

RAKİP PAZAR ANALİZİ

Başaran Sitesinde sahibinden
satılık temiz havuzlu daire



03.07.2025

Rakip Pazar Analizi

Başaran Sitesinde sahibinden satılık temiz havuzlu daire

Konum: Bursa / Mudanya / Güzelyalı Eğitim Mh.

Tip: Konut / Daire / 3+1

Alan: 130 m² / 31.154 TL

Fiyat: **4.050.000 TL / Satılık**



Ali Rıza DİNÇ

Gayrimenkul danışmanı

Rakip Pazar Analizi



S

min: 18,8K₺

ort: 32,9K₺

max: 63,9K₺

29
Gün

BAŞARAN SITESİNDE SAHİBİNDEN SATILIK TEMİZ HAVUZLU DAİRE



İlan Tarihi: 04.06.2025

Bursa /Mudanya / Güzelyalı Eğitim Mh.

FSBO : Sevil Ç. D.

Net m²: 130 m² Fiyatı: 31.154₺

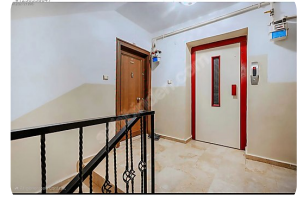


Konut

Daire

3+1

4.050.000₺



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
15-20

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

3,365,177 ₺

Normal Satış Fiyatı

4,359,765 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

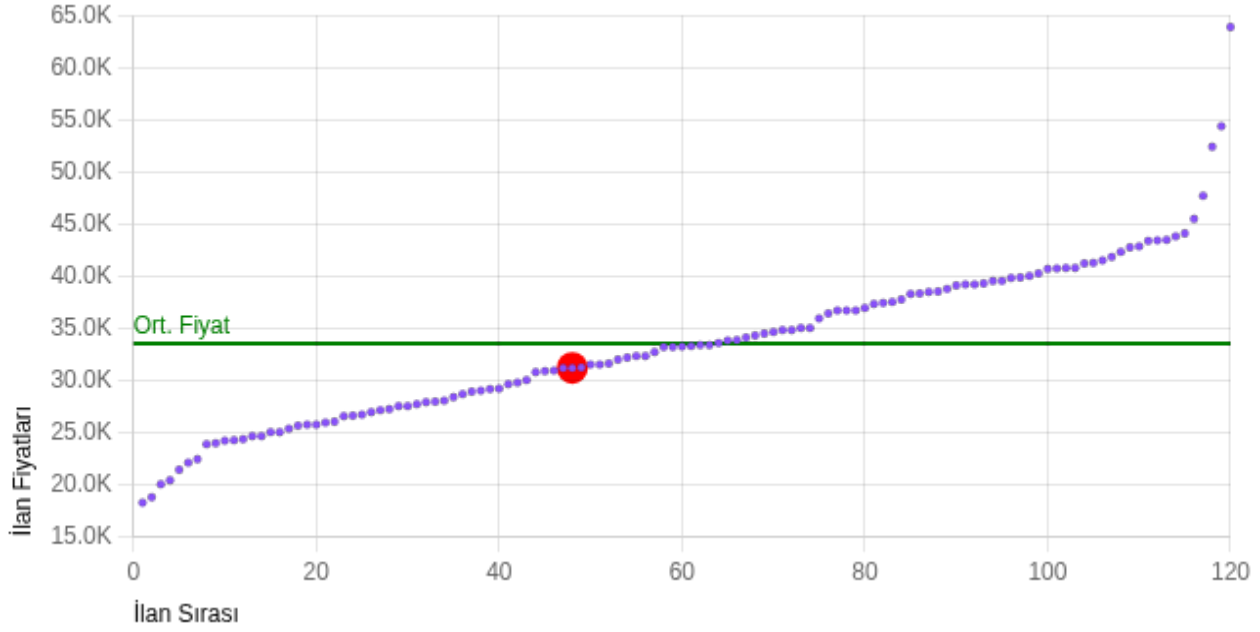
18.235 ₺

Ort. m2 Fiyatı

33.537 ₺

Max. m2 Fiyatı

63.889 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

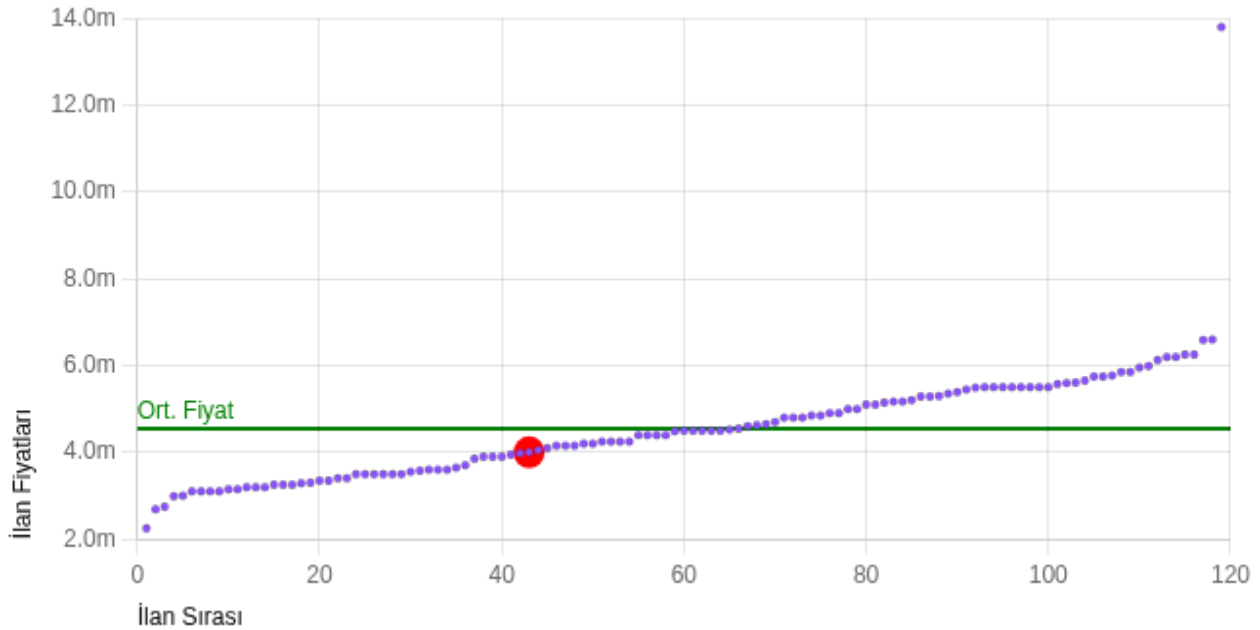
2.250.000 ₺

Ort. Fiyat

4.550.756 ₺

Max. Fiyat

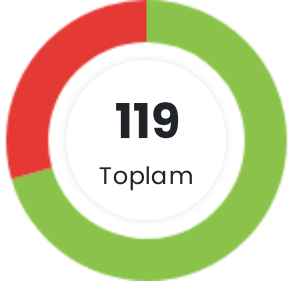
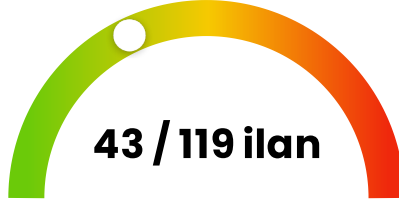
13.800.000 ₺



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

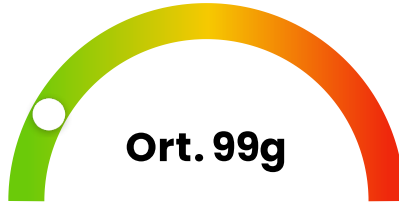


İlan Sayısı

Artan Fiyata
Göre SıralamaBenzer Nitelikteki
İlanların İlan SüresiPasif İlanların m² Fiyatına
Göre Piyasa Ortalaması

Min.
18,2 K ₺

Max.
52,4 K ₺

Benzer Nitelikteki Pasif
İlanların Süreleri

Min.
14 g

Max.
534 g

Min.

1 g

Max.

658 g

Benzer Pasif İlanların (1
Yıl) Kalma Süreleri

Min.
1 gün

Max.
512 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

31,2 K ₺

Ort. m² Kira Bedeli

222 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

141 Ay

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

Min. Yayın Süresi

16 gün

Ort. Yayın Süresi

125 gün

Max. Yayın Süresi

512 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min. Yayın Süresi

1 gün

Ort. Yayın Süresi

85 gün

Max. Yayın Süresi

512 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ÜLKER'DEN MUDAN... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 120m ²	18,750₺/m ²	2,3 M₺	6 gün
02		SAHİBİNDEN GÜZEL... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 120m ²	22,417₺/m ²	2,7 M₺	76 gün
03		MUDANYA GÜZELYA... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 135m ²	20,371₺/m ²	2,8 M₺	364 gün
04		GÜZELYALI MERKEZ... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 90m ²	33,223₺/m ²	3,0 M₺	30 gün
05		MUDANYA GÜZELYA... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 120m ²	25,000₺/m ²	3,0 M₺	11 gün
06		Gayrimenkul Dün... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 170m ²	18,236₺/m ²	3,1 M₺	211 gün
07		GÜZELYALI EĞİTİM ... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 155m ²	20,000₺/m ²	3,1 M₺	53 gün
08		MUDANYA EĞİTİM ... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 145m ²	21,380₺/m ²	3,1 M₺	2 gün
09		ARAÇ TAKASI OLUR Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 130m ²	23,847₺/m ²	3,1 M₺	50 gün
44		Başaran Sitesin... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 130m ²	31,154₺/m ²	4,0 M₺	28 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ÜLKER'DEN MUDAN... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 120m ²	18,750₺/m ²	2,3 M₺	6 gün
02		MUDANYA GÜZELYA... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 135m ²	20,371₺/m ²	2,8 M₺	364 gün
03		GÜZELYALI MERKEZ... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 90m ²	33,223₺/m ²	3,0 M₺	30 gün
04		MUDANYA GÜZELYA... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 120m ²	25,000₺/m ²	3,0 M₺	11 gün
05		MUDANYA EĞİTİM ... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 145m ²	21,380₺/m ²	3,1 M₺	2 gün
06		GREY 'DEN EĞİTİMD... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 110m ²	28,637₺/m ²	3,1 M₺	21 gün
07		GAYRİMENKUL DÜN... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 145m ²	22,069₺/m ²	3,2 M₺	534 gün
08		RW LAND GAYRİME... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 130m ²	24,616₺/m ²	3,2 M₺	72 gün
09		MUDANYA GÜZELYA... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 125m ²	25,600₺/m ²	3,2 M₺	3 gün
34		Başaran Sitesin... Bursa / Mudanya / G	Konut / Daire 130m ²	31,154₺/m ²	4,0 M₺	28 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		SAHİBİNDEN GÜZEL... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 120m ²	22,417₺/m ²	2,7 M₺	76 gün
02		Gayrimenkul Dün... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 170m ²	18,236₺/m ²	3,1 M₺	211 gün
03		GÜZELYALI EĞİTİM ... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 155m ²	20,000₺/m ²	3,1 M₺	53 gün
04		ARAÇ TAKASI OLUR Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 130m ²	23,847₺/m ²	3,1 M₺	50 gün
05		MUDANYA GÜZELYA... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 130m ²	24,231₺/m ²	3,1 M₺	115 gün
06		~ÜNLÜ EMLAK'TAN ... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 125m ²	26,000₺/m ²	3,3 M₺	144 gün
07		RJ GRUP'TAN GÜZE... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 120m ²	27,917₺/m ²	3,4 M₺	14 gün
08		MUDANYA GÜZELYA... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 110m ²	33,182₺/m ²	3,6 M₺	21 gün
09		BURSA MUDANYA G... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 120m ²	30,834₺/m ²	3,7 M₺	64 gün
36		Başaran Sitesin... Bursa / Mudanya / Gü	Konut / Daire 130m ²	31,154₺/m ²	4,0 M₺	28 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Mudanya / Güzelyalı Eğitim Mh. Konut / Daire / 3+1	 Satılık İlan Sayısı 84	 Kiralık İlan Sayısı 7
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 2,3 M	 Ort. Fiyat ₺ 4,5 M	 Max. Fiyat ₺ 13,8 M
---	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 18,8 K	 Ort. Fiyat ₺ 33,0 K	 Max. Fiyat ₺ 63,9 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 24,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 29,9 K	 Max. Fiyat ₺ 40,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 166	 Ort. Fiyat ₺ 222	 Max. Fiyat ₺ 348
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 33,0 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 222	 Geri Dönüş Süresi 149 Ay
---	---	---



Ali Rıza DİNÇ

Gayrimenkul danışmanı

Mudanya Uzmanlığı ile Güvenli Yatırımlar ve Doğru Adımlar

Merhaba,

Ben Mudanya bölgesi uzmanı olarak, hayallerinizdeki gayrimenkule ulaşmanız için buradayım. Gayrimenkul alım, satım ve kiralama süreçlerinde, müşteri memnuniyetini her zaman önceliğim olarak görüyorum; şeffaf, güvenilir ve çözüm odaklı bir hizmet anlayışıyla çalışıyorum.

İşime duyduğum tutku ve profesyonel yaklaşım sayesinde her müşterimin ihtiyaçlarını titizlikle analiz ederek, onlara en doğru ve en etkili çözümleri sunuyorum. Her gayrimenkul işleminde dürüstlük, güven ve sonuç odaklılık ilkelerimden asla taviz vermiyorum.

Mudanya'nın dinamik yapısını ve yatırım fırsatlarını çok iyi biliyor, bölgeye hâkimiyetim sayesinde sizlere özel fırsatlar yaratıyorum.

Amacım, sadece bir mülk alım satımı gerçekleştirmek değil; aynı zamanda size hayallerinizdeki yaşam alanını veya yatırım fırsatını kazandırmak.

Profesyonel bilgi birikimim, dürüst iletişim anlayışım ve müşteri odaklı yaklaşımım sayesinde, gayrimenkul süreçlerinizin her adımında güvenle ilerleyebilirsiniz.

Hayallerinizdeki gayrimenkule ulaşmanız için size rehberlik etmek ve bu yolculukta yanınızda olmak benim için büyük bir mutluluk kaynağıdır.

İletişim Bilgileri



Ali Rıza DİNÇ



+90 540 124 16 16



alirizadinc@dialogbaki.com



YENİ Mah. 518. Sokak Mudanya Falez Evleri No: 6 A İç Kapı No: 5a 160910
Mudanya / 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.