



RAKİP PAZAR ANALİZİ



mercii ofis
Gayrimenkul Danışmanlık



Rakip Pazar Analizi

Ülkü Mh. 331 m² Satılık Tarla

 Konum: Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.

 Tip: Arazi / Tarla /

 Alan: 331 m² / 4.532 TL

 Fiyat: **1.500.000 TL / Satılık**



S

min: 756₺

ort: 4,7K₺

max: 10,8K₺

0

Gün

ÜLKÜ MH. 331 M² SATILIK TARLA



İlan Tarihi: 05.07.2025

Bursa /Mudanya / Ülkü Mh.

Net m²: 331m² m² Fiyatı: 4.532₺



Arazi

Tarla

1.500.000₺

Rakip Pazar Analizi Daraltma



Tapu Durumu
Hisseli Tapu

Tavsiye Edilen Satış Fiyatı

Hızlı Satış Fiyatı

758,231 ₺

Normal Satış Fiyatı

1,266,335 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

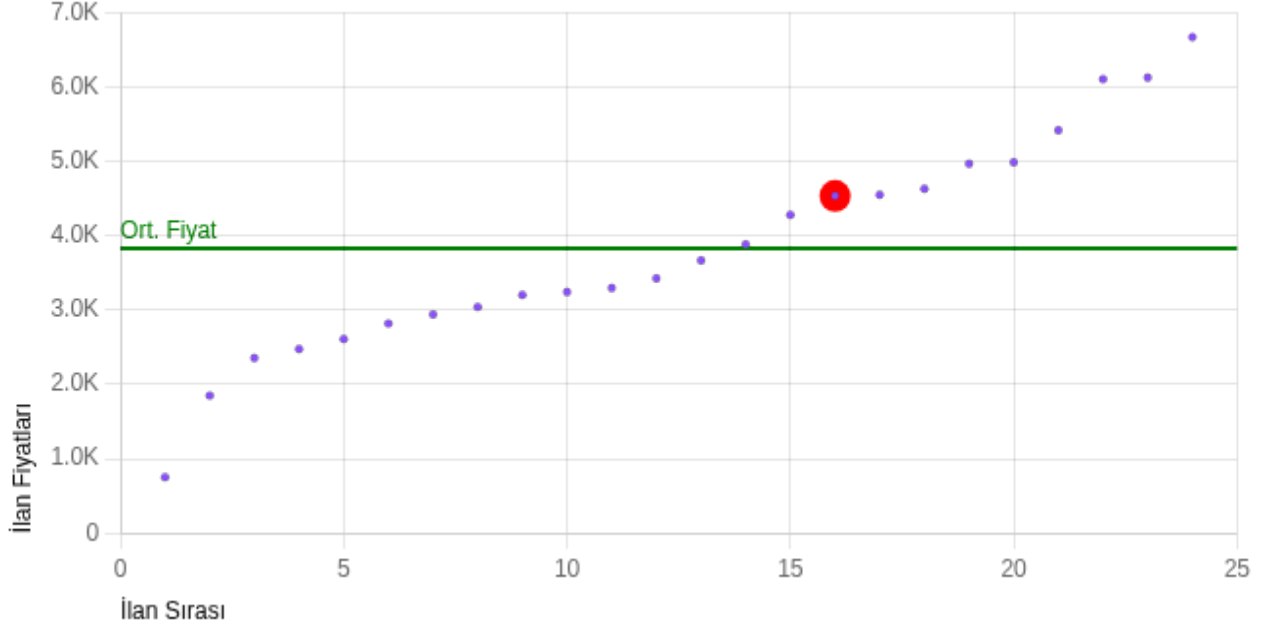
756 ₺

Ort. m2 Fiyatı

3.826 ₺

Max. m2 Fiyatı

6.667 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

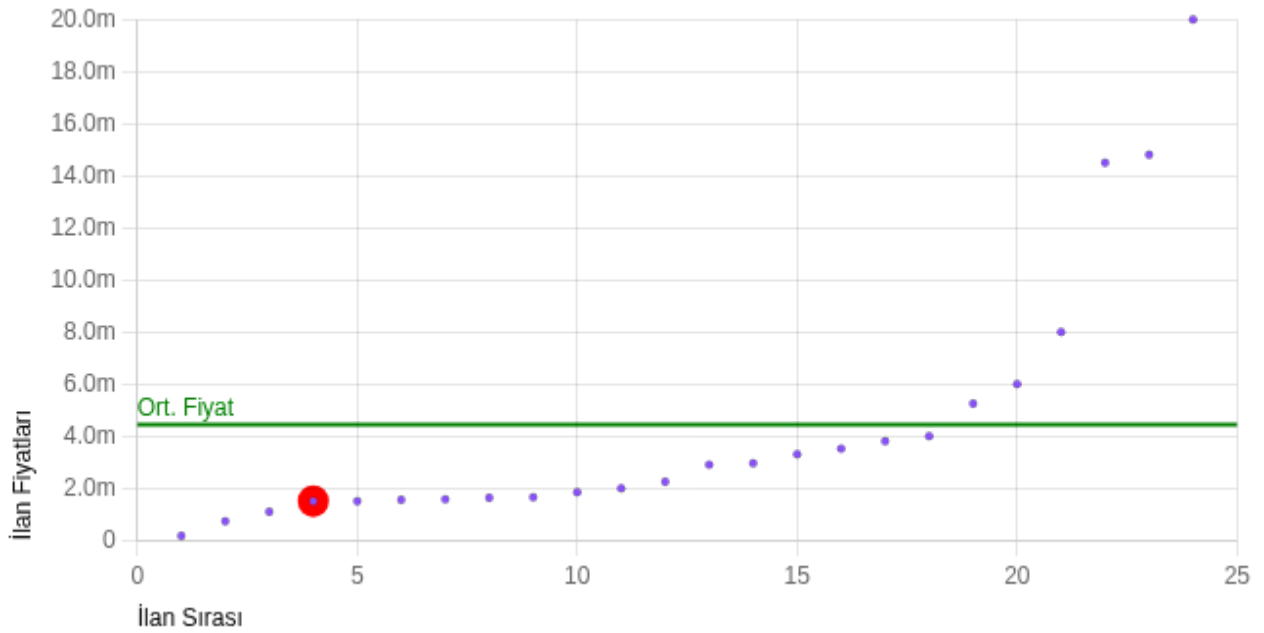
167.000 ₺

Ort. Fiyat

3.894.786 ₺

Max. Fiyat

20.000.000 ₺



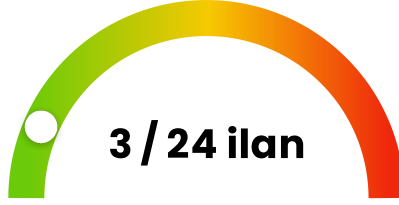
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.



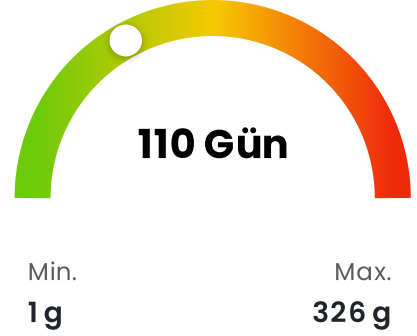
İlan Sayısı



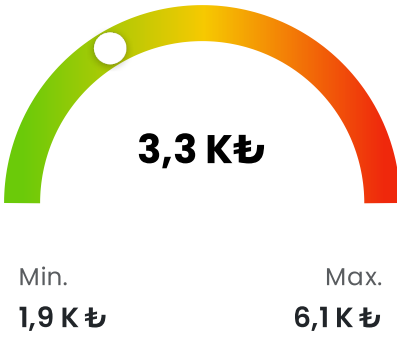
Artan Fiyata Göre Sıralama



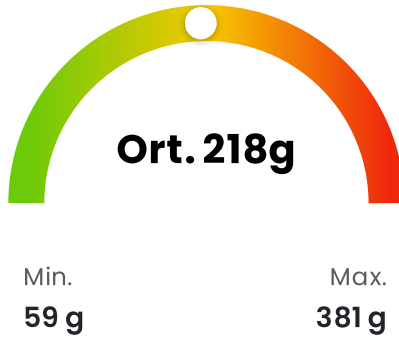
Benzer Nitelikteki İlanların İlan Süresi



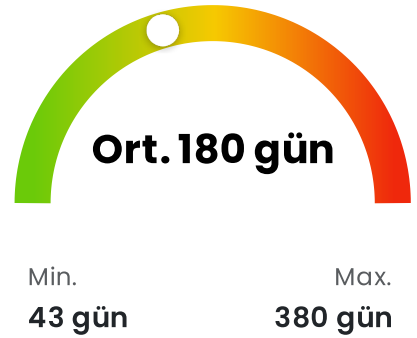
Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Benzer Nitelikteki Pasif İlanların İlan Süreleri



Benzer Pasif İlanların (1 Yıl) Kalma Süreleri



Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m² Fiyatı

4,5 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

71 gün

Ort. Yayın Süresi

71 gün

Max Yayın Süresi

71 gün

Son 1 Yıl İçinde Pasife Düşen Benzer İlanların Yayında Kalma Süresi

Min Yayın Süresi

43 gün

Ort. Yayın Süresi

180 gün

Max Yayın Süresi

380 gün

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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ÜLKÜ KÖY ASFALT CEPHE YATIR... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 43m ²	3,884₺/m ²	167,0 K₺	135 g
02		Mudanya Ülkü Köyünde Satıl... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 213m ²	3,428₺/m ²	730,0 K₺	326 g
03		ACİL KENDİ HOBİ BAHÇEMİ SAT... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 300m ²	3,667₺/m ²	1,1 M₺	242 g
04		Ülkü Mh. 331 m2 Satılık Tarla Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 331m ²	4,532₺/m ²	1,5 M₺	Yeni
05		ÜLKÜ KÖYDE YOLA CEPHE 300... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 302m ²	4,967₺/m ²	1,5 M₺	36 g
06		MUDANYA ÜLKÜ MAHALLESİND... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Bahçe 254m ²	6,103₺/m ²	1,6 M₺	168 g
07		MUDANYA ÜLKÜ MAHALLESİND... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 490m ²	3,205₺/m ²	1,6 M₺	381 g
08		Mudanya Ülkü mahallesi Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 301m ²	5,416₺/m ²	1,6 M₺	24 g
09		MUDANYA ÜLKÜ MAHALLESİND... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 331m ²	4,985₺/m ²	1,6 M₺	51 g
10		BURSA BADEMLİ ÜLKÜKÖY'de H... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Bahçe 302m ²	6,126₺/m ²	1,9 M₺	376 g

Erdal GÜLPINAR

Gayrimenkul Danışmanı

Rakip Pazar Analizi

**MERCİİ OFİS GAYRİMENKUL****RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan**

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		ÜLKÜ KÖY ASFALT CEPHE YATIR... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 43m ²	3,884₺/m ²	167,0 K₺	135 g
02		Mudanya Ülkü Köyünde Satıl... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 213m ²	3,428₺/m ²	730,0 K₺	326 g
03		ACİL KENDİ HOBİ BAHÇEMİ SAT... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 300m ²	3,667₺/m ²	1,1 M₺	242 g
04		Ülkü Mh. 331 m2 Satılık Tarla Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 331m ²	4,532₺/m ²	1,5 M₺	Yeni
05		ÜLKÜ KÖYDE YOLA CEPHE 300... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 302m ²	4,967₺/m ²	1,5 M₺	36 g
06		MUDANYA ÜLKÜ MAHALLESİND... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Bahçe 254m ²	6,103₺/m ²	1,6 M₺	168 g
07		Mudanya Ülkü mahallesi Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 301m ²	5,416₺/m ²	1,6 M₺	24 g
08		MUDANYA ÜLKÜ MAHALLESİND... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 331m ²	4,985₺/m ²	1,6 M₺	51 g
09		DOĞAYLA İÇ İÇE BAHÇELİ EV ÜL... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 637m ²	4,553₺/m ²	2,9 M₺	32 g
10		MUDANYA ÜLKÜKÖYDE 1250 M... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 1250m ²	3,040₺/m ²	3,8 M₺	52 g



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		MUDANYA ÜLKÜ MAHALLESİND... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 490m ²	3,205₺/m ²	1,6 M₺	381 g
02		BURSA BADEMLİ ÜLKÜKÖY'de H... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Bahçe 302m ²	6,126₺/m ²	1,9 M₺	376 g
03		MUDANYA ÜLKÜ KÖYDE ASVAL... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 604m ²	3,295₺/m ²	2,0 M₺	112 g
04		RESELL GAYRİMENKUL'DEN ÜLK... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 765m ²	2,942₺/m ²	2,3 M₺	296 g
05		MUDANYA ÜLKÜ KÖYDE ET RAFİ ... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 637m ²	4,632₺/m ²	3,0 M₺	112 g
06		ONG PLUS TAN ÜLKÜ KÖYDE 1.3... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 1333m ²	2,476₺/m ²	3,3 M₺	247 g
07		AKRAM'DAN MUDANYA ÜLKÜ K... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 1250m ²	2,816₺/m ²	3,5 M₺	246 g
08		ŞAHİNER GAYRİMENKUL DEN S... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 2010m ²	2,612₺/m ²	5,3 M₺	250 g
09		ÜLKÜKÖY'DE 1/5000'LİK PLAND... Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 4475m ²	3,241₺/m ²	14,5 M₺	105 g
11		Ülkü Mh. 331 m2 Satılık Tarla Bursa / Mudanya / Ülkü Mh.	Arazi / Tarla 331m ²	4,532₺/m ²	1,5 M₺	Yeni



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

Konum Bursa / Mudanya / Ülkü Mh. Arazi / Tarla / null	Satılık İlan Sayısı 39	Kiralık İlan Sayısı 0
--	-------------------------------------	------------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 167,0 K	Ort. Fiyat ₺ 4,8 M	Max. Fiyat ₺ 25,0 M
-----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

Min. Fiyat ₺ 756	Ort. Fiyat ₺ 5,4 K	Max. Fiyat ₺ 12,2 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 ₺ 5,4 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.