

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

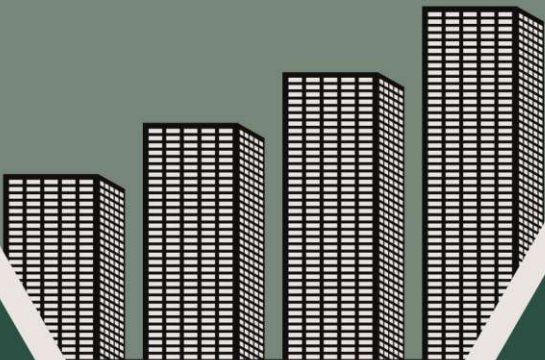
Muğla / Köyceğiz / Çandır

Ada: 101 Parsel: 3

Çayır Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 31.05.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



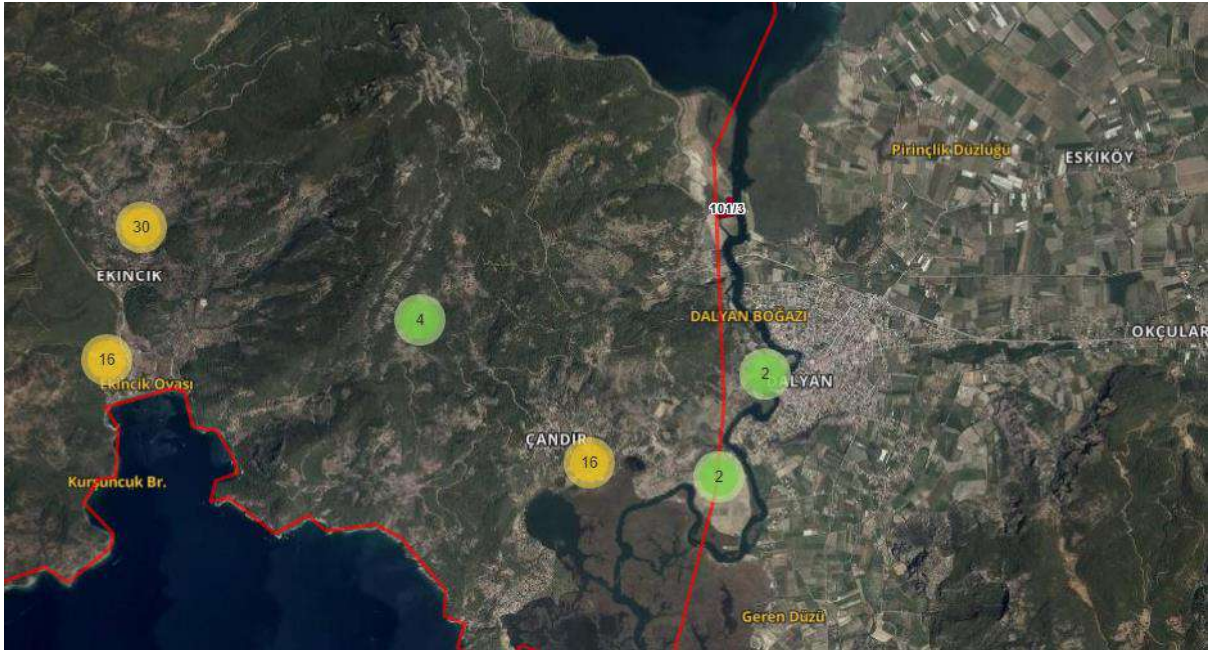
Bu rapor, Anadolu Properties tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: Muğla
- İlçe: Köyceğiz
- Mahalle: Çandır
- Ada: 101
- Parsel: 3
- Yüz ölçüm: 19.674,49m²
- Zemin Tipi: Ana Taşınmaz
- Nitelik: Çayır Tarla



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

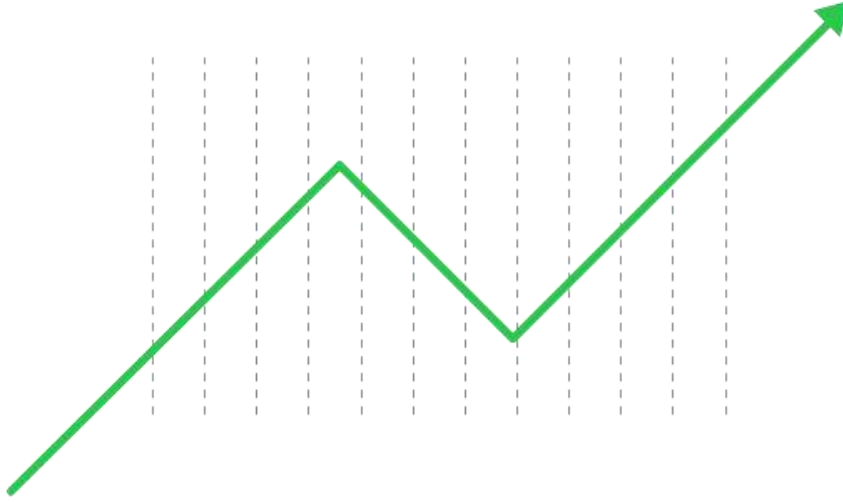
ÇANDIR MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺99.584.398** 5.061₺/m²

Ortalama Fiyat **₺110.646.576** 5.624₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺121.714.264** 6.186₺/m²

*1000m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 3 emsalden hesaplanmıştır.



Muğla, Köyceğiz, Çandır Ada: 101, Parsel: 3 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 5.061₺/m², en yüksek birim değer 6.186₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 5.624₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺99.584.398** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺121.714.264** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺110.646.576** olduğu görülmektedir.

- İŞ BU SATILIK RAPOR ÖNÜMÜZDEKİ 3 AYLIK PERİYOTTA OLAN DEĞERLERİ ÖN GÖRMEKTEDİR.

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK

EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

ÇANDIR MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **231**



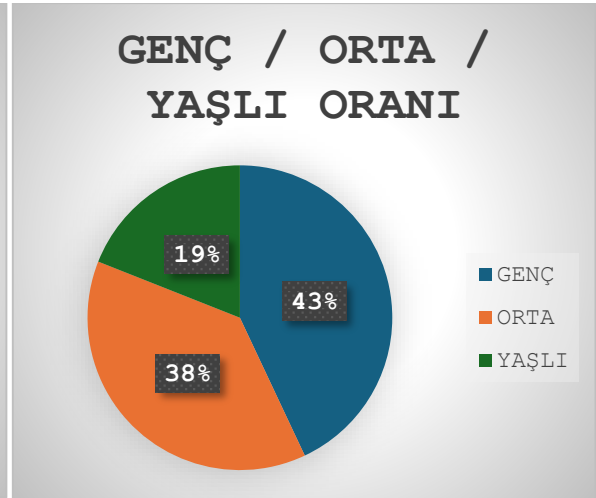
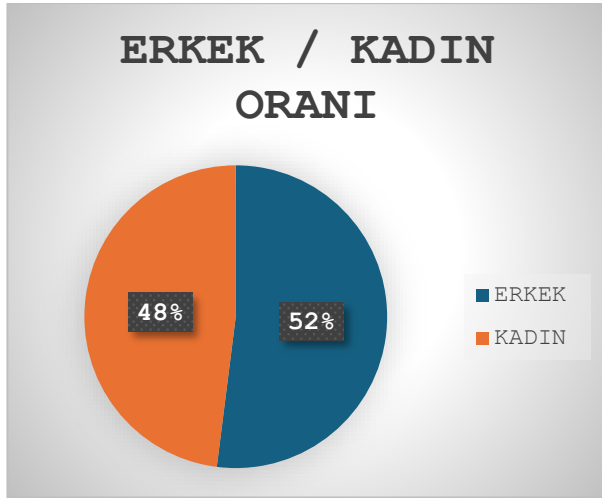
Kadın Nüfus Sayısı **211**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus

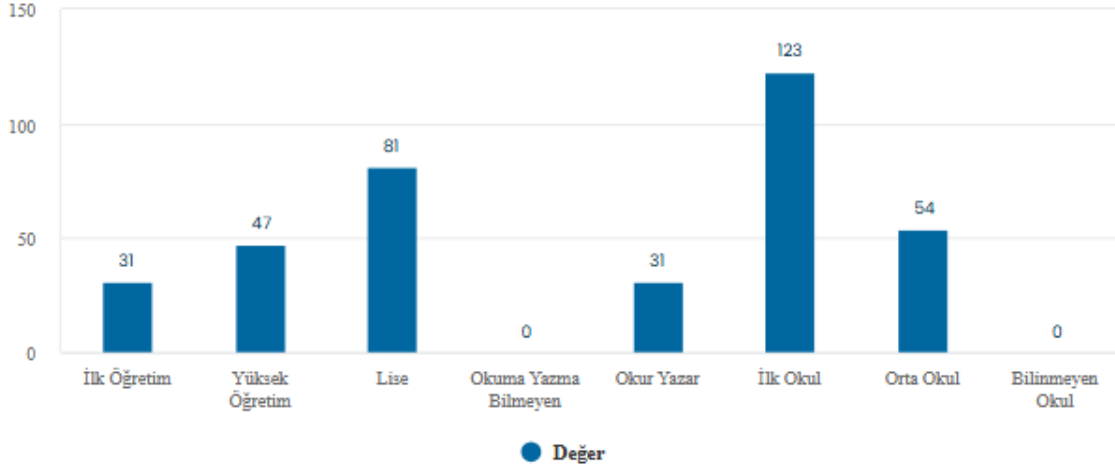


Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



DEMOGRAFİK ANALİZ

ÇANDIR MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



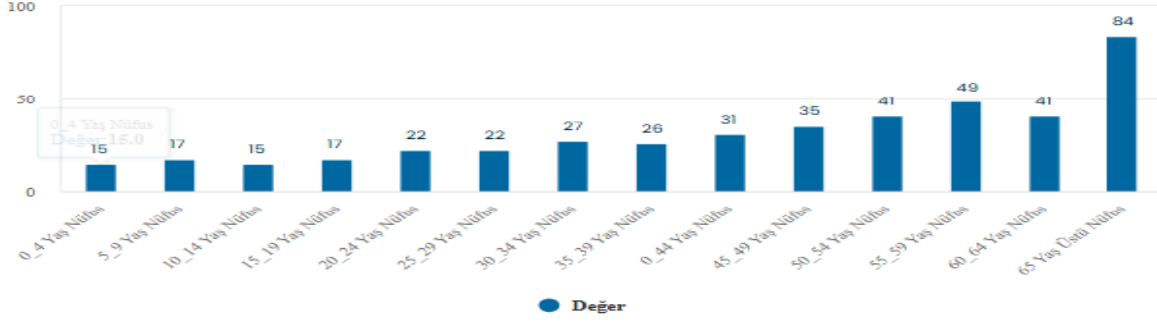
Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Muğla	Köyceğiz	Çandır Mh.
İlk Öğretim	57.103	3.407	31
Yüksek Öğretim	157.034	5.245	47
Lise	186.314	6.924	81
Okuma Yazma Bilmeyen	9.064	300	-
Okur Yazar	62.371	3.200	31
İlk Okul	216.434	9.511	123
Orta Okul	134.635	6.150	54
Bilinmeyen Okul	6.995	110	-



DEMOGRAFİK ANALİZ

ÇANDIR MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

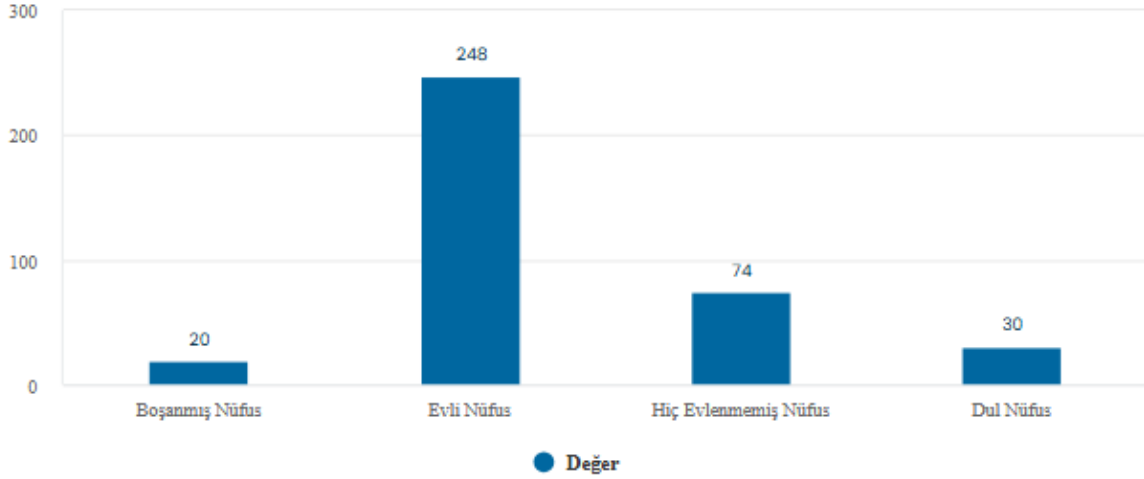


Yaş Göre	Muğla	Köyceğiz	Çandır Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	15
5_9 Yaş Nüfus	-	-	17
10_14 Yaş Nüfus	-	-	15
15_19 Yaş Nüfus	-	-	17
20_24 Yaş Nüfus	-	-	22
25_29 Yaş Nüfus	-	-	22
30_34 Yaş Nüfus	-	-	27
35_39 Yaş Nüfus	-	-	26
40_44 Yaş Nüfus	-	-	31
45_49 Yaş Nüfus	-	-	35
50_54 Yaş Nüfus	-	-	41
55_59 Yaş Nüfus	-	-	49
60_64 Yaş Nüfus	-	-	41
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	84



DEMOGRAFİK ANALİZ

ÇANDIR MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Muğla	Köyceğiz	Çandır Mh.
Boşanmış Nüfus	44.030	2.045	20
Evli Nüfus	473.236	20.033	248
Hiç Evlenmemiş Nüfus	179.326	6.971	74
Dul Nüfus	52.079	1.934	30

ÇEVREDEKİ EMSALLER

ÇANDIR MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

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

Pınar Mh.	14	0	2	2	0	0	0	0
Karaçam Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Zeytinaları Mh.	8	0	4	1	0	0	0	0
Beyobası Mh.	20	0	2	4	1	0	0	0
Yangı Mh.	5	0	1	2	0	0	0	0
Kavakarası Mh.	5	0	1	1	0	0	0	0
Yeşilköy Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Çayhisar Mh.	1	0	1	1	0	0	0	0
Gülpınar Mh.	48	2	1	5	11	1	3	0
Akköprü Mh.	0	0	0	2	0	0	0	0
Balcılar Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Gelişim Mh.	5	2	1	9	0	0	0	0
Hamitköy Mh.	1	0	2	1	0	0	0	0
Sazak Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Çandır Mh.	6	2	2	1	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

513

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

27.408



0 222 210 00 66

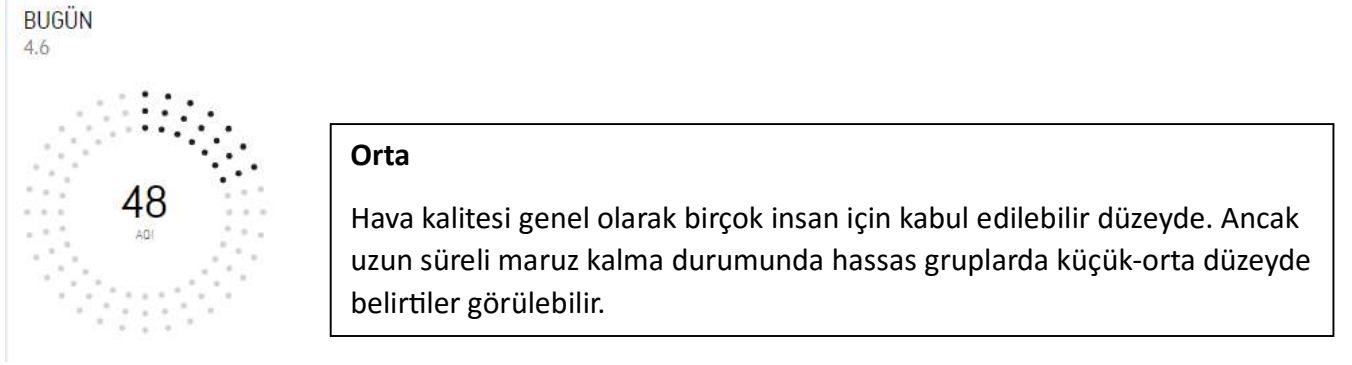


info@anadoluproperties.com



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

HAVA KALİTESİ



Mevcut Kirletici Maddeler

Hava Kalitesi Ölçeği

Orta

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

Mükemmel

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.






Mükemmel

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.

Mükemmel

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.








ALERJİ

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

SAĞLIK

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

DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

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

YOLCULUK VE İŞE GİDİP GELME



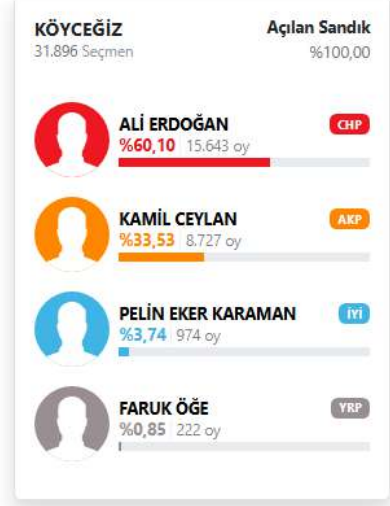
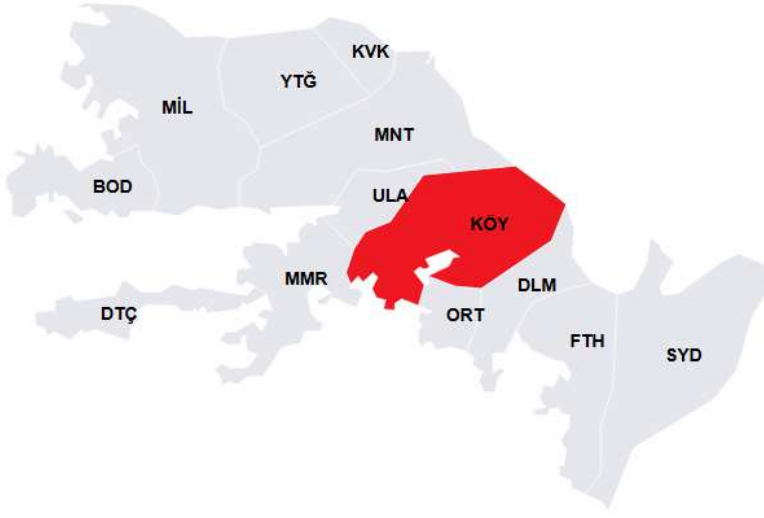
EV VE BAHÇE İŞLERİ



HAŞERELER

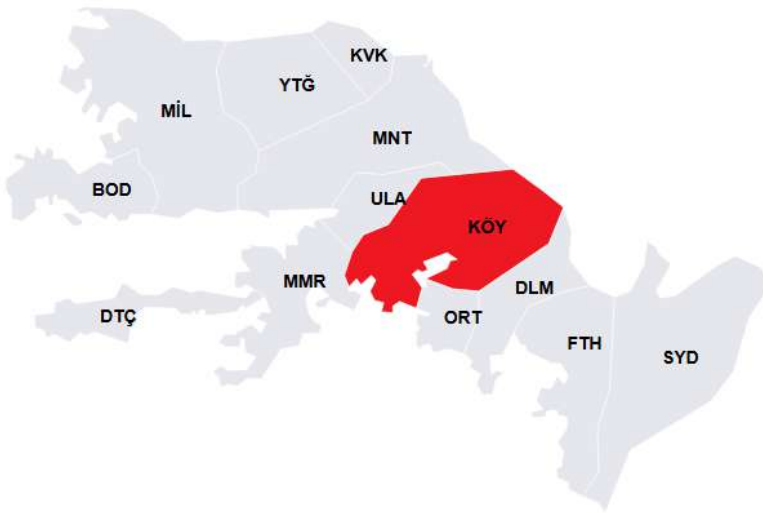


MUĞLA KÖYCEĞİZ BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

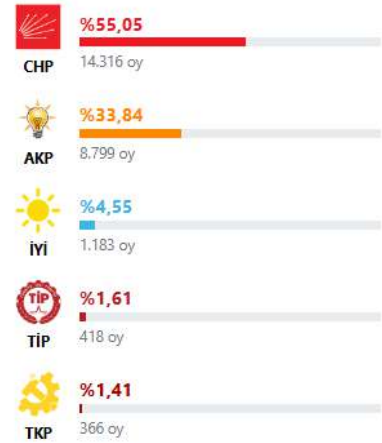


■ CHP %60,10 ■ AKP %33,53 ■ İYİ %3,74 ■ YRP %0,85 ■ ZAFER %0,54

MUĞLA KÖYCEĞİZ İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



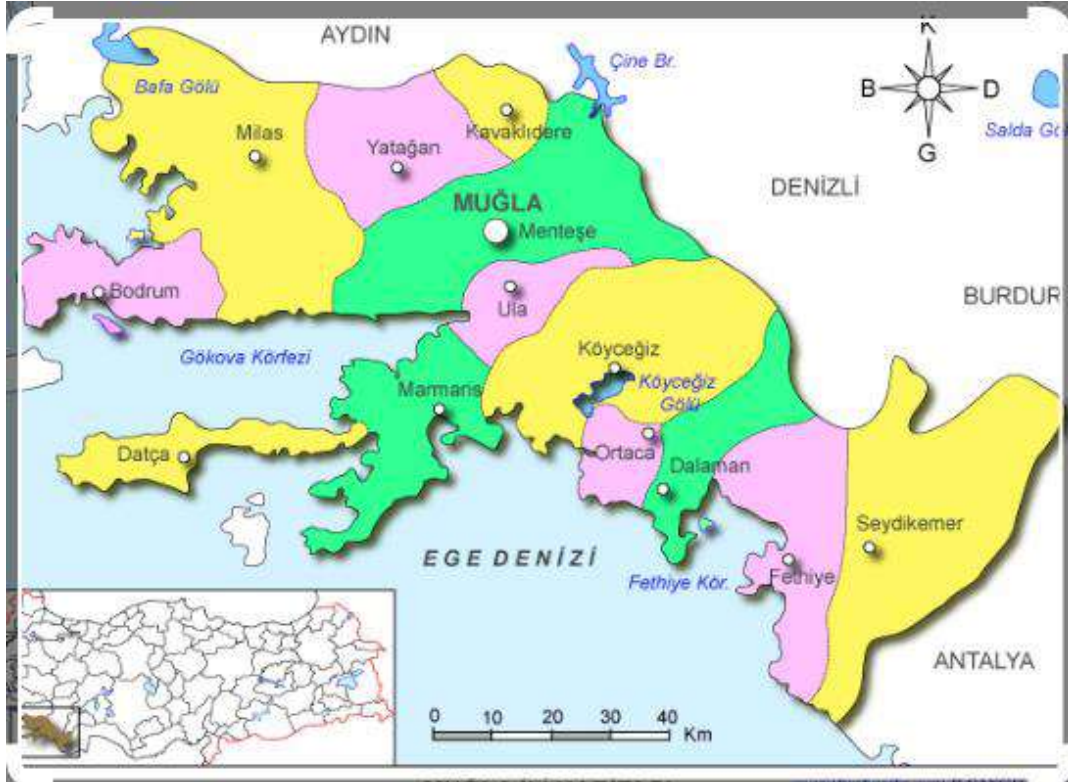
İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



■ CHP %55,05 ■ AKP %33,84 ■ İYİ %4,55 ■ TİP %1,61 ■ TKP %1,41 ■ ZAFER %1,07

COĞRAFİ KONUM VE GENEL BİLGİLER

Köyceğiz ilçesi, Akdeniz ve Ege Bölgeleri'nin birleştiği yerde, Muğla-Fethiye karayolunun 60. km'sinde, zengin doğal güzellikler ve narenciye bahçeleri içinde, sakin bir turistik ilçedir. İlçe, adını aldığı Köyceğiz Gölü'nün kuzeyinde kurulu olup, 1.758 km² yüzölçümündedir.



İklim

Köyceğiz'in kıyı kesiminde Akdeniz iklimi, dağlık bölgelerde ise Karasal iklim görülür. Türkiye'nin Rize'den sonra en çok yağış alan Köyceğiz'de kış yağmurlarının 2-3 ay sürdüğü görülmüştür.

Ekonomi

İlçe nüfusunun %85'i mahallede yaşamakta olup geçimini tarım, hayvancılık, ormancılık, turizm ile sağlamaktadır. İlçenin en büyük gelir kaynağı tarımdır. İlçede polikültür tarım yapılmakta olup, iklim ve coğrafi yapı birçok ürünün yetiştirilmesine elverişlidir.

İlçenin diğer bir geçim kaynağı, gezginci arıcılıktır. Köyceğiz Gölü ve gölü Akdeniz'e bağlayan Dalyan Boğazı'nda kefal balığı üretimi yapılmaktadır. Beyobası beldesinde alabalık tesisleri kurulu olup, üretimini sürdürmektedir.

İlçede 3 adet narenciye yıkama, mumlama, standardizasyon ve paketlenme fabrikası kurulu olup, ihracatlar buradan yapılmaktadır. Ayrıca ilçenin adını taşıyan Köyceğiz Köyü'nde tarım alet ve makineleri üreten bir fabrika bulunmaktadır.

Ulaşım

Muğla-Fethiye-Antalya karayolu üzerinde yer alan Köyceğiz'in konumu nedeniyle karayolu ulaşımı gerek şehirlerarası otobüslerle gerekse Muğla'dan ve Fethiye'den hareket eden otobüs ve minibüslerle oldukça kolaydır. Uluslararası Dalaman Havalimanı'na 32 km uzaklıkta bulunan ilçe bölgedeki bir diğer uluslararası havalimanı olan Milas-Bodrum Havalimanı'na ise yaklaşık 137 kilometredir.

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, 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 arttırıyor. 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

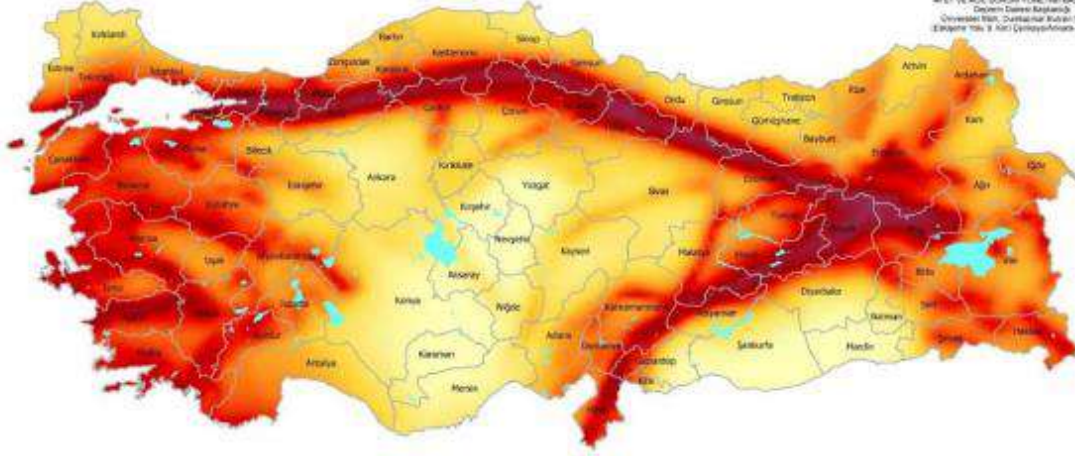


info@anadoluproperties.com



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

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Dairesi Başkanlığı
Çevreleşik Blok, Dumlupınar Bulvarı No: 138
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/TÜRKİYE

Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Azaltılma Programı (UDAP) kapsamında detaylandırılan UDAF-Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulları ($K_0 = 0,750$) esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının nebeli etkileyeceği sınırlama, büyüme, seleno olumsuzlukları göstermemektedir.

Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanılması AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası'ndan kaynaklanmaktadır.

2018 Haritanın telif ve hakları hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hakları yollara başvuracaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

KÖYCEĞİZ BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

- Söz konusu taşınmaz yerleşik alan sınırları dışında kalmaktadır.
- Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Doğal karakteri korunacak alan ve Hassas (B) Zon alanında kaldığı ve taşınmazın yola terkinin olmadığı belirtilmektedir.

(*Hassas (B) zon alanı, çevresel olarak korunması gereken bir bölgenin **kısıtlı kullanım izni olan** kısmıdır. Yapılaşma veya faaliyetler sıkı kurallara tabidir. "B zon", genellikle "A zon"a göre daha esnek, ama yine de ciddi koruma önlemleri olan bir alandır.)



UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dâhilinde görüşleri şu şekildedir;

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

Gayrimenkulün tarla olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺99.584.398 - ₺110.646.576** 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.