

RAKİP PAZAR ANALİZİ

SAHİBİNDEN Kat Mülkiyetli
Müstakil Bahçeli Yeni Bina 2+1
Daire



03.07.2025

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 m² / 37.500 TL

Fiyat: **3.750.000 TL / Satılık**



S

min: 21,7K₺

ort: 32,1K₺

max: 61,0K₺

66
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₺

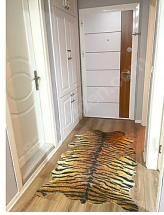
#1237312746



#1237312746



#1237312746



#1237312746



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

2,796,849 ₺

Normal Satış Fiyatı

3,422,645 ₺



Rapor Sonuçları

Fiyat Durum Grafiği (m2)

Min. m2 Fiyatı

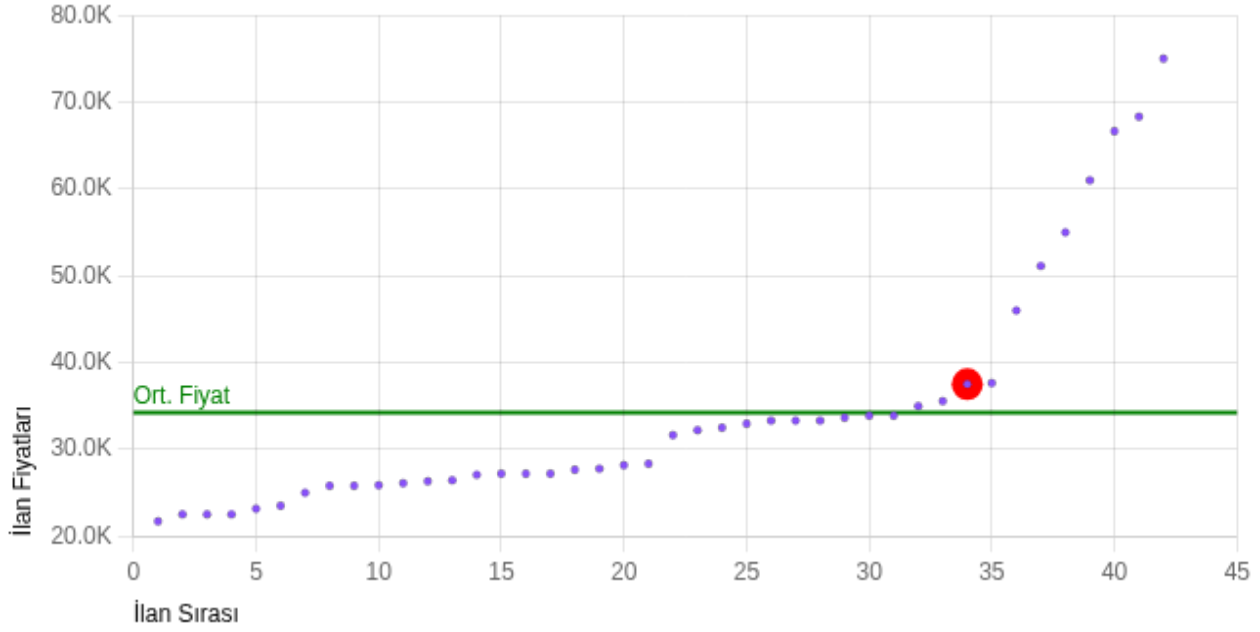
21.711 ₺

Ort. m2 Fiyatı

34.226 ₺

Max. m2 Fiyatı

75.000 ₺



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

Fiyat Durum Grafiği (TL)

Min. Fiyat

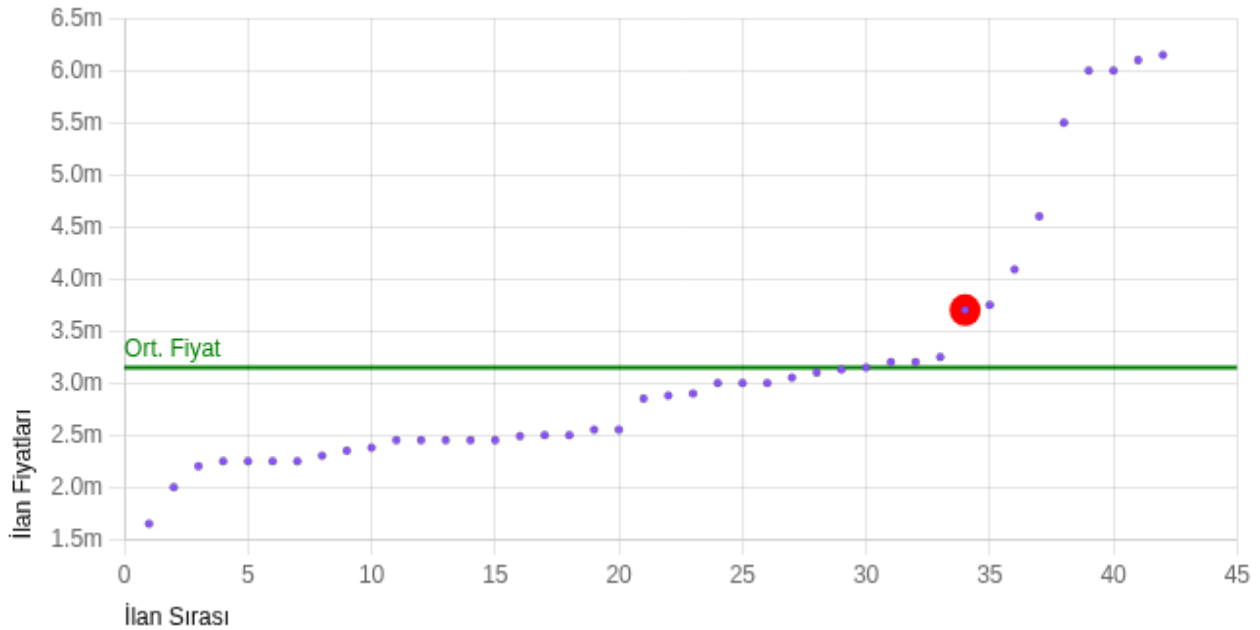
1.650.000 ₺

Ort. Fiyat

3.150.476 ₺

Max. Fiyat

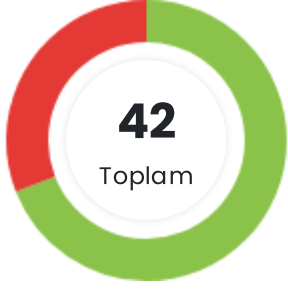
6.150.000 ₺



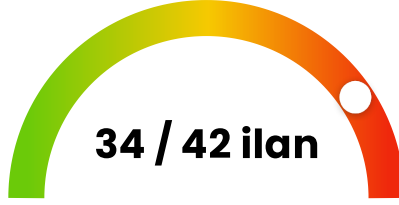
Bu grafik, mevcut ve son 60 gün içinde yayından kaldırılan gayrimenkul ilanlarını kapsamaktadır.



İlan Sayısı



Artan Fiyata Göre Sıralama



Benzer Nitelikteki İlanların İlan Süresi



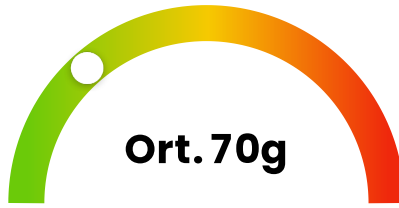
Pasif İlanların m² Fiyatına Göre Piyasa Ortalaması



Min.
23,2 K₺

Max.
75,0 K₺

Benzer Nitelikteki Pasif İlanların Süreleri



Min.
13 g

Max.
221 g

Min. Max.
1g 358 g
Benzer Pasif İlanların (1 Yıl) Kalma Süreleri



Min.
1gün

Max.
217 gün

Gayrimenkulün Amortisman Süresi

Gayrimenkulün m2 Fiyatı

37,5 K₺

Ort. m2 Kira Bedeli

243 ₺

Yatırım Geri Dönüşü

155 Ay

Son 1 yıl içinde pasife düşen, mevcut ilan fiyatına yakın (± 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

57 gün

Max. Yayın Süresi

217 gün



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

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Çepni emlaktan u... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 76m ²	21,711₺/m ²	1,6 M₺	118 gün
02		TIRPAN GAYRİMEN... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 85m ²	23,530₺/m ²	2,0 M₺	62 gün
03		ÖMERBEY MAHALLE... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 85m ²	25,883₺/m ²	2,2 M₺	43 gün
04		SAHİBİNDEN SATILI... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 100m ²	22,500₺/m ²	2,3 M₺	128 gün
05		MUDANYA MERKEZ... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 100m ²	22,500₺/m ²	2,3 M₺	86 gün
06		MUDANYA OMERBE... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 100m ²	22,500₺/m ²	2,3 M₺	36 gün
07		KILIÇ GAYRİMENKU... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 90m ²	25,000₺/m ²	2,3 M₺	135 gün
08		HASDEMİR'DEN MU... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 85m ²	27,059₺/m ²	2,3 M₺	129 gün
09		MUDANYA ÖMERBE... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 90m ²	26,112₺/m ²	2,4 M₺	80 gün
35		SAHİBİNDEN Kat ... Bursa / Mudanya / Ç	Konut / Daire 100m ²	37,500₺/m ²	3,8 M₺	65 gün



RPA Yapılan Aktif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		Çepni emlaktan u... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 76m ²	21,711₺/m ²	1,6 M₺	118 gün
02		ÖMERBEY MAHALLE... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 85m ²	25,883₺/m ²	2,2 M₺	43 gün
03		SAHİBİNDEN SATILI... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 100m ²	22,500₺/m ²	2,3 M₺	128 gün
04		MUDANYA MERKEZ... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 100m ²	22,500₺/m ²	2,3 M₺	86 gün
05		MUDANYA OMERBE... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 100m ²	22,500₺/m ²	2,3 M₺	36 gün
06		KILIÇ GAYRİMENKU... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 90m ²	25,000₺/m ²	2,3 M₺	135 gün
07		HASDEMİR'DEN MU... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 85m ²	27,059₺/m ²	2,3 M₺	129 gün
08		MUDANYA ÖMERBE... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 90m ²	26,112₺/m ²	2,4 M₺	80 gün
09		BURSA MUDANYA Ö... Bursa / Mudanya / Örr	Konut / Daire 95m ²	25,790₺/m ²	2,5 M₺	226 gün
25		SAHİBİNDEN Kat ... Bursa / Mudanya / Ç	Konut / Daire 100m ²	37,500₺/m ²	3,8 M₺	65 gün



RPA Yapılan Pasif İlanlar içerisinde ilk 10 ilan

Sıra	Fotoğraf	Başlık	Tip	m ² / Fiyat	Fiyat	Yayın Süresi
01		TIRPAN GAYRİMEN... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 85m ²	23,530₺/m ²	2,0 M₺	62 gün
02		1 HAFTALIK FİYATT ... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 90m ²	26,445₺/m ²	2,4 M₺	62 gün
03		MUDANYA ÖMERBE... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 90m ²	27,223₺/m ²	2,5 M₺	131 gün
04		TIRPAN GAYRİMEN... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 110m ²	23,182₺/m ²	2,5 M₺	13 gün
05		DIALOG YILDIZ / MU... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 85m ²	33,883₺/m ²	2,9 M₺	55 gün
06		ÖZGÜR ÇAKMAK'T ... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 90m ²	33,334₺/m ²	3,0 M₺	45 gün
07		PAŞABEY GAYRİN... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 90m ²	33,889₺/m ²	3,0 M₺	51 gün
08		MUHT EŞEM LOKAS... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 110m ²	28,182₺/m ²	3,1 M₺	44 gün
09		MUDANYA ÖMERBE... Bursa / Mudanya / Ör	Konut / Daire 90m ²	35,000₺/m ²	3,1 M₺	72 gün
14		SAHİBİNDEN Kat ... Bursa / Mudanya / Ç	Konut / Daire 100m ²	37,500₺/m ²	3,8 M₺	65 gün



Bölgedeki İlanların Ağırlık Dağılımı

 Konum Bursa / Mudanya / Ömerbey Mh. Konut / Daire / 2+1	 Satılık İlan Sayısı 29	 Kiralık İlan Sayısı 4
--	---	--

Bölgedeki Satılık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 1,6 M	 Ort. Fiyat ₺ 3,0 M	 Max. Fiyat ₺ 6,1 M
---	---	---

Bölgedeki Satılık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 21,7 K	 Ort. Fiyat ₺ 32,1 K	 Max. Fiyat ₺ 61,0 K
---	---	---

Bölgedeki Kiralık İlanların Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 17,0 K	 Ort. Fiyat ₺ 21,3 K	 Max. Fiyat ₺ 25,0 K
--	--	--

Bölgedeki Kiralık İlanların m2 Fiyat Dağılımı

 Min. Fiyat ₺ 170	 Ort. Fiyat ₺ 243	 Max. Fiyat ₺ 333
---	---	---

Bölgedeki İlanlara Göre Yatırım Geri Dönüşü (Amortisman)

 Ortalama m2 Satılık ₺ 32,1 K	 Ortalama m2 Kira ₺ 243	 Geri Dönüş Süresi 133 Ay
---	---	---



ATILLA ÖZDER

GAYRİMENKUL DANIŞMANI

Rakip Pazar Analizi



ATILLA ÖZDER

GAYRİMENKUL DANIŞMANI

İletişim Bilgileri



ATILLA ÖZDER



+90 542 434 48 44



Belirtilmemiş



ESENTEPE Mah. Sanayi Cad. İrfan Sok. Esenkent Sit. No: 7 A Blok 16120 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.