... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 250m ²	17,600₺/m ²	4,4 M₺	13 gün
03		SAHİBİNDEN GENİŞ ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 270m ²	16,667₺/m ²	4,5 M₺	298 gün
04		ROOM GYO LÜX 6+... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 200m ²	23,750₺/m ²	4,8 M₺	463 gün
05		BURSA DEMİRTAŞ ... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 270m ²	20,371₺/m ²	5,5 M₺	13 gün
06		Sahibinden satılık... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 243m ²	23,663₺/m ²	5,8 M₺	17 gün
07		ABİ KARDEŞTEN SA... Bursa / Osmangazi / 1	Konut / Daire 210m ²	28,429₺/m ²	6,0 M₺	15 gün
08		ULUDAĞ MANZAR... Bursa / Osmangazi ,	Konut / Daire 220m ²	29,546₺/m ²	6,5 M₺	62 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Demirtaş Cumhuriyet... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 250m ²	17,600₺/m ²	4,4 M₺	13 gün
02		SAHİBİNDEN GENİŞ ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 270m ²	16,667₺/m ²	4,5 M₺	298 gün
03		ROOM GYO LÜX 6+... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 200m ²	23,750₺/m ²	4,8 M₺	463 gün
04		BURSA DEMİRTAŞ ... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 270m ²	20,371₺/m ²	5,5 M₺	13 gün
05		Sahibinden satılık... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 243m ²	23,663₺/m ²	5,8 M₺	17 gün
06		ABİ KARDEŞTEN SA... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 210m ²	28,429₺/m ²	6,0 M₺	15 gün
07		ULUDAĞ MANZAR... Bursa / Osmangazi ,	Konut / Daire 220m ²	29,546₺/m ²	6,5 M₺	62 gün

90 günden fazla süredir yayında olan ilk 5 ilan



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		CUMHURİYET MAH... Bursa / Osmangazi / E	Konut / Daire 250m ²	16,600₺/m ²	4,2 M₺	63 gün
02		ULUDAĞ MANZAR... Bursa / Osmangazi ,	Konut / Daire 220m ²	29,546₺/m ²	6,5 M₺	62 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Osmangazi / Demirtaş Cumhuriyet Mh. Konut / Daire / 6+1	 Satılık İlan Sayısı 7	 Kiralık İlan Sayısı 0
---	--	--

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 4,4 M	 Ort. Fiyat ₺ 5,3 M	 Max. Fiyat ₺ 6,5 M
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 16,7 K	 Ort. Fiyat ₺ 22,9 K	 Max. Fiyat ₺ 29,5 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 ₺ 22,9 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 0	 Geri Dönüş Süresi 0 Ay
---	---	---



Tuğba Devrim UZÜĞÜTEN

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi



COLDWELL BANKER FOCUS

Tuğba Devrim UZÜĞÜTEN

Gayrimenkul Danışmanı

İletişim Bilgileri



Tuğba Devrim UZÜĞÜTEN



+90 532 354 57 58



COLDWELL BANKER FOCUS



tugba.uzuguten@cb.com.tr



Balat Mah. Mah. Sıhhiye Cd. Office 4200 İş Merkezi No.2/42 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.