

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

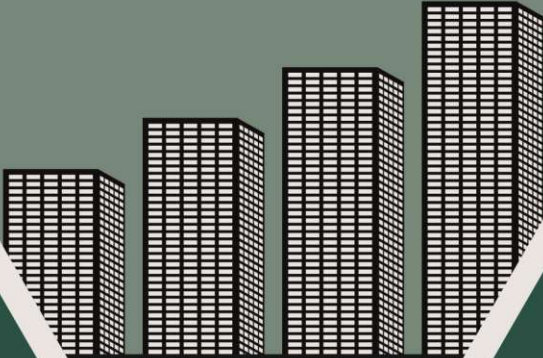
Muğla / Köyceğiz / Zaferler

Ada: 101 Parsel: 346

Konut İmarlı Arsa/Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 07.11.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



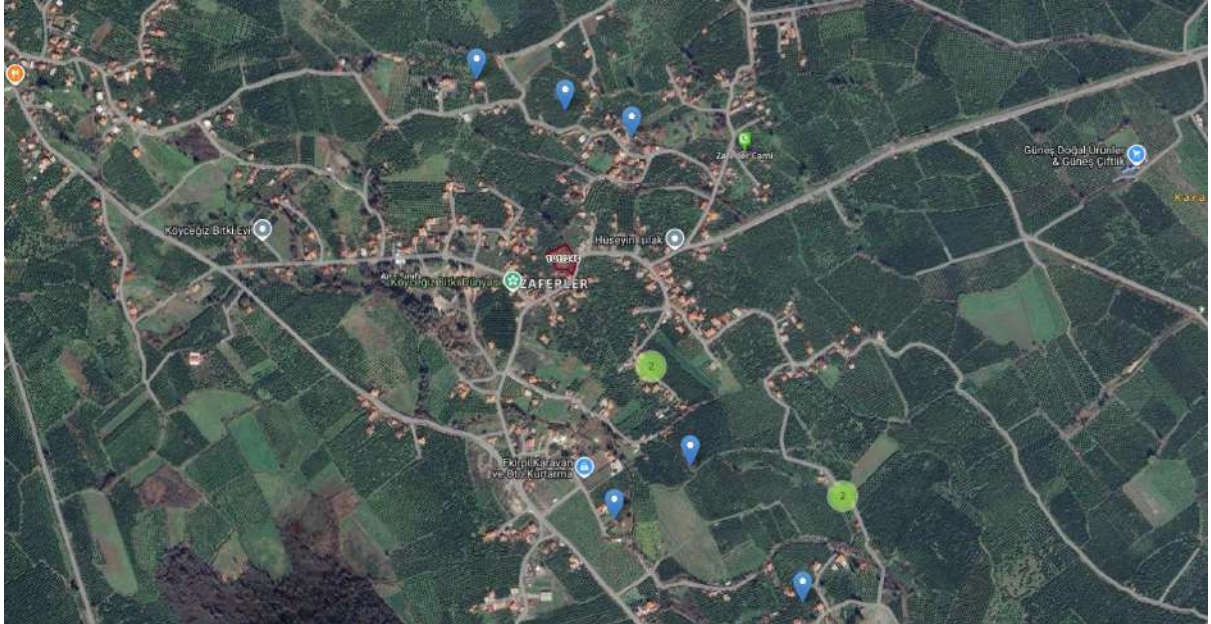
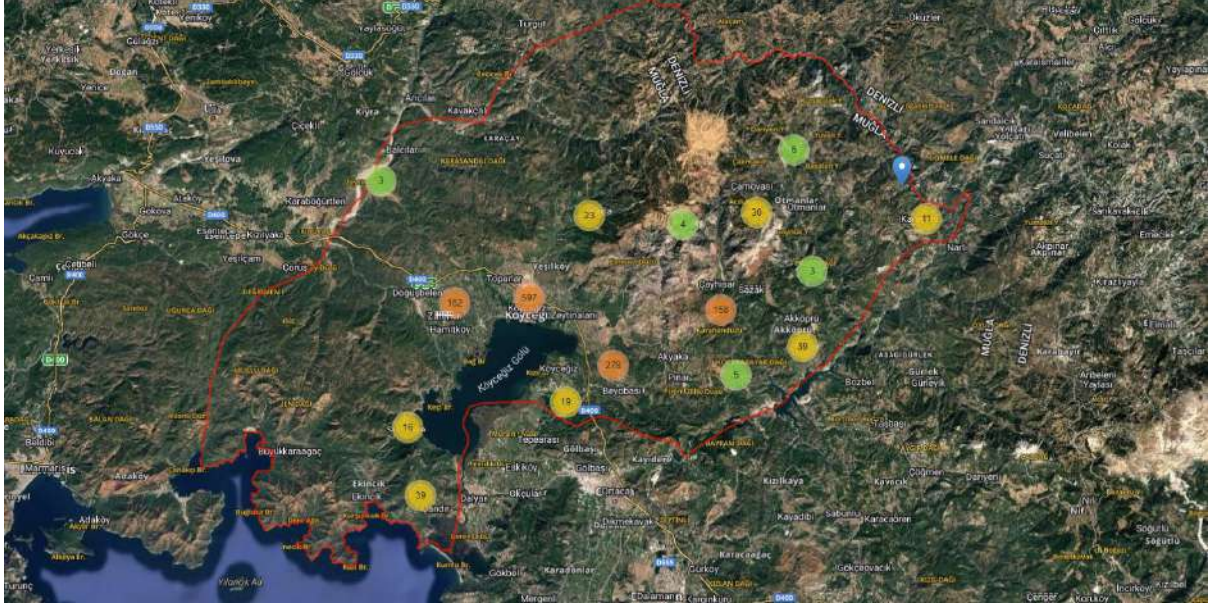
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: Muğla
- İlçe: Köyceğiz
- Mahalle: Zaferler
- Ada: 101
- Parsel: 346
- Yüz ölçüm: 2.795,85m²
- Zemin Tipi: Ana Taşınmaz
- Nitelik: Ev Ve Avlusu



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

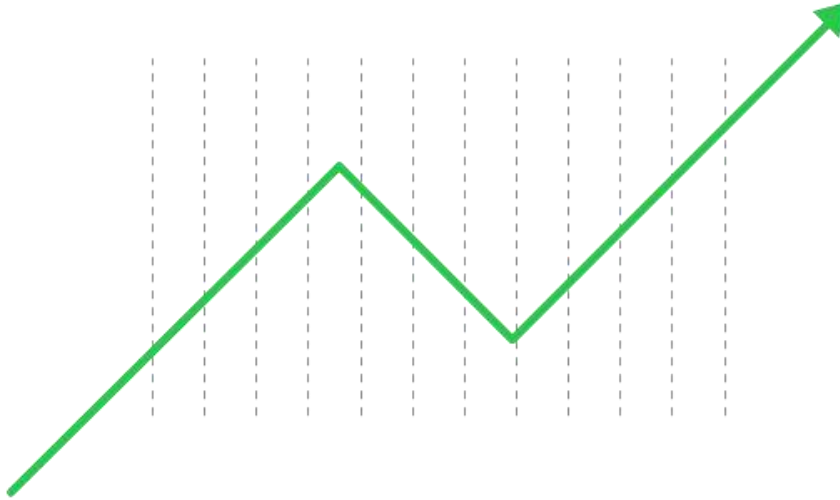
ZAFERLER MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ (Tarla)

En Düşük Fiyat **₺4.442.373** 1.589₺/m²

Ortalama Fiyat **₺4.935.970** 1.766₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺5.429.567** 1.942₺/m²

*1000m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 5 emsalden hesaplanmıştır.

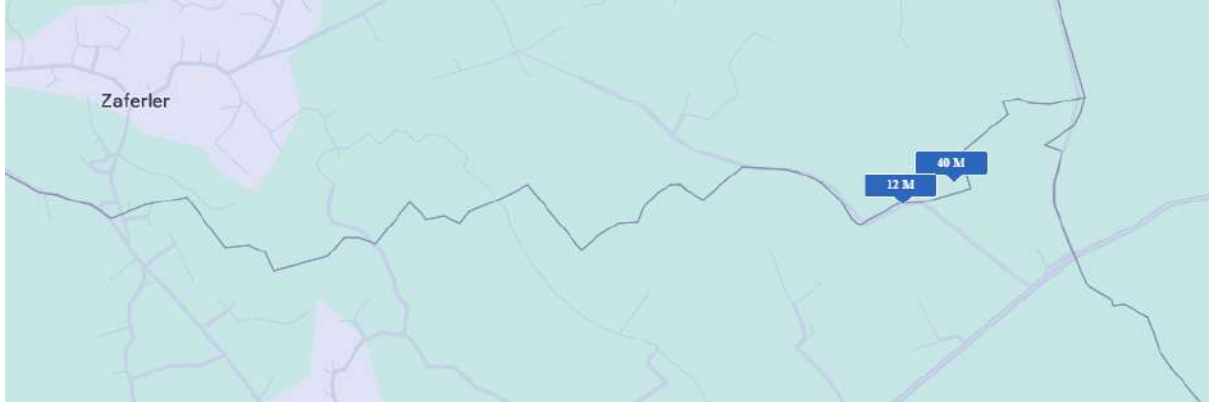


Muğla, Köyceğiz, Zaferler Ada: 101, Parsel: 346 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 1.589₺/m², en yüksek birim değer 1.942₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 1.766₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺4.442.373** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺5.429.567** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺4.935.970** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



DEĞER ANALİZİ

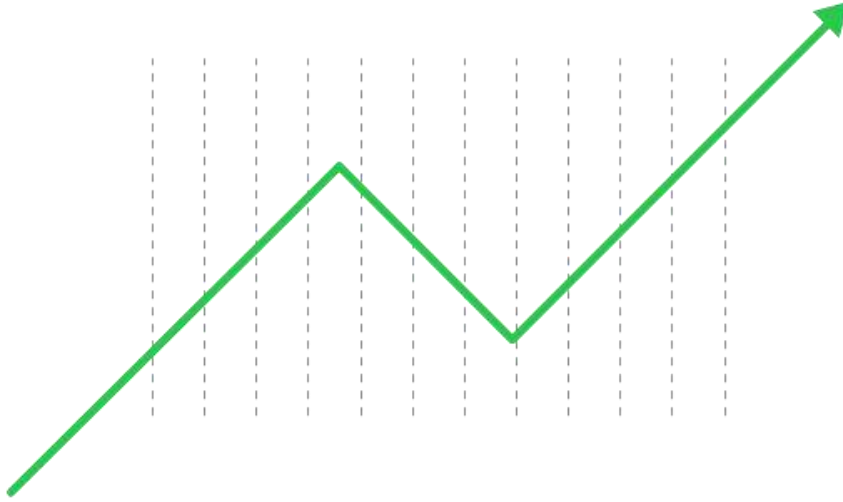
ZAFERLER MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ (Konut İmarlı Arsa)

En Düşük Fiyat **₺20.164.248** 7.214₺/m²

Ortalama Fiyat **₺22.404.720** 8.016₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺24.645.192** 8.817₺/m²

*500m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 5 emsalden hesaplanmıştır.

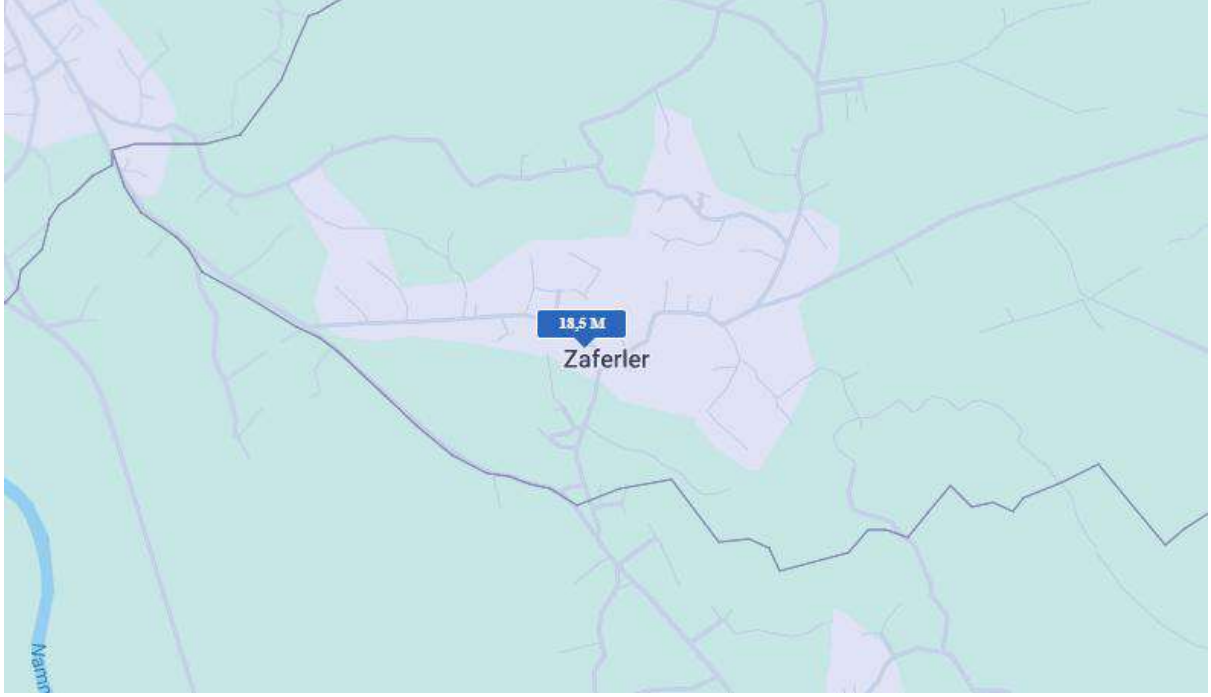


Muğla, Köyceğiz, Zaferler Ada: 101, Parsel: 346 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 7.214₺/m², en yüksek birim değer 8.817₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 8.016₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺20.164.248** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺24.645.192** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺22.404.720** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

ZAFERLER MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **292**



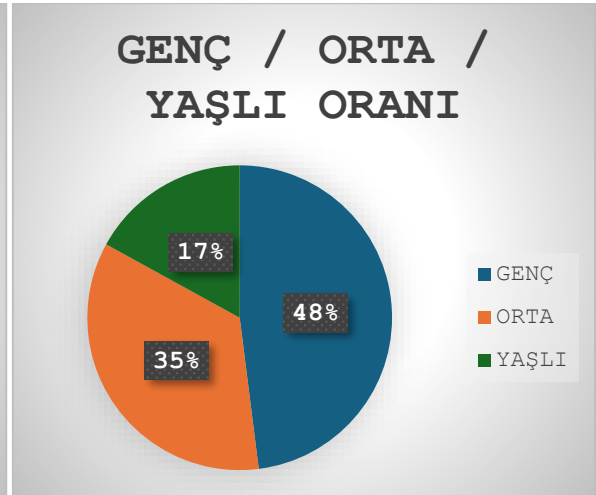
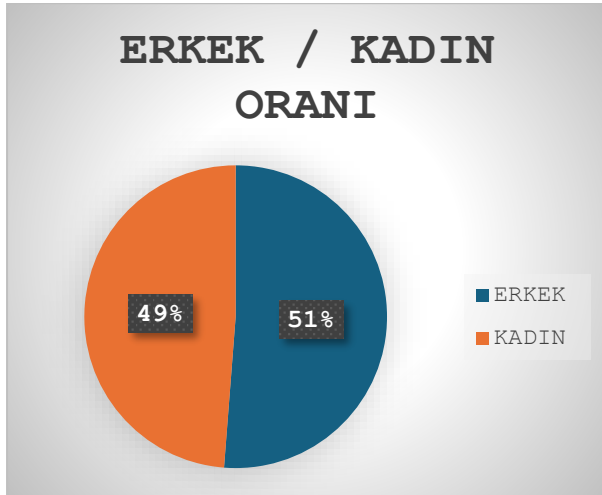
Kadın Nüfus Sayısı **278**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus

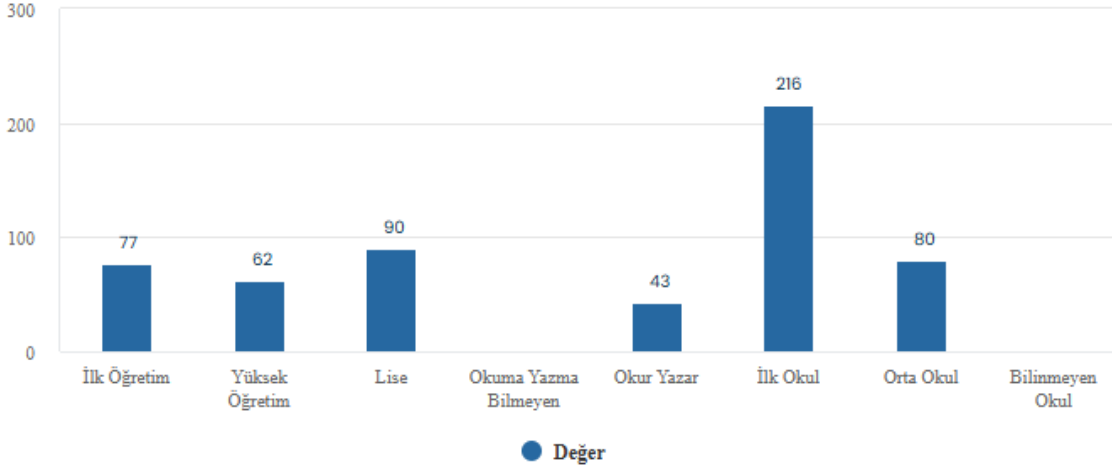


Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



DEMOGRAFİK ANALİZ

ZAFERLER MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



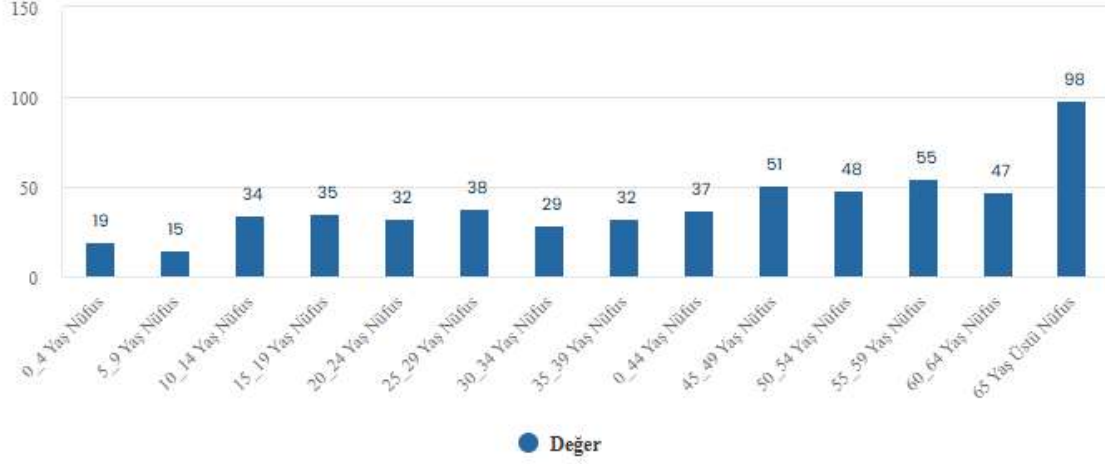
Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Muğla	Köyceğiz	Zaferler Mh.
İlk Öğretim	57.103	3.407	77
Yüksek Öğretim	157.034	5.245	62
Lise	186.314	6.924	90
Okuma Yazma Bilmeyen	9.064	300	-
Okur Yazar	62.371	3.200	43
İlk Okul	216.434	9.511	216
Orta Okul	134.635	6.150	80
Bilinmeyen Okul	6.995	110	-



DEMOGRAFİK ANALİZ

ZAFERLER MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ&TABLOSU

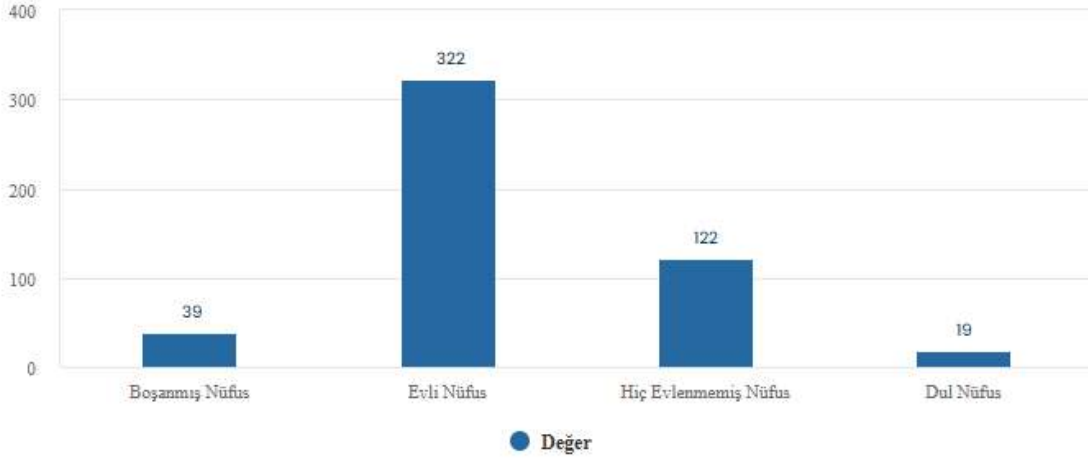


Yaş Göre	Muğla	Köyceğiz	Zaferler Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	19
5_9 Yaş Nüfus	-	-	15
10_14 Yaş Nüfus	-	-	34
15_19 Yaş Nüfus	-	-	35
20_24 Yaş Nüfus	-	-	32
25_29 Yaş Nüfus	-	-	38
30_34 Yaş Nüfus	-	-	29
35_39 Yaş Nüfus	-	-	32
40_44 Yaş Nüfus	-	-	37
45_49 Yaş Nüfus	-	-	51
50_54 Yaş Nüfus	-	-	48
55_59 Yaş Nüfus	-	-	55
60_64 Yaş Nüfus	-	-	47
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	98



DEMOGRAFİK ANALİZ

ZAFERLER MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Muğla	Köyceğiz	Zaferler Mh.
Boşanmış Nüfus	44.030	2.045	39
Evli Nüfus	473.236	20.033	322
Hiç Evlenmemiş Nüfus	179.326	6.971	122
Dul Nüfus	52.079	1.934	19



ÇEVREDEKİ EMSALLER

ZAFERLER MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Ekincik Mh.	3	0	1	1	0	0	4	0
Sultaniye Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Toparlar Mh.	16	2	5	7	2	0	2	0
Otmanlar Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0
Yayla Mh.	2	0	1	0	0	0	0	0
Zaferler Mh.	1	0	1	1	0	0	0	0
Yeni Mh.	4	1	2	6	0	2	2	0
Ulucami Mh.	58	3	1	5	10	2	3	1
Köyceğiz Mh.	6	1	3	1	1	0	0	0
Döğüşbelen Mh.	2	0	2	1	0	0	0	0
Horoz Adası								
Delik Adası								

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

416

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

BUGÜN
13.10



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

Orta

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

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.

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.

Mükemmel

Kükürt Dioksite maruz kalınması boğazda ve gözlerde tahrişe yol açabilir, astımın ve kronik bronşit rahatsızlıklarını daha da ağırlaştırabilir.



0 222 210 00 66






info@anadoluproperties.com









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

Alerji

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


Sağlık

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

Dış Mekân Aktiviteleri

 Balığa Çıkma Orta	 Koşu İdeal	 Golf İdeal	 Bisiklete Binme İdeal	 Plaj ve Havuz Muhteşem
 Yıldız Gözleme İyi				


Yolculuk ve İşe Gidip Gelme


Hava Yolculuğu
İdeal


Araba Kullanma
İdeal

Ev ve Bahçe İşleri


Çim Bıçma
İdeal



Kompostlama
Orta


Dış Mekan Eğlencesi
Muhteşem

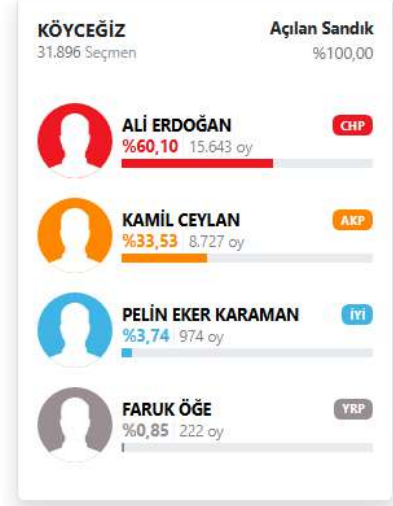
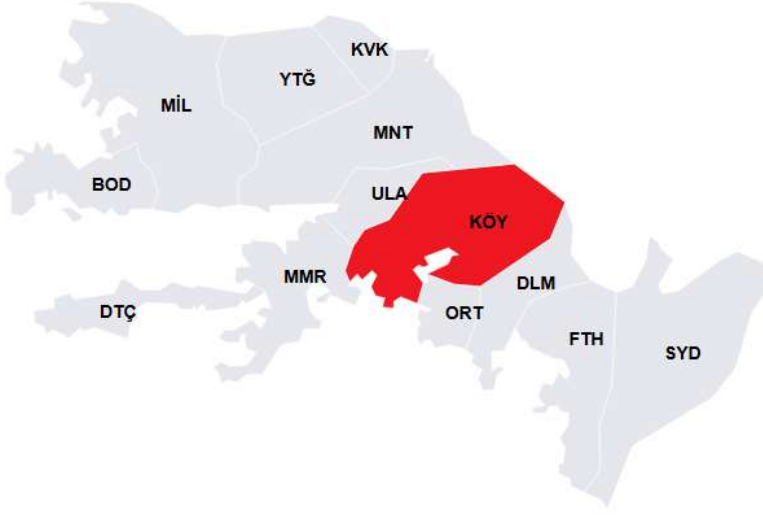
Haşereler


Sivrisinek
Düşük


İç Mekan Haşereleri
Aşırı yüksek

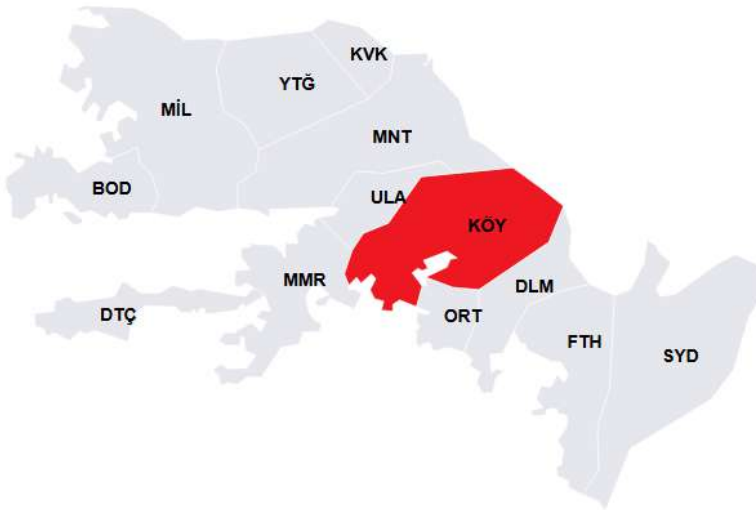

Dış Mekan Haşereleri
Yüksek

MUĞLA KÖYCEĞİZ BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

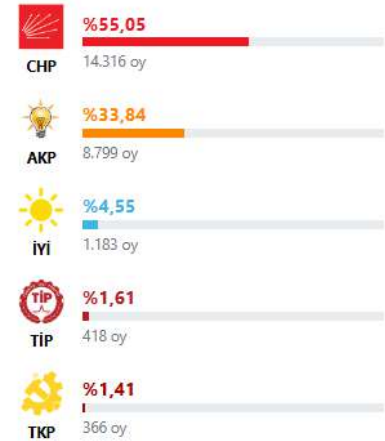


■ CHP %60,10 ■ AKP %33,53 ■ İYİ %3,74 ■ YRP %0,85 ■ ZAFER %0,54

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

Zaferler Mahallesi – Kısa Bilgi

Konum

- Zaferler Mahallesi, **Muğla iline bağlı Köyceğiz ilçesinin** kuzeydoğusunda, ilçe merkezine yakın konumda yer almaktadır.
- Köyceğiz ilçe merkezine **yaklaşık 7–8 km**, Muğla şehir merkezine ise **yaklaşık 60 km** uzaklıktadır.
- Mahalle, **Kavakarası, Hamitköy ve Beyobası** mahalleleriyle komşudur.
- Doğal alanlarla çevrili olup **tarımsal karakterini koruyan kırsal bir yerleşim** özelliği taşır.
- Göller Bölgesi içinde yer alan mahalle, **Köyceğiz Gölü ve Dalyan Havzası'na yakın** konumuyla dikkat çeker.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak **tarım ve hayvancılığa** dayanmaktadır.
- Zeytin, nar, narenciye ve sebze üretimi yaygındır; küçükbaş hayvancılık da önemli bir gelir kaynağıdır.
- Son yıllarda **doğa turizmi, kırsal konaklama ve arıcılık faaliyetleri** de gelişme göstermiştir.
- Mahallede ticari işletmeler sınırlı olup, temel ihtiyaçlar genellikle Köyceğiz ilçe merkezinden karşılanmaktadır.
- Arsa ve konut değerleri, bölgenin doğa ile iç içe olması ve ulaşım kolaylığı nedeniyle **yavaş artış eğilimindedir.**

Sosyal Yapı

- Zaferler Mahallesi, **nüfusu yüzlerle ifade edilen** küçük bir topluluktur.
- Geleneksel kırsal yaşam biçimi korunmuş olup **komşuluk ilişkileri ve dayanışma kültürü** güçlüdür.
- Mahallede ilkokul, cami ve köy kahvesi bulunmaktadır; sağlık ve eğitim hizmetleri genellikle ilçe merkezinden alınmaktadır.
- Genç nüfusun bir bölümü eğitim veya istihdam nedeniyle şehir merkezlerine göç etmiştir.
- Yaz aylarında gurbetçi nüfusun dönüşüyle birlikte mahalle hareketlenmektedir.

Altyapı ve İmar

- Mahalle, **kırsal yerleşim alanı statüsündedir** ve çok katlı yapılaşma bulunmamaktadır.
- Elektrik, içme suyu ve telefon altyapısı mevcuttur; kanalizasyon sistemi kısmen bulunmaktadır.
- Doğalgaz altyapısı henüz mevcut değildir.
- Mahalle yolları genellikle asfalt veya stabilize kaplamalıdır.
- İmar planı büyük ölçüde **kırsal yerleşim karakterine uygun** olarak sürdürülmekte; yapılaşma tek veya iki katlı müstakil konutlardan oluşmaktadır.



Zaferler Mahallesi – Ulaşım

Karayolu Ulaşımı

- Zaferler Mahallesi, Köyceğiz ilçe merkezine **karayolu bağlantısı ile** ulaşılabilir.
- Özel araçla Köyceğiz merkezine ulaşım **yaklaşık 10 dakika**, Muğla şehir merkezine ulaşım ise **yaklaşık 1 saat** sürmektedir.
- Mahalle, **Köyceğiz–Muğla karayolu** güzergâhına yakın konumda yer almaktadır.
- Yaz aylarında artan turistik hareketlilik nedeniyle trafik yoğunluğu zaman zaman artmaktadır.

Otobüs ve Minibüs Hatları

- Mahalleye, **Köyceğiz merkezden düzenli olarak minibüs seferleri** yapılmaktadır.
- Köyceğiz–Zaferler–Toparlar hattında çalışan minibüsler gün içinde birkaç kez hizmet vermektedir.
- Bu hatlar üzerinden Köyceğiz Otogarı, ilçe merkezi ve çevre mahallelere doğrudan ulaşım mümkündür.
- İlçe merkezinden ayrıca **Muğla, Ortaca, Dalaman ve Fethiye** yönlerine düzenli otobüs seferleri bulunmaktadır.

Hava Ulaşımı

- En yakın havalimanı **Dalaman Havalimanı** olup, mahalleye uzaklığı **yaklaşık 40 km**'dir.
- Özel araçla 35–40 dakika içerisinde havalimanına ulaşım mümkündür.
- Havalimanı üzerinden İstanbul, Ankara, İzmir ve Avrupa'nın birçok noktasına düzenli uçuşlar yapılmaktadır.

Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

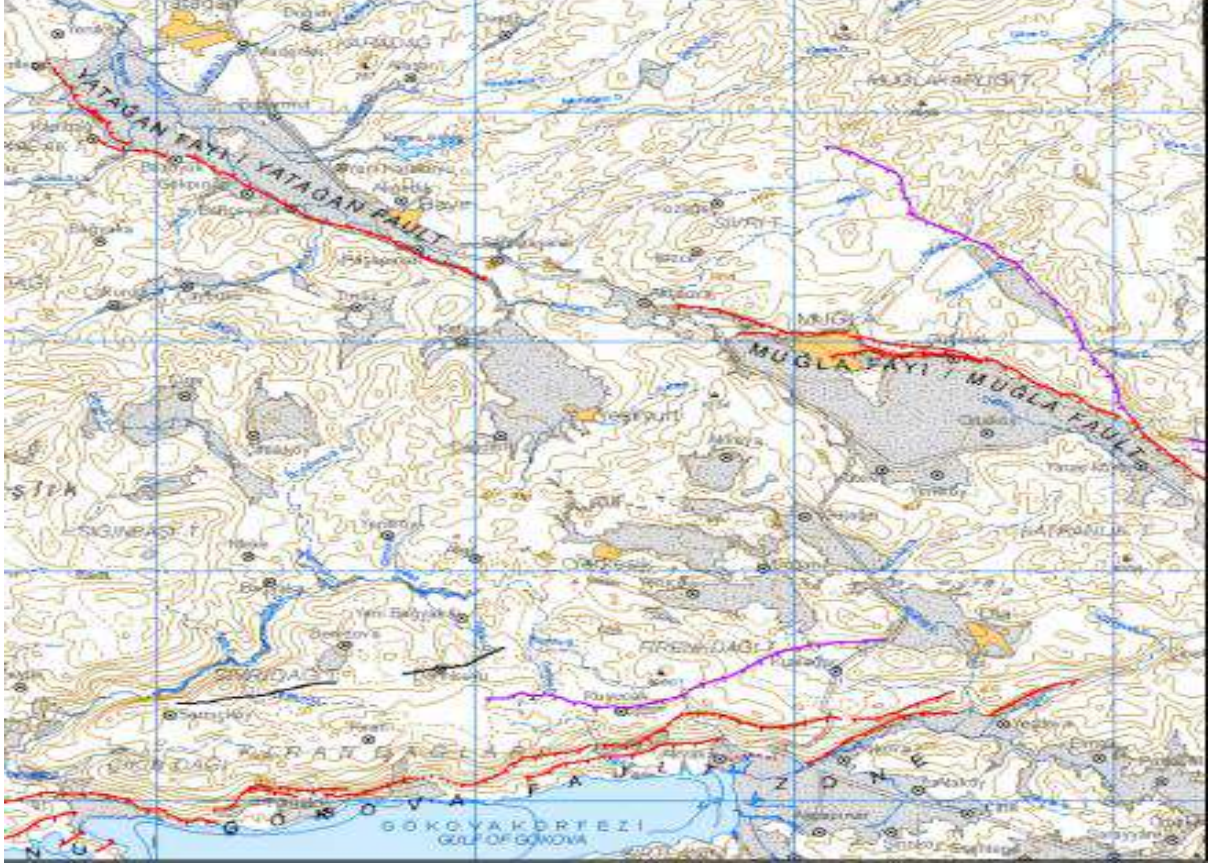
- Zaferler Mahallesi, **düşük trafik yoğunluğu ve doğal yolları** ile yaya ve bisiklet kullanımı açısından elverişlidir.
- Köy yolları tarım alanlarıyla iç içe geçtiğinden, özellikle yaz döneminde **bisiklet rotaları** olarak tercih edilmektedir.

Otogara Uzaklık

- Köyceğiz Otogarı, mahalleye **yaklaşık 8 km** mesafededir.
- Minibüs veya özel araçla otogara **10–12 dakikada** ulaşılabilir.
- Otogardan **Muğla, Marmaris, Fethiye ve çevre ilçelere** sık otobüs seferleri düzenlenmektedir.



MUĞLA DİRİ FAY HATLARI



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 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.



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:

1. Fethiye-Burdur Fay Zonu (FBFZ)

- Muğla'nın kuzeydoğusundan geçer.
- Doğu-batı yönünde uzanır ve tarihsel olarak büyük depremlere neden olmuştur.

2. Gökova Fay Zonu

- Gökova Körfezi boyunca, Bodrum'dan Datça'ya kadar uzanır.
- 2017 Bodrum-Kos depremi (Mw 6.6) bu fay üzerinde meydana gelmiştir.

3. 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



0 222 210 00 66

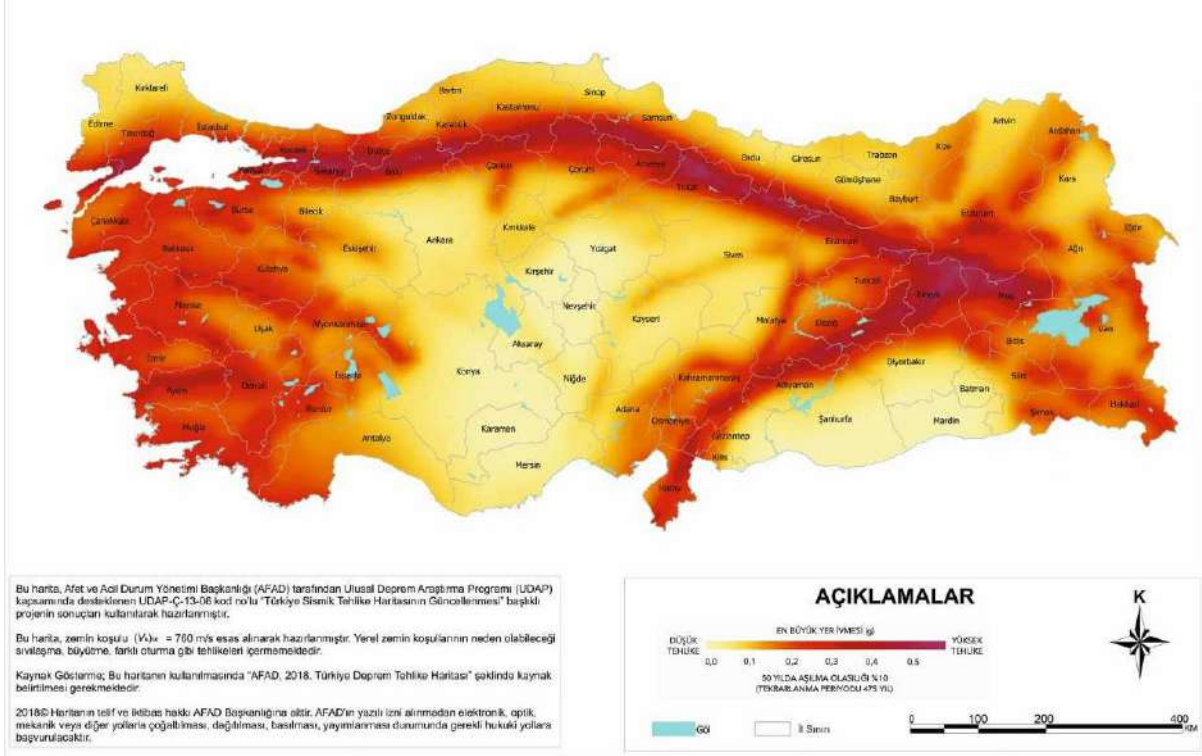


info@anadoluproperties.com



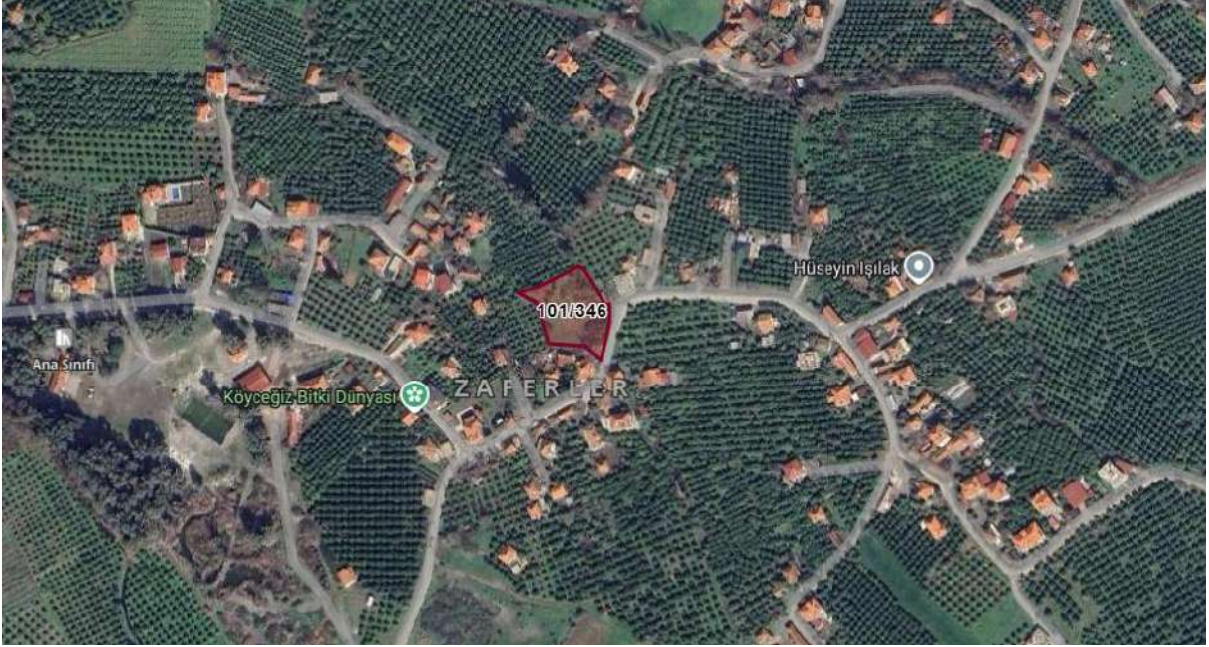
Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Oğunpazarı/Eskişehir

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



KÖYCEĞİZ BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞÜ;

- Mahallenin mevcut imar planı iptal edilmiştir. Yeni planlama çalışmaları yapılacaktır. Eski imar planına göre parsel, kırsal konut alanı olarak belirlenmiş olup; 85 m² taban oturumlu, 2 katlı olmak üzere 2 adet yapı yapılabilmektedir.



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 **₺4.442.373 – ₺4.935.970** bandında satılabileceğini öngörmekteyiz.

Gayrimenkulün **konut imarlı arsa** olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺20.164.248 – ₺22.404.720** 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.