

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

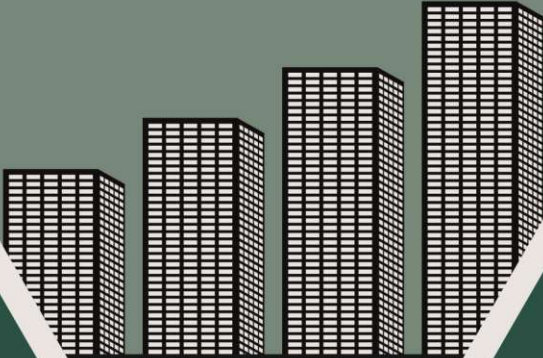
Muğla / Dalaman / Şerefler

Ada: 106 Parsel: 6

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 09.05.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda kullanılamaz, bilgi amaçlıdır. Doğrudan yatırıma ve ticarete konu edilmesi halinde sorumluluk tümüyle yatırımcıya aittir.

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: Muğla
- İlçe: Dalaman
- Mahalle: Şerefler
- Ada: 106
- Parsel: 6
- Yüz ölçüm: 8.706,05m²
- Zemin Tipi: Ana Taşınmaz
- Nitelik: Tarla



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

DEĞER ANALİZİ

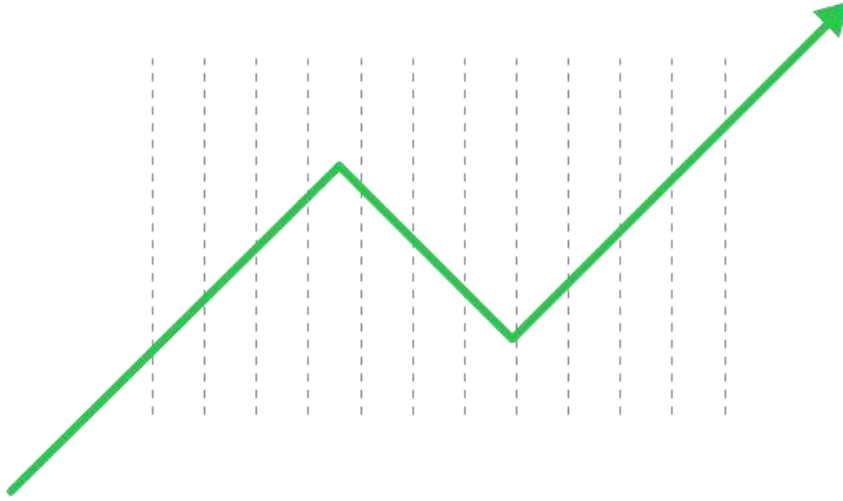
ŞEREFLER MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺66.500.000** 7.638 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺70.325.000** 8.077 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺73.458.000** 8.437 ₺/m²

*1000m çevrede, Seçilen filtrelere göre 5 emsalden hesaplanmıştır.

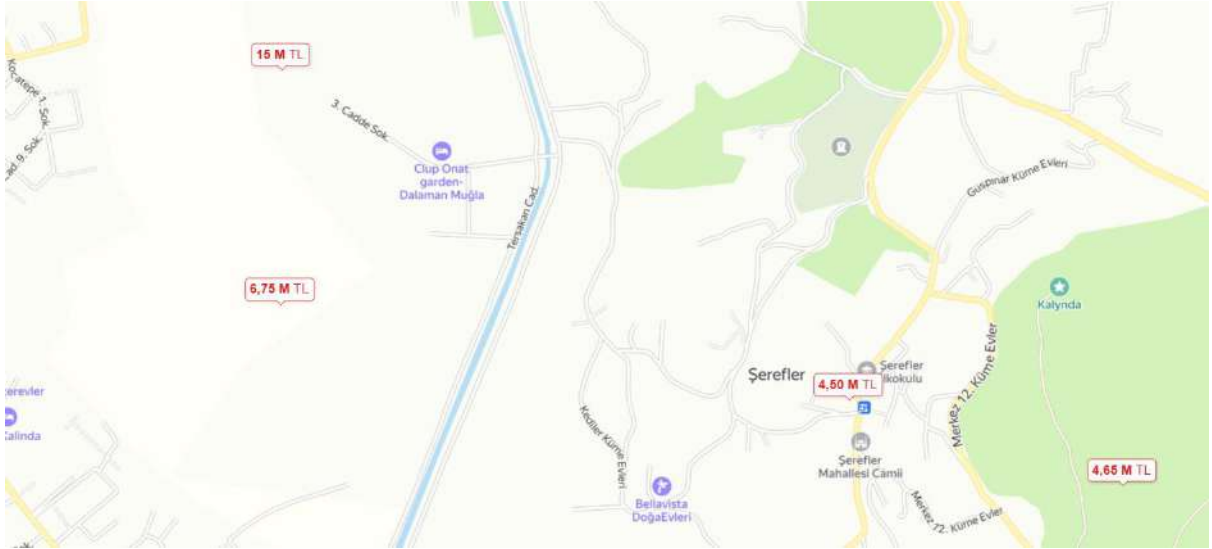
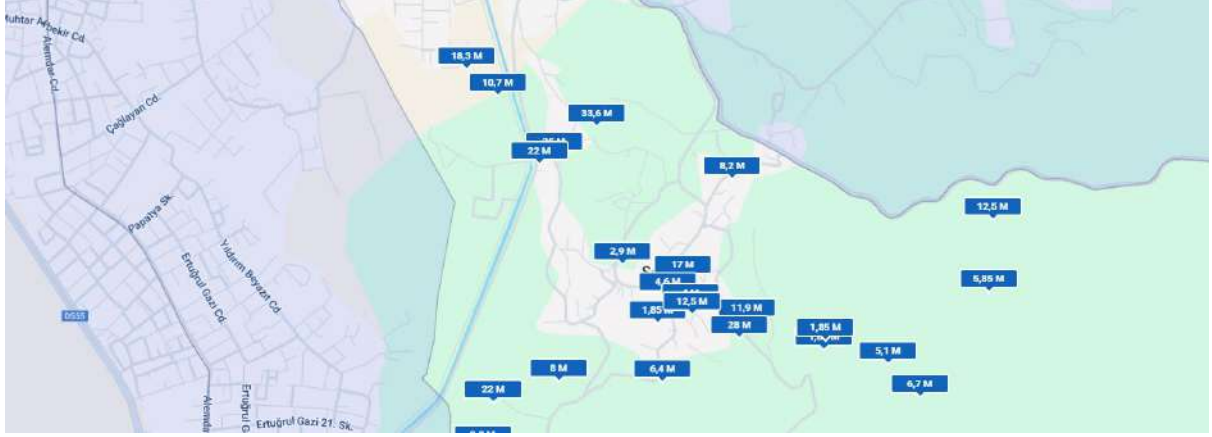


Muğla, Dalaman, Şerefler, Ada: 106, Parsel: 6 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 7.638₺/m², en yüksek birim değer 8.437₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 8.077₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺66.500.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺73.458.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺70.325.000** olduğu görülmektedir.

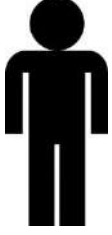
- İŞ BU SATILIK RAPOR ÖNÜMÜZDEKİ 6 AYLIK PERİYOTTA OLAN DEĞERLERİ ÖN GÖRMEKTEDİR.

ILAN SİTELERİNDE BULUNAN EMSAL GAYRİMENKULLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

ŞEREFLER MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **4.492**



Kadın Nüfus Sayısı **4.560**



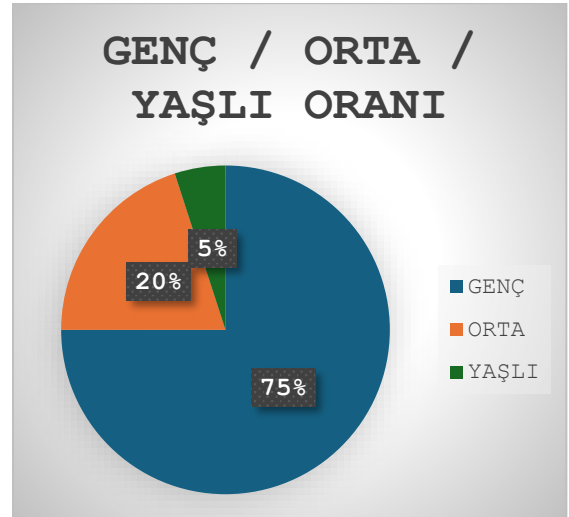
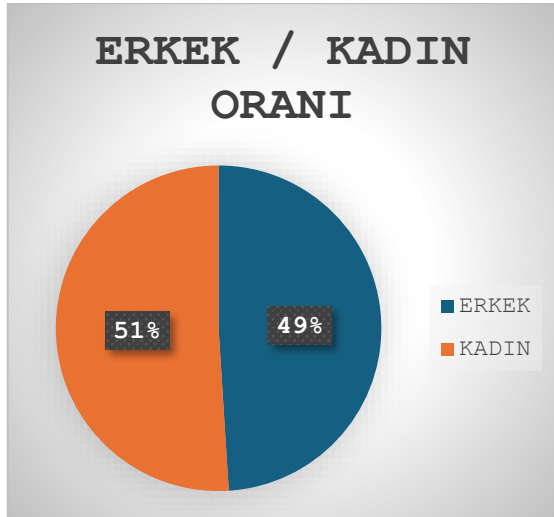
En Yoğun Yaş Aralığı

Genç Nüfus



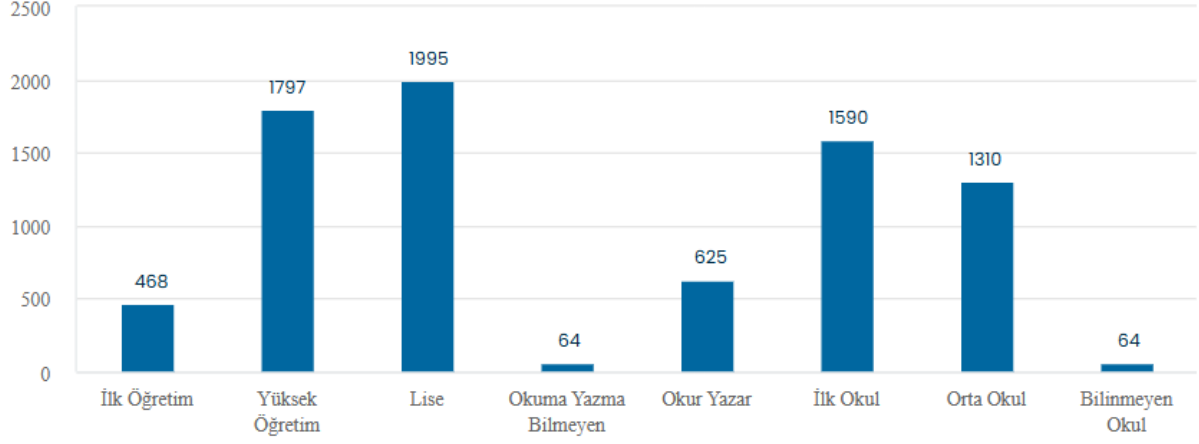
Ort. Eğitim Düzeyi

Lise



DEMOGRAFİK ANALİZ

ŞEREFLER MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Muğla	Dalaman	Şerefler Mh.
İlk Öğretim	57.103	2.735	468
Yüksek Öğretim	157.034	7.566	1.797
Lise	186.314	9.060	1.995
Okuma Yazma Bilmeyen	9.064	389	64
Okur Yazar	62.371	3.130	625
İlk Okul	216.434	9.816	1.590
Orta Okul	134.635	6.803	1.310
Bilinmeyen Okul	6.995	244	64

DEMOGRAFİK ANALİZ

ŞEREFLELER MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

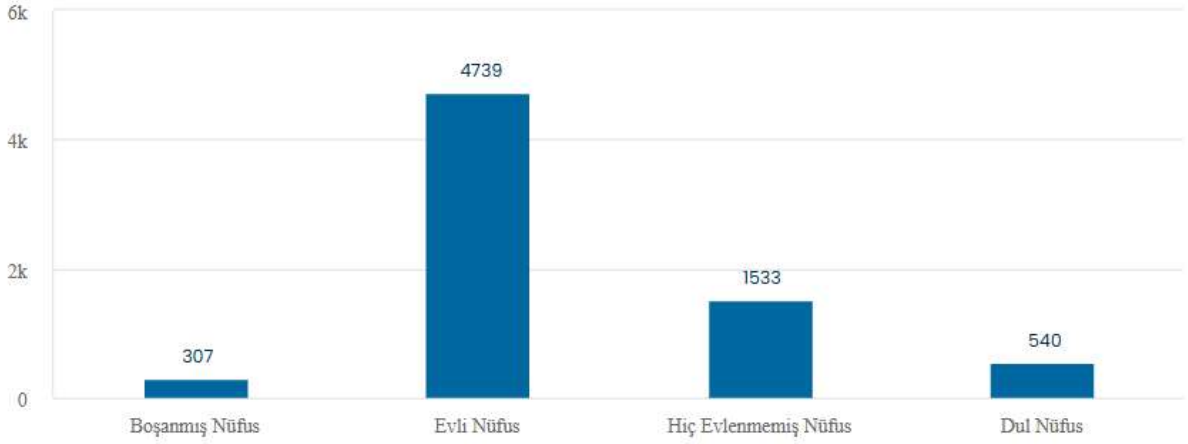


Yaşa Göre	Muğla	Dalaman	Şerefler Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	572
5_9 Yaş Nüfus	-	-	644
10_14 Yaş Nüfus	-	-	616
15_19 Yaş Nüfus	-	-	563
20_24 Yaş Nüfus	-	-	545
25_29 Yaş Nüfus	-	-	609
30_34 Yaş Nüfus	-	-	648
35_39 Yaş Nüfus	-	-	755
0_44 Yaş Nüfus	-	-	798
45_49 Yaş Nüfus	-	-	748
50_54 Yaş Nüfus	-	-	660
55_59 Yaş Nüfus	-	-	619
60_64 Yaş Nüfus	-	-	418
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	857



DEMOGRAFİK ANALİZ

ŞEREFLER MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Muğla	Dalaman	Şerefler Mh.
Boşanmış Nüfus	44.030	1.764	307
Evli Nüfus	473.236	23.571	4.739
Hiç Evlenmemiş Nüfus	179.326	8.188	1.533
Dul Nüfus	52.079	2.327	540



ÇEVREDEKİ EMSALLER

ŞEREFLER MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

 Yeme-İçme	 Ulaşım	 Dini	 Eğitim	 Bankacılık	 Kamu	 Park	 Kültürel
---	--	--	--	--	--	--	--

Karaçalı Mh.	38	3	3	3	3	2	3	0
Kapukargın Mh.	13	0	5	2	0	0	0	0
Söğütüyurt Mh.	0	1	1	5	0	0	0	0
Kızılkaya Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Gürleyk Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Narlı Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Çöğmen Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Şerefler Mh.	1	0	3	0	0	0	0	0
Hürriyet Mh.	2	1	6	3	4	1	1	0
Kavacık Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Taşbaşı Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Akçataş Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Darıyeri Mh.	3	1	3	2	0	0	0	0
Karaca ağaç Mh.	0	0	1	0	0	1	0	0
Karginkürü Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

MAHALLE KONUT SAYILARI



Konut Sayısı

5.546

İLÇE KONUT SAYILARI



Konut Sayısı

29.650



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

ŞEREFLER MAHALLESİ ÖZET BİLGİ

Konum

- Şerefler Mahallesi, Muğla ilinin Dalaman ilçesine bağlı olup ilçe merkezine yakın bir konumda yer almaktadır.
- Dalaman ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 4–5 km, Muğla şehir merkezine ise yaklaşık 85 km'dir.
- Dalaman Havalimanı'na yaklaşık 7–8 km mesafede yer alması, mahalleyi ulaşım açısından avantajlı bir noktaya taşımaktadır.
- Mahalle, D400 Karayolu ve çevre yollarına yakın konumuyla Dalaman merkezine ve kıyı turizm bölgelerine kolay erişim imkânı sunmaktadır.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak hizmet sektörü, küçük ölçekli ticaret ve tarım faaliyetlerine dayanmaktadır.
- Zeytin, narenciye ve sebze üretimi mahallede sürdürülen başlıca tarımsal faaliyetlerdendir.
- Turizm ve havalimanına yakınlığı nedeniyle konut kiralama ve küçük işletmelerden ek gelir elde edilmektedir.
- Arsa ve konut değerleri Dalaman genelinde artış eğiliminde olup yatırım açısından potansiyel taşımaktadır.

Sosyal Yapı

- Şerefler Mahallesi, Dalaman merkezine yakın konumu sayesinde hem yerel halk hem de yeni yerleşen sakinlerden oluşan karma bir nüfusa sahiptir.
- Sosyal ilişkiler güçlüdür; komşuluk ve dayanışma kültürü mahallede devam etmektedir.
- Eğitim ve sağlık hizmetlerine erişim kolaydır; ilçe merkezindeki okullar ve sağlık tesisleri mahalleye kısa mesafededir.
- Nüfus son yıllarda artış göstermekte olup genç ve çalışan nüfus oranı yüksektir.

Altyapı ve İmar

- Mahallede elektrik, içme suyu, kanalizasyon ve doğalgaz altyapısı büyük ölçüde tamamlanmıştır.
- Yol ağı asfalt kaplama olup Dalaman merkez ve çevre mahallelere bağlantı rahatlıkla sağlanmaktadır.
- İmar planı mevcut olup konut ve ticari yapılaşma izinleri belirli bölgelerde düzenlenmiştir.
- Kentsel gelişim süreci devam etmekte, yeni konut projeleriyle yapılaşma yoğunluğu artmaktadır.

Ulaşım

Karayolu Ulaşımı

- Şerefler Mahallesi, Dalaman ilçe merkezine karayolu ile bağlı olup özel araçla yaklaşık 5–7 dakika içinde ulaşılabilir.
- Muğla şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 85 km, Fethiye'ye ise 40 km'dir.
- Mahalle, D400 Karayolu'na yakın konumda yer almakta olup çevre ilçeler, kıyı yerleşimleri ve turistik alanlara kolay erişim sağlamaktadır.

Otobüs ve Minibüs Hatları

- Mahalle, Dalaman merkezden düzenli olarak kalkan minibüs hatlarıyla ulaşılabilir durumdadır.
- Bu minibüslerle Dalaman merkez, Ortaca ve çevre mahallelere ulaşım mümkündür.
- Dalaman Otogarı'ndan Muğla, Fethiye, Köyceğiz ve Marmaris yönüne düzenli otobüs seferleri yapılmaktadır.
- Günün büyük bölümünde 15–20 dakikalık aralıklarla toplu taşıma hizmeti sunulmaktadır.

Hava Ulaşımı

- Şerefler Mahallesi, Dalaman Havalimanı'na yaklaşık 7–8 km mesafede yer almakta olup özel araçla 10 dakika içerisinde ulaşım mümkündür.
- Havalimanı üzerinden iç ve dış hat uçuşlarıyla İstanbul, Ankara, İzmir ve Avrupa şehirlerine düzenli seferler gerçekleştirilmektedir.

MEVCUT HAVA KALİTESİ

BUGÜN
9.10



Orta

Hava kalitesi genel olarak birçok insan için kabul edilebilir düzeyde. Ancak uzun süreli maruz kalma durumunda hassas gruplarda küçük-orta düzeyde belirtiler görülebilir.

Mevcut Kirletici Maddeler

Hava Kalitesi Ölçeği

Orta

İnce Parçacıklı Maddeler, çapı 2,5 mikrometreden küçük solunabilir kirletici partiküllerdir. Akciğerlere ve kan dolaşımına girerek ciddi sağlık sorunlarına yol açabilirler. En ağır etkileri akciğer ve kalpte görülür. Bu maddelere maruz kalma öksürüğe veya solunum zorluğu, astım rahatsızlığında ağırlaşma ve kronik solunum yolu rahatsızlıklarının gelişmesine yol açabilir.

Orta

Parçacıklı Maddeler, çapı 10 mikrometreden küçük solunabilir kirletici partiküllerdir. 2,5 mikrometreden daha büyük maddeler solunum yollarında birikerek sağlık sorunlarına yol açabilirler. Bu maddelere maruz kalınması, gözde ve boğazda tahrişe, öksürüğe, solunum zorluğuna ve astım rahatsızlığında ağırlaşmaya neden olabilir. Daha sık ve yoğun bir şekilde maruz kalınması sağlık üzerinde daha ciddi etkilere yol açabilir.

Orta

Yüksek düzeyde Azot Dioksit solunması solunum yolu sorunları riskini artırır. Öksürük ve nefes almada sıkıntı yaygın belirtiler olup daha uzun süre maruz kalınması durumunda solunum yolları enfeksiyonu gibi daha ciddi sağlık sorunları oluşabilir.







Mükemmel

Yer seviyesi Ozon mevcut solunum yolu hastalıklarını ağırlaştırabilir. Ayrıca boğazda tahrişe, baş ve göğüs ağrılarına neden olabilir.








ALLERJİ

 Ağaç Polenleri Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenleri Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
--	---	---	--	---


SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Düşük	 Sinüslerde Baskı Yüksek	 Soğuk Algınlığı Düşük	 Grip Düşük	 Migren Düşük
 Astım Yüksek				

DIŞ MEKÂN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma Zayıf	 Koşu İyi	 Golf İyi	 Bisiklete Binme İyi	 Plaj ve Havuz İyi
 Yıldız Gözleme İyi	 Doğa Yürüyüşü İyi			


YOLCULUK VE İŞE GİDİP GELME



Hava Yolculuğu
İdeal


Araba Kullanma
Orta

EV VE BAHÇE İŞLERİ


Çim Biçme
İyi


Kompostlama
Orta


Dış Mekan Eğlencesi
İyi

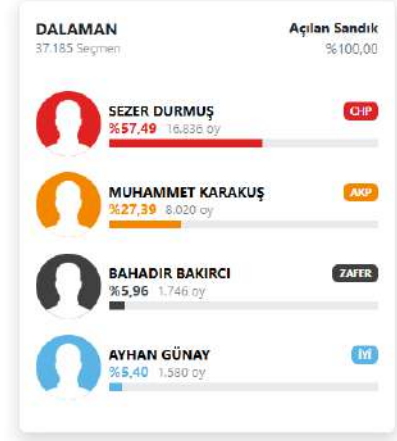
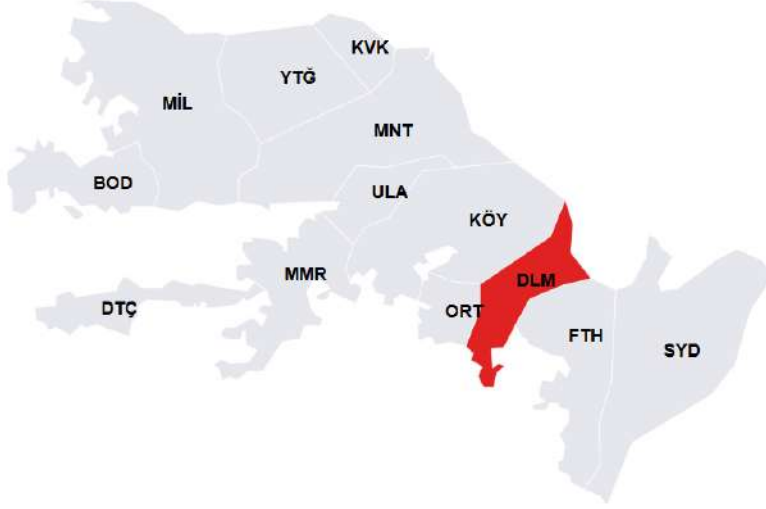
HAŞERELER


Sivrisinek
Orta


İç Mekan Haşereleri
Çok Yüksek

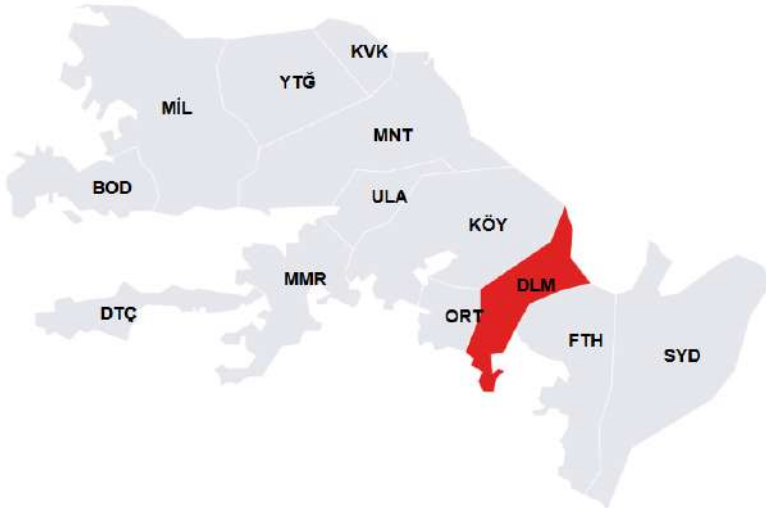

Dış Mekan Haşereleri
Yüksek

MUĞLA DALAMAN BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %57,49 ■ AKP %27,39 ■ ZAFER %5,96 ■ İYİ %5,40 ■ YRP %1,76

MUĞLA DALAMAN İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI

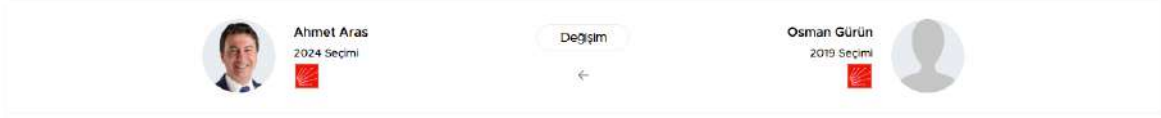
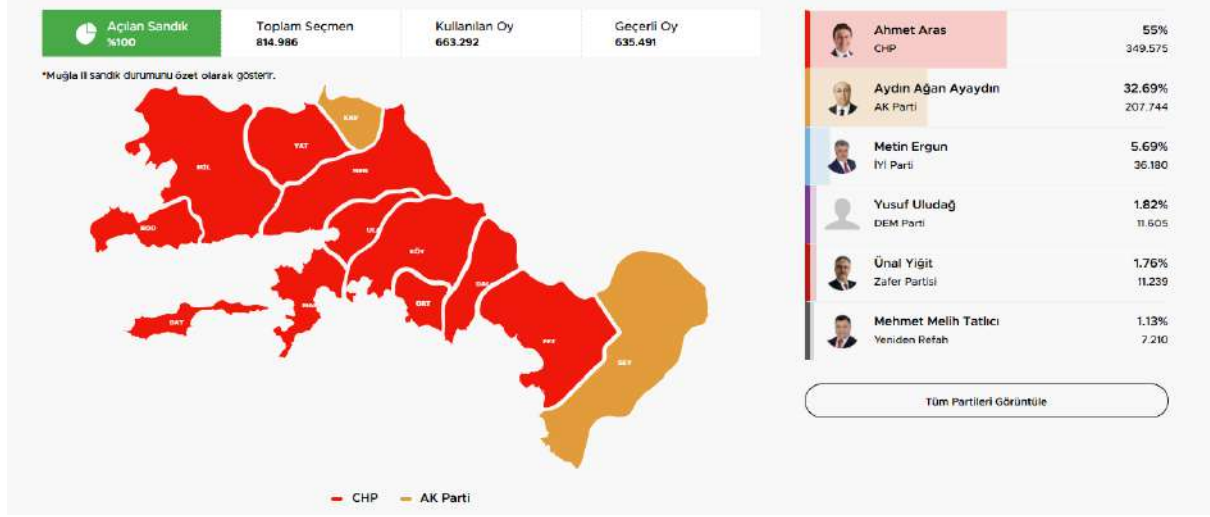


İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



■ CHP %56,15 ■ AKP %27,59 ■ ZAFER %5,89 ■ İYİ %5,77 ■ YRP %1,96 ■ DEM %0,79

MUĞLA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



MUĞLA DİRİ FAY HATLARI

Muğla, **birinci derece deprem bölgesi** içinde yer almaktadır. Bu nedenle deprem riski yüksektir. Hem kara hem de deniz fayları nedeniyle sismik açıdan oldukça aktiftir.

Başlıca Fay Hatları:

- Fethiye-Burdur Fay Zonu (FBFZ)**
 - Muğla'nın kuzeydoğusundan geçer.
 - Doğu-batı yönünde uzanır ve tarihsel olarak büyük depremlere neden olmuştur.
- Gökova Fay Zonu**
 - Gökova Körfezi boyunca, Bodrum'dan Datça'ya kadar uzanır.
 - 2017 Bodrum-Kos depremi (Mw 6.6) bu fay üzerinde meydana gelmiştir.
- Muğla İç Fayları**
 - Menteşe, Yatağan ve Ula çevresinde daha küçük çaplı aktif faylar bulunur.

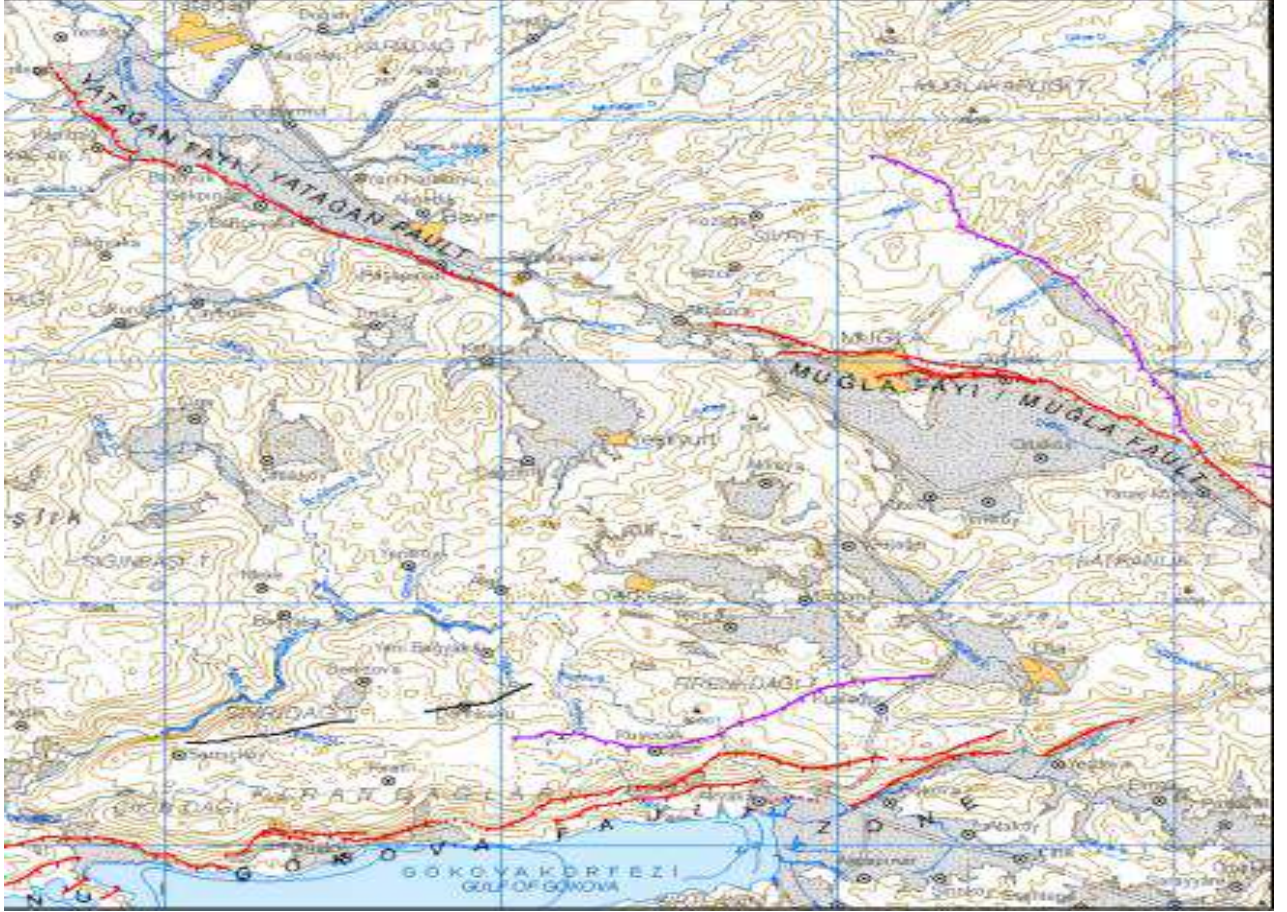
Denizel Faylar:

- Ege Denizi ve Akdeniz açıklarında, Muğla kıyılarına yakın **deniz altı fay hatları** da deprem riski taşır.
- Bu faylar, hem depreme hem de nadiren **tsunami** tehlikesine neden olabilir.

Risk Değerlendirmesi:

- Muğla, **sık sık orta büyüklükte** depremler yaşar.
- Kentsel yapıların depreme dayanıklılığı**, bölgedeki en önemli güvenlik konularındandır.
- AFAD ve Kandilli Rasathanesi bölgedeki sismik hareketliliği sürekli izlemektedir.

● Muğla'da yaşamak veya yatırım yapmak isteyenler için deprem riski önemli bir faktördür. Bu nedenle, yapıların depreme dayanıklılığı, zemin yapısı ve fay hatlarına olan uzaklık gibi kriterler dikkate alınmalıdır. Gerekli önlemleri alarak, deprem riskini minimize etmek mümkündür



MUĞLA VE ÇEVRESİNDEKİ DİRİ FAYLAR



Muğla, en tehlikeli ve aktif fay hattının üzerinde bulunması nedeniyle en tehlikeli 18 il arasında yer alıyor. Muğla'dan Çanakkale'ye kadar olan tüm yerleşim yerlerinde faylar bulunuyor. Bu fayların aktif olması ise deprem riskini artırıyor. Muğla riskli illerden biri olmasından dolayı sık sık iri ya da ufak depremlerle karşı karşıya kalıyor.

Muğla ili, Anadolu'nun güney-batısında bulunan fay hatlarının üzerinde bulunuyor. En büyük fay hattı da Gökova mahallesinden başlayan Milas-Ören mahallesine kadar uzanan fay hattıdır.

Bu fay hattının güneydeki kısmı çökmüş ve Gökova körfezini oluşturur iken, kuzey kısmı da Muğla ilinin 500-600 metre yüksekliğindeki ikinci platformunu oluşturmuştur. Fayın kuzey kısmında, Fay'a yakın yerlerinde Kuyucak, Kıran, Sarnıç ve Kızılağaç gibi mahallelerde yaşam halen devam ediyor.



0 222 210 00 66

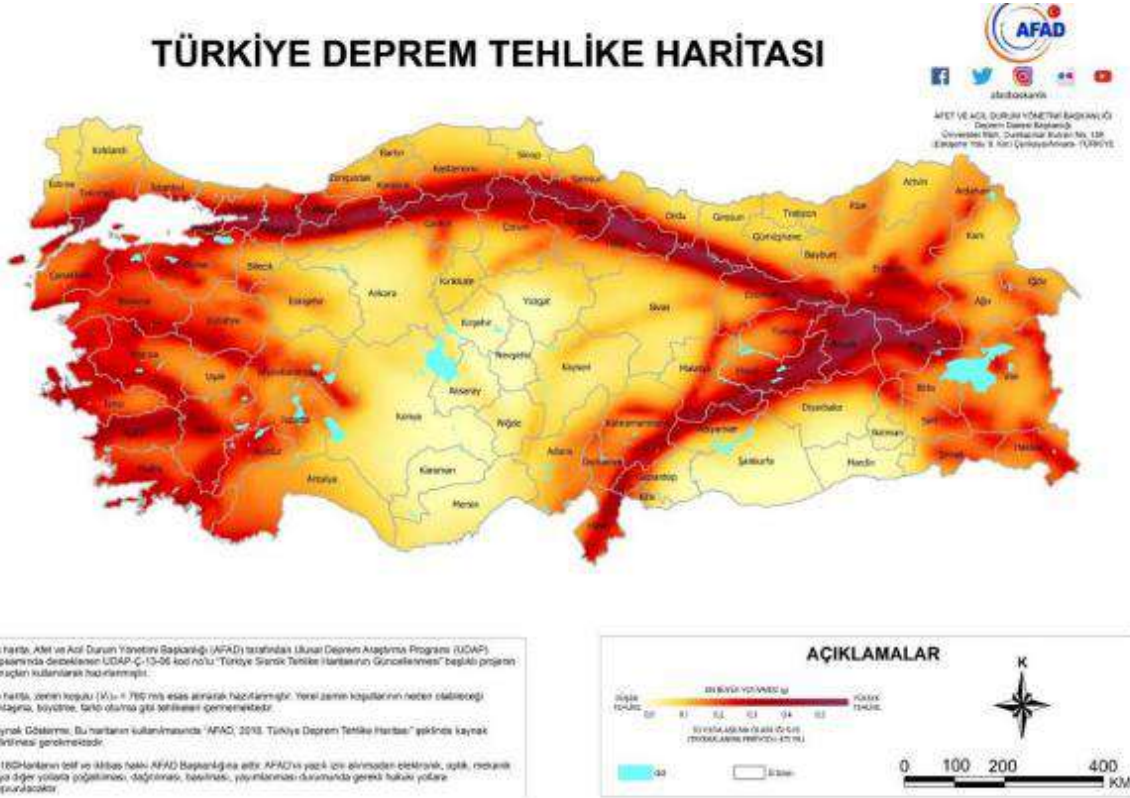


info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Oduņpazarı/Eskişehir

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

DALAMAN BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Söz konusu taşınmaz, ilgili imar planı doğrultusunda **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulamasına tabi alan içerisinde** yer almaktadır. Bu kapsamda, parsel üzerinde yapılacak düzenleme sonrasında alanın bir kısmı **hastane alanı**, bir kısmı **ticaret alanı** ve büyük bir kısmı ise **turizm alanı** olarak planlanmıştır. Taşınmazın **nizam durumu "ayrık"** olarak belirlenmiştir.

18. Madde uygulama süreci tamamlandığında, **parselasyon planı onayı** ile birlikte nihai mülkiyet sınırları ve kullanım kararları kesinlik kazanacaktır.



UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dahilinde görüşleri şu şekildedir;

Değerlendirmelerimize göre, lokasyon, imar durumu ve piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut pazarlama ağıımızı da kullanarak,

Gayrimenkulünüz **tarla** olarak değerlendirildiğinde **₺66.500.000 - ₺70.325.000** bandında satılabileceğini öngörmekteyiz.

Özellikle belirtmek isteriz ki, önceliğimiz size mümkün olan doğru rakam üzerinden en yüksek kazancı, en kısa zamanda sağlamaktır.

Gayrimenkulünüz hakkında üretilmiş olan rapor algoritma sistemleri verileriyle birlikte oluşturulduğundan, %10 aşağı ve yukarı sapmalar yaşanabilir.

Bilgi ve belgeler, raporda kamu kurumlarından edinilebildiği kadarıyla yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.