

# RAKİP PAZAR ANALİZİ

SAHİBİNDEN Kat Mülkiyetli  
Müstakil Bahçeli Yeni Bina 2+1  
Daire



04.07.2025

# Rakip Pazar Analizi

## SAHİBİNDEN Kat Mülkiyetli Müstakil Bahçeli Yeni Bina 2+1 Daire

Konum: Bursa / Mudanya / Ömerbey Mh.

Tip: Konut / Daire / 2+1

Alan: 100 m<sup>2</sup> / 37.500 TL

Fiyat: **3.750.000 TL / Satılık**



Ali Rıza DİNÇ

Gayrimenkul danışmanı

Rakip Pazar Analizi



S

min: 21,7K₺

ort: 32,1K₺

max: 61,0K₺

67  
Gün

### SAHİBİNDEN KAT MÜLKİYETLİ MÜSTAKİL BAHÇELİ YENİ BİNA 2+1 DAİRE



İlan Tarihi: 28.04.2025

Bursa /Mudanya / Ömerbey Mh.

FSBO : Kamile S.

Net m²: 100 m² Fiyatı: 37.500₺

Konut

Daire

2+1

3.750.000₺



### Rakip Pazar Analizi Daraltma



Site İçi  
Hayır



Tapu Durumu  
Müstakil Tapulu



Mutfak  
Açık (Amerikan)



Otopark  
Açık Otopark



Asansör  
Var



Isıtma  
Yerden Isıtma



Bina Yaşı  
5-10

### Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

2,793,303 ₺

Normal Satış Fiyatı

3,415,552 ₺



## Rapor Sonuçları

### Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

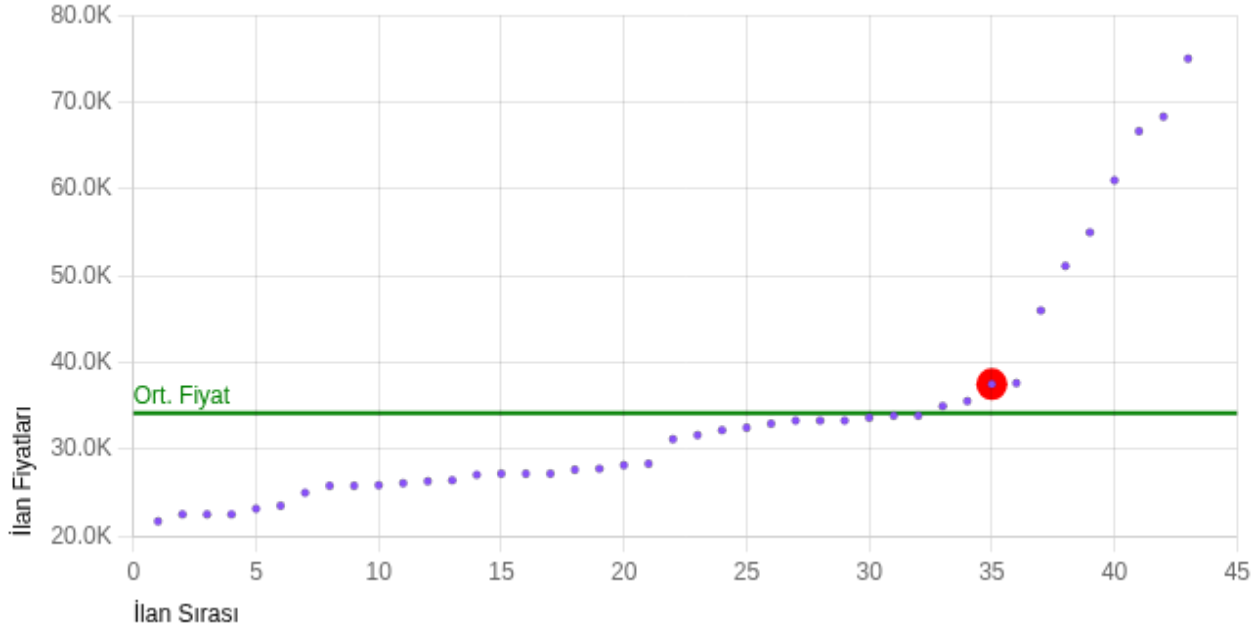
**21.711 ₺**

Ort. m2 Fiyatı

**34.156 ₺**

Max. m2 Fiyatı

**75.000 ₺**



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

### Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

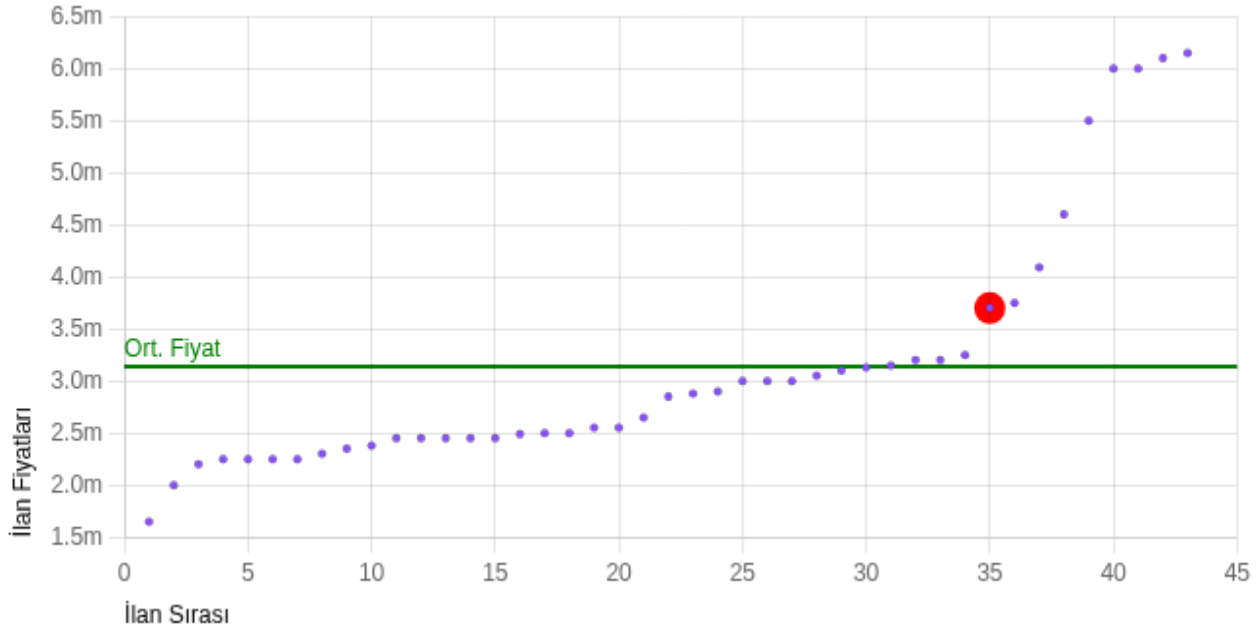
**1.650.000 ₺**

Ort. Fiyat

**3.138.837 ₺**

Max. Fiyat

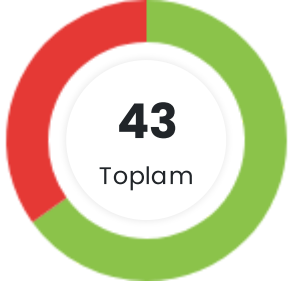
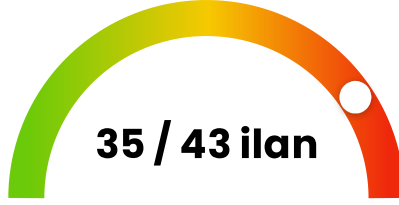
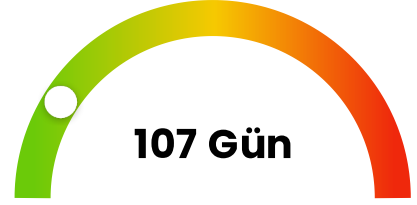
**6.150.000 ₺**



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



## İlan Sayısı

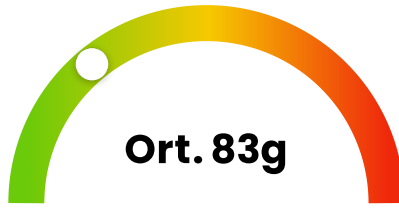
Artan Fiyata  
Göre SıralamaBenzer Nitelikteki  
İlanların İlan SüresiPasif İlanların m<sup>2</sup> Fiyatına  
Göre Piyasa Ortalaması

Min.

23,2 K₺

Max.

75,0 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif  
İlanların Süreleri

Min.

14 g

Max.

261 g

Min.

1 g

Max.

359 g

Benzer Pasif İlanların (1  
Yıl) Kalma Süreleri

Min.

1 gün

Max.

259 gün

## Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

37,5 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

242 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

155 Ay

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

Min. Yayın Süresi

34 gün

Ort. Yayın Süresi

42 gün

Max. Yayın Süresi

49 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

259 gün



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

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                               | Tip                                   | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>Çepni emlaktan u...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr  | Konut /<br>Daire<br>76m <sup>2</sup>  | 21,711₺/m <sup>2</sup> | 1,6 M₺ | 119 gün      |
| 02   |          | <b>TIRPAN GAYRİMEN...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr   | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 23,530₺/m <sup>2</sup> | 2,0 M₺ | 63 gün       |
| 03   |          | <b>ÖMERBEY MAHALLE...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr   | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 25,883₺/m <sup>2</sup> | 2,2 M₺ | 44 gün       |
| 04   |          | <b>SAHİBİNDEN SATILI...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 22,500₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 129 gün      |
| 05   |          | <b>MUDANYA MERKEZ...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr    | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 22,500₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 87 gün       |
| 06   |          | <b>MUDANYA OMERBE...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr    | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 22,500₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 37 gün       |
| 07   |          | <b>KILIÇ GAYRİMENKU...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr  | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 25,000₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 136 gün      |
| 08   |          | <b>HASDEMİR'DEN MU...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr   | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 27,059₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 130 gün      |
| 09   |          | <b>MUDANYA ÖMERBE...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr    | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 26,112₺/m <sup>2</sup> | 2,4 M₺ | 81 gün       |
| 36   |          | <b>SAHİBİNDEN Kat ...</b><br>Bursa / Mudanya / Ç     | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 37,500₺/m <sup>2</sup> | 3,8 M₺ | 66 gün       |



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                               | Tip                                   | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat  | Yayın Süresi |
|------|----------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------|--------------|
| 01   |          | <b>Çepni emlaktan u...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr  | Konut /<br>Daire<br>76m <sup>2</sup>  | 21,711₺/m <sup>2</sup> | 1,6 M₺ | 119 gün      |
| 02   |          | <b>ÖMERBEY MAHALLE...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr   | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 25,883₺/m <sup>2</sup> | 2,2 M₺ | 44 gün       |
| 03   |          | <b>SAHİBİNDEN SATILI...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 22,500₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 129 gün      |
| 04   |          | <b>MUDANYA MERKEZ...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr    | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 22,500₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 87 gün       |
| 05   |          | <b>MUDANYA OMERBE...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr    | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 22,500₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 37 gün       |
| 06   |          | <b>KILIÇ GAYRİMENKU...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr  | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 25,000₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 136 gün      |
| 07   |          | <b>HASDEMİR'DEN MU...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr   | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 27,059₺/m <sup>2</sup> | 2,3 M₺ | 130 gün      |
| 08   |          | <b>MUDANYA ÖMERBE...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr    | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 26,112₺/m <sup>2</sup> | 2,4 M₺ | 81 gün       |
| 09   |          | <b>BURSA MUDANYA Ö...</b><br>Bursa / Mudanya / Örr   | Konut /<br>Daire<br>95m <sup>2</sup>  | 25,790₺/m <sup>2</sup> | 2,5 M₺ | 227 gün      |
| 25   |          | <b>SAHİBİNDEN Kat ...</b><br>Bursa / Mudanya / Ç     | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 37,500₺/m <sup>2</sup> | 3,8 M₺ | 66 gün       |



## RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

| Sıra | Fotoğraf | Başlık                                               | Tip                                   | m <sup>2</sup> / Fiyat | Fiyat         | Yayın Süresi |
|------|----------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|
| 01   |          | <b>TIRPAN GAYRİMEN...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör    | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 23,530₺/m <sup>2</sup> | <b>2,0 M₺</b> | 63 gün       |
| 02   |          | <b>1 HAFTALIK FİYATT ...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 26,445₺/m <sup>2</sup> | <b>2,4 M₺</b> | 63 gün       |
| 03   |          | <b>MUDANYA ÖMERBE...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör     | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 27,223₺/m <sup>2</sup> | <b>2,5 M₺</b> | 132 gün      |
| 04   |          | <b>ÖMERBEY 'DE FIRSA...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör  | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 27,778₺/m <sup>2</sup> | <b>2,5 M₺</b> | 60 gün       |
| 05   |          | <b>TIRPAN GAYRİMEN...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör    | Konut /<br>Daire<br>110m <sup>2</sup> | 23,182₺/m <sup>2</sup> | <b>2,5 M₺</b> | 14 gün       |
| 06   |          | <b>DIALOG YILDIZ / MU...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör | Konut /<br>Daire<br>85m <sup>2</sup>  | 33,883₺/m <sup>2</sup> | <b>2,9 M₺</b> | 56 gün       |
| 07   |          | <b>ÖZGÜR ÇAKMAK'T ...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör    | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 33,334₺/m <sup>2</sup> | <b>3,0 M₺</b> | 46 gün       |
| 08   |          | <b>PAŞABEY GAYRİN...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör     | Konut /<br>Daire<br>90m <sup>2</sup>  | 33,889₺/m <sup>2</sup> | <b>3,0 M₺</b> | 52 gün       |
| 09   |          | <b>MUHT EŞEM LOKAS...</b><br>Bursa / Mudanya / Ör    | Konut /<br>Daire<br>110m <sup>2</sup> | 28,182₺/m <sup>2</sup> | <b>3,1 M₺</b> | 45 gün       |
| 16   |          | <b>SAHİBİNDEN Kat ...</b><br>Bursa / Mudanya / Ç     | Konut /<br>Daire<br>100m <sup>2</sup> | 37,500₺/m <sup>2</sup> | <b>3,8 M₺</b> | 66 gün       |



### Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                       |                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Konum<br>Bursa / Mudanya /<br>Ömerbey Mh.<br>Konut / Daire / 2+1 |  Satılık<br>İlan Sayısı<br><b>28</b> |  Kiralık<br>İlan Sayısı<br><b>5</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>1,6 M</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>2,9 M</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>6,1 M</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                     |                                                                                                                     |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>21,7 K</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>31,4 K</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>61,0 K</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                      |                                                                                                                      |                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>16,0 K</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>20,8 K</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>25,0 K</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

|                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Min.<br>Fiyat ₺<br><b>160</b> |  Ort.<br>Fiyat ₺<br><b>242</b> |  Max.<br>Fiyat ₺<br><b>333</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

|                                                                                                                               |                                                                                                                         |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ortalama<br>m2 Satılık ₺<br><b>31,4 K</b> |  Ortalama<br>m2 Kira ₺<br><b>242</b> |  Geri Dönüş<br>Süresi<br><b>130 Ay</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# 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.