

# YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

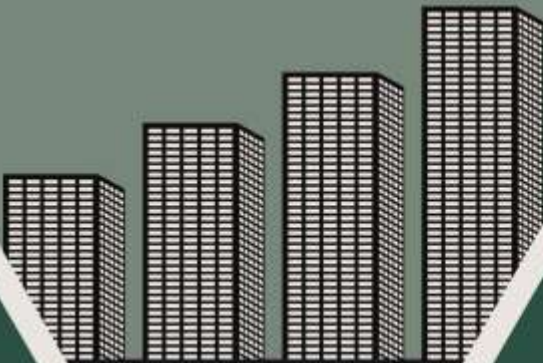
Muğla / Ortaca / Fevziye

Ada: 122 Parsel: 127

Arsa

Rapor Oluşturma Tarihi: 14.10.2025

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



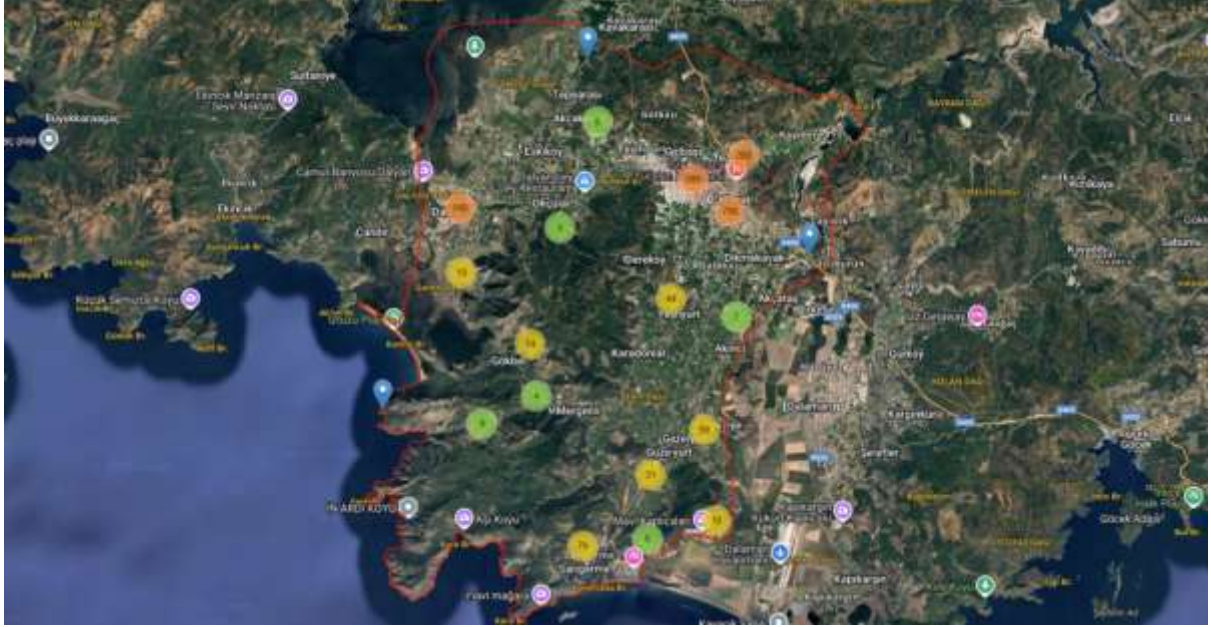
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Muğla
- İlçe : Ortaca
- Mahall: Fevziye
- Ada : 122
- Parsel : 127
- Yüz ölçüm : 1.941,44m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Arsa



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

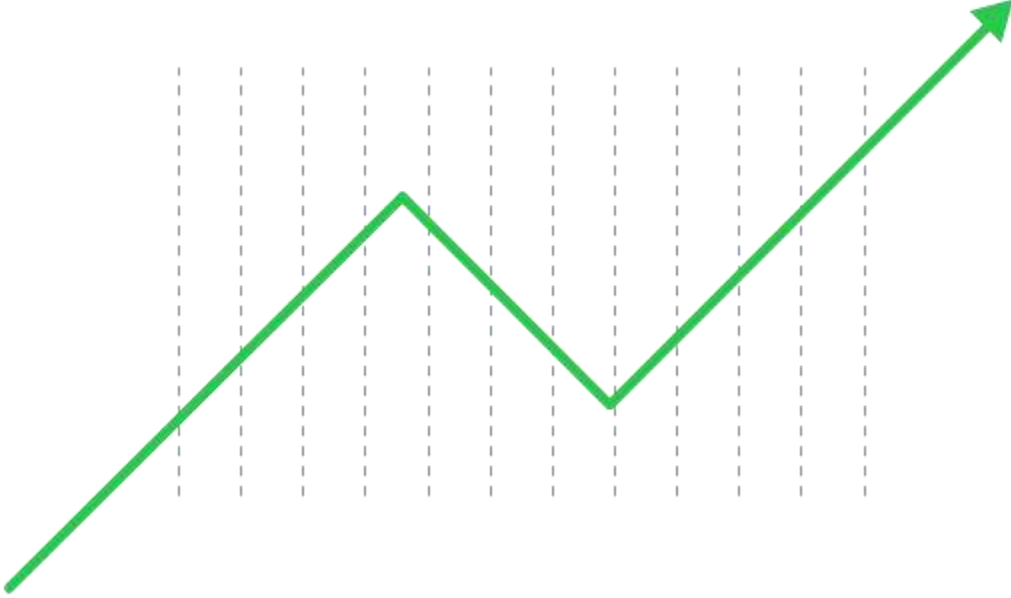
### FEVZİYE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺25.582.380** 13.180₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺28.140.618** 14.498₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺31.347.150** 16.150₺/m<sup>2</sup>

\*1000m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 14 emsalden hesaplanmıştır.



Muğla, Ortaca, Fevziye, Ada: 122, Parsel: 127 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 13.180₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 16.150₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 14.498₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺25.582.380** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺31.347.150** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺28.140.618** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL İLAN PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### FEVZİYE MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **508**



Kadın Nüfus Sayısı **461**

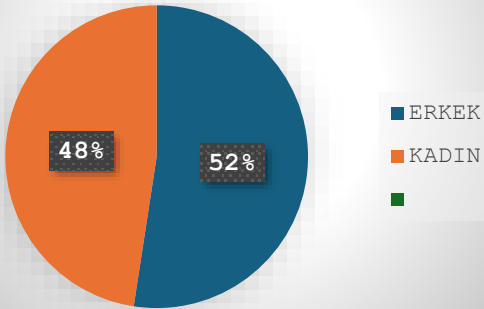


En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

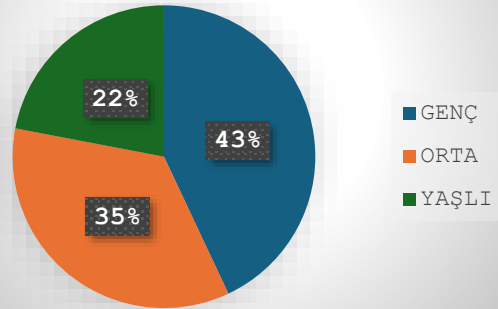


Ort. Eğitim Düzeyi  
**İlk Okul**

#### ERKEK / KADIN ORANI



#### GENÇ / ORTA / YAŞLI ORANI



0 222 210 00 66



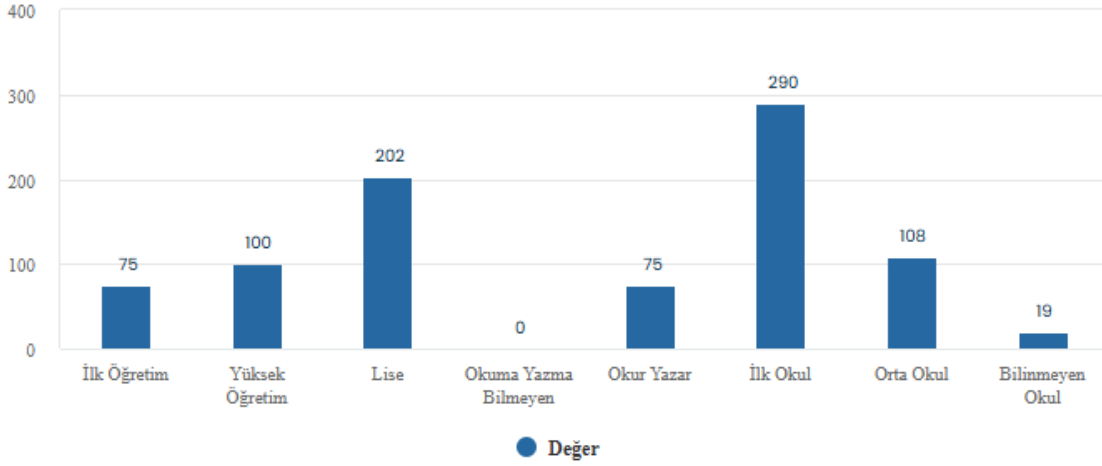
info@anadoluproperties.com



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

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### FEVZİYE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



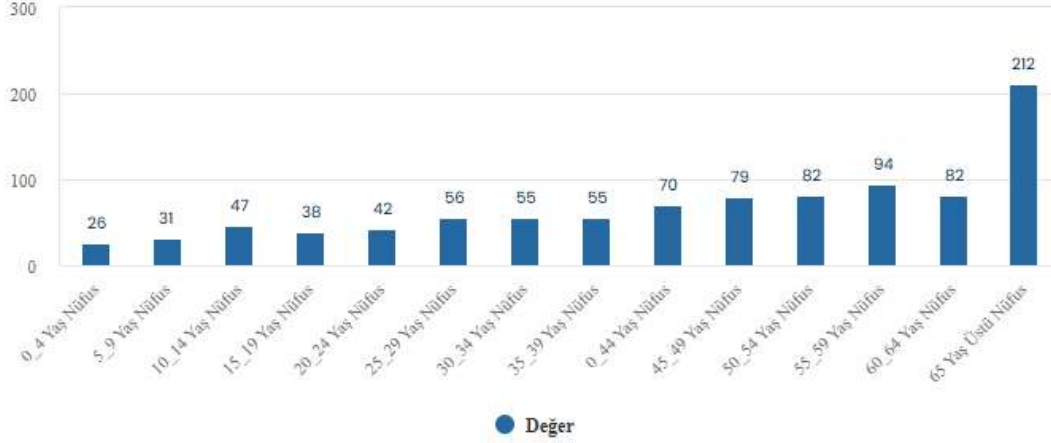
### Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Muğla	Ortaca	Fevziye Mh.
İlk Öğretim	57.103	3.099	75
Yüksek Öğretim	157.034	8.277	100
Lise	186.314	10.932	202
Okuma Yazma Bilmeyen	9.064	359	-
Okur Yazar	62.371	4.022	75
İlk Okul	216.434	12.041	290
Orta Okul	134.635	7.930	108
Bilinmeyen Okul	6.995	300	19



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### FEVZİYE MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

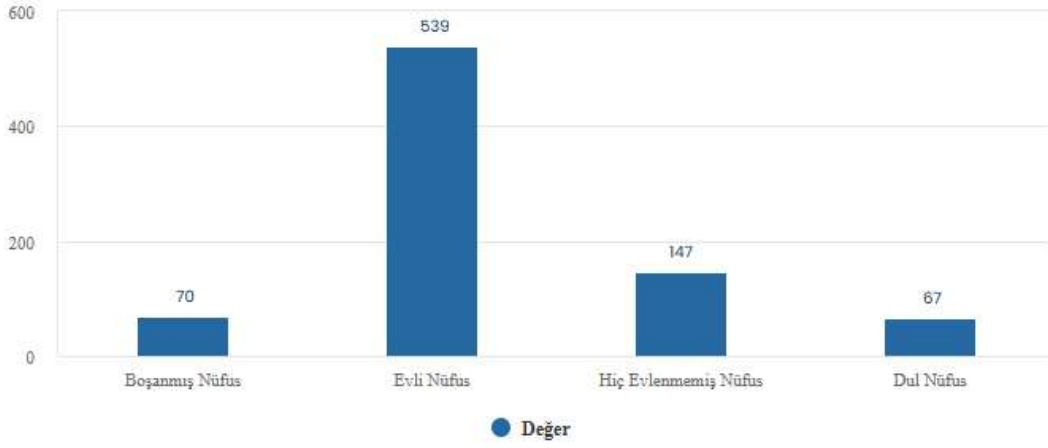


Yaş Göre	Muğla	Ortaca	Fevziye Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	26
5_9 Yaş Nüfus	-	-	31
10_14 Yaş Nüfus	-	-	47
15_19 Yaş Nüfus	-	-	38
20_24 Yaş Nüfus	-	-	42
25_29 Yaş Nüfus	-	-	56
30_34 Yaş Nüfus	-	-	55
35_39 Yaş Nüfus	-	-	55
0_44 Yaş Nüfus	-	-	70
45_49 Yaş Nüfus	-	-	79
50_54 Yaş Nüfus	-	-	82
55_59 Yaş Nüfus	-	-	94
60_64 Yaş Nüfus	-	-	82
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	212



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### FEVZİYE MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



### Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Muğla	Ortaca	Fevziye Mh.
Boşanmış Nüfus	44.030	2.278	70
Evli Nüfus	473.236	27.353	539
Hiç Evlenmemiş Nüfus	179.326	9.276	147
Dul Nüfus	52.079	3.342	67

## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### FEVZİYE MH. ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-içme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Gökbel Mh.	9	0	3	1	0	0	1	0
Mergenli Mh.	1	0	3	0	0	0	0	0
Cumhuriyet Mh.	13	0	1	3	1	0	2	0
Karaburun Mh.	14	2	1	2	2	0	0	0
Dikmekavak Mh.	0	3	1	1	0	0	1	0
Bahçelievler Mh.	5	1	0	3	0	1	4	0
Kemaliye Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Yerbelen Mh.	5	1	2	5	1	0	0	0
Terzialiler Mh.	69	1	4	1	13	2	3	0
Fevziye Mh.	1	1	0	0	1	0	0	0
Baba Adası								
Dalyan Mh.	165	9	3	4	13	0	4	3
Karadonlar Mh.	0	0	2	0	0	0	0	0

## KONUT SAYILARI

### Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**843**

### İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**31.375**

## 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.

## Alerji

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


## Sağlık


 Eklem Ağrısı Düşük	 Sinüsterde 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

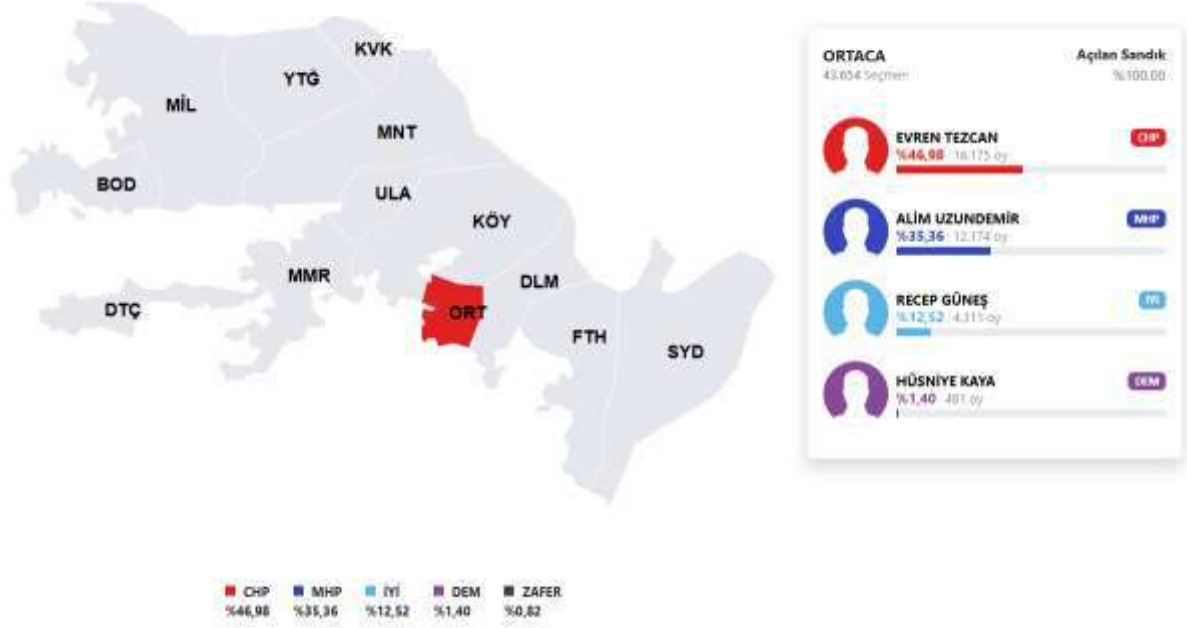
## Haşereler

 Sivrisinek  
Düşük

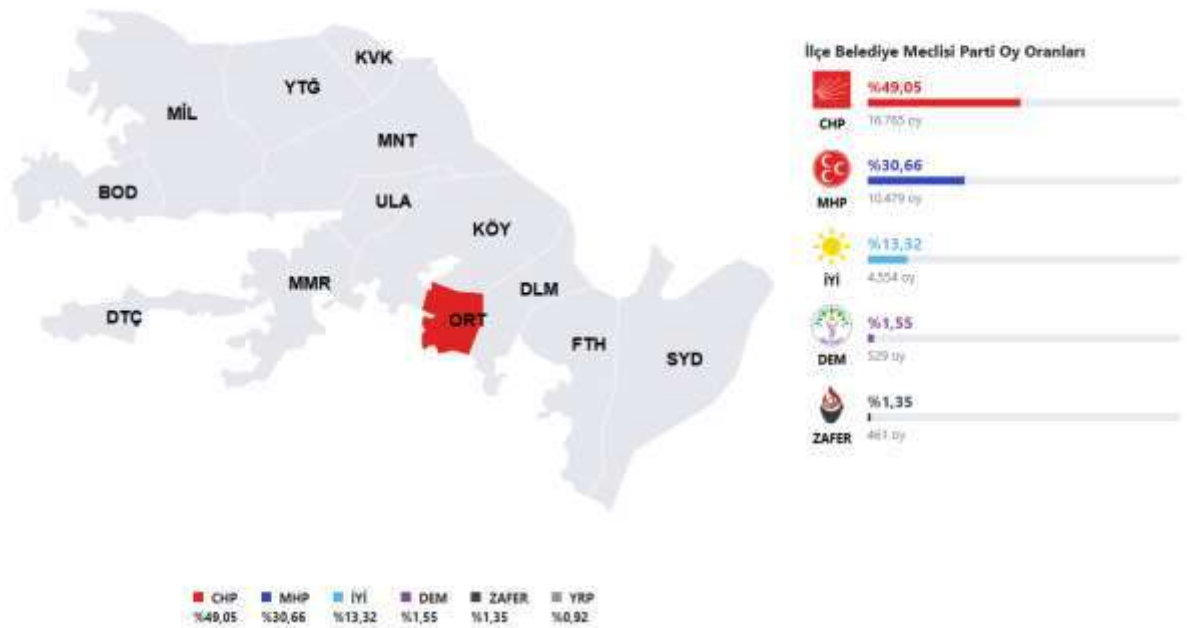
 İç Mekan Haşereleri  
Aşırı yüksek

 Dış Mekan Haşereleri  
Yüksek

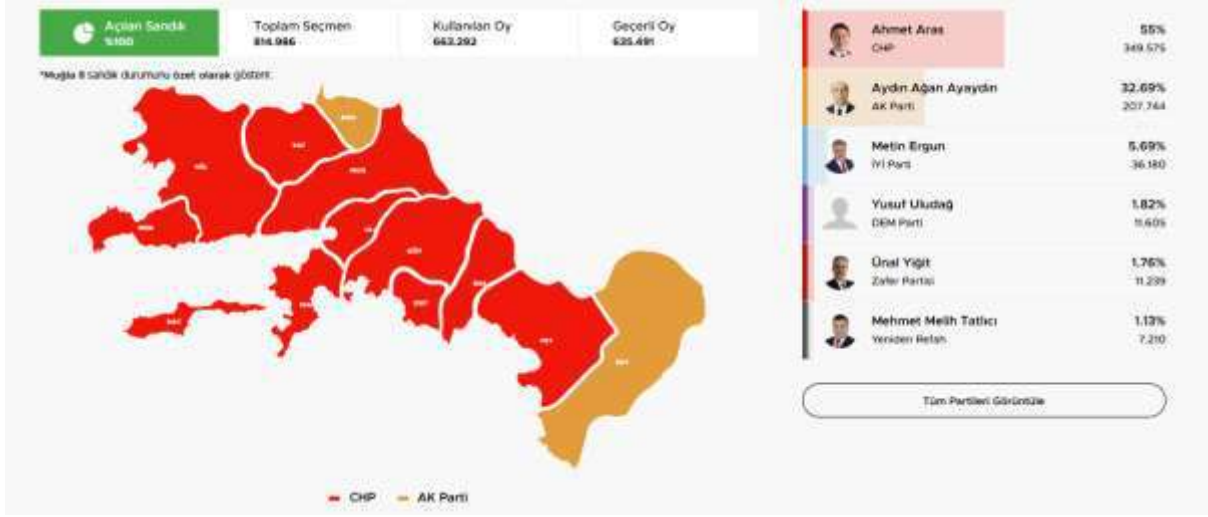
## MUĞLA ORTACA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



## MUĞLA ORTACA İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



## MUĞLA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



## Fevziye Mahallesi – Kısa Bilgi

### Konum

- Fevziye Mahallesi, Muğla ilinin Ortaca ilçesine bağlı yerleşim alanlarından biridir.
- Ortaca ilçe merkezine yaklaşık 3–4 km, Dalaman Havalimanı'na ise yaklaşık 35 km uzaklıktadır.
- Mahalle, Dalyan ve Köyceğiz yönüne bağlantı sağlayan yollar üzerinde yer almakta olup, hem tarım alanlarına hem de turistik bölgelere yakın bir konuma sahiptir.
- Çevresinde Dalyan, Gölbaşı ve Sındı köyleri bulunmaktadır.

### Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır.
- Zeytin, narenciye, sebze ve meyve üretimi başlıca tarımsal faaliyetlerdir.
- Küçük ölçekli ticari işletmeler ve yerel hizmet sektörü de mahalle ekonomisine katkı sağlamaktadır.
- Arsa ve konut değerleri ilçe merkezine yakınlığı nedeniyle orta seviyede olup yatırım açısından potansiyel taşımaktadır.

### Sosyal Yapı

- Fevziye Mahallesi'nde nüfus sınırlı olup köy ve mahalle yaşamı hâkimdir.
- Geleneksel aile ve komşuluk ilişkileri güçlüdür.
- Genç nüfusun bir kısmı eğitim ve iş imkânları için Ortaca veya çevre ilçelere yönelmektedir.
- Mahallede sosyal etkinlikler genellikle tarım takvimine ve mevsimsel işlere bağlı olarak şekillenmektedir.

### Altyapı ve İmar

- Elektrik, içme suyu ve kanalizasyon altyapısı mevcuttur; doğalgaz altyapısı bulunmamaktadır.
- Yol ağı asfalt ve stabilize yollarla sağlanmaktadır.
- Kırsal yerleşim karakteri korunmakta olup yapılaşma tek veya iki katlı müstakil konutlar şeklindedir.
- İmar planı kısıtlı olup çoğunlukla tarım ve kırsal yerleşim alanları olarak sınıflandırılmıştır.

## Fevziye Mahallesi – Ulaşım

### Karayolu Ulaşımı

- Fevziye Mahallesi, Ortaca ilçe merkezine karayolu ile bağlı olup özel araçla yaklaşık 5–7 dakika içinde ulaşılabilir.
- Dalaman Havalimanı'na mesafe yaklaşık 35 km olup, özel araçla 30–35 dakikada ulaşım mümkündür.
- Muğla şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 90 km'dir.

### Otobüs ve Minibüs Hatları

- Mahalleye Ortaca merkezden düzenli minibüs seferleri yapılmaktadır.
- Minibüsler, Ortaca ve Dalyan yönüne doğrudan ulaşım imkânı sunmaktadır.
- Ortaca Otogarı üzerinden Muğla, Fethiye ve çevre ilçelere düzenli otobüs seferleri mevcuttur.

### Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

- Mahalle içi yollar yürüyüş ve bisiklet için uygundur.
- Kırsal yapı ve düz arazi sayesinde kısa mesafelerde bisiklet kullanımı mümkündür.

### Otogara Uzaklık

- Ortaca Otogarı'na uzaklık yaklaşık 3–4 km'dir.
- Özel araçla 5–7 dakika, minibüsle yaklaşık 10 dakika içinde ulaşım sağlanabilir.



## 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.

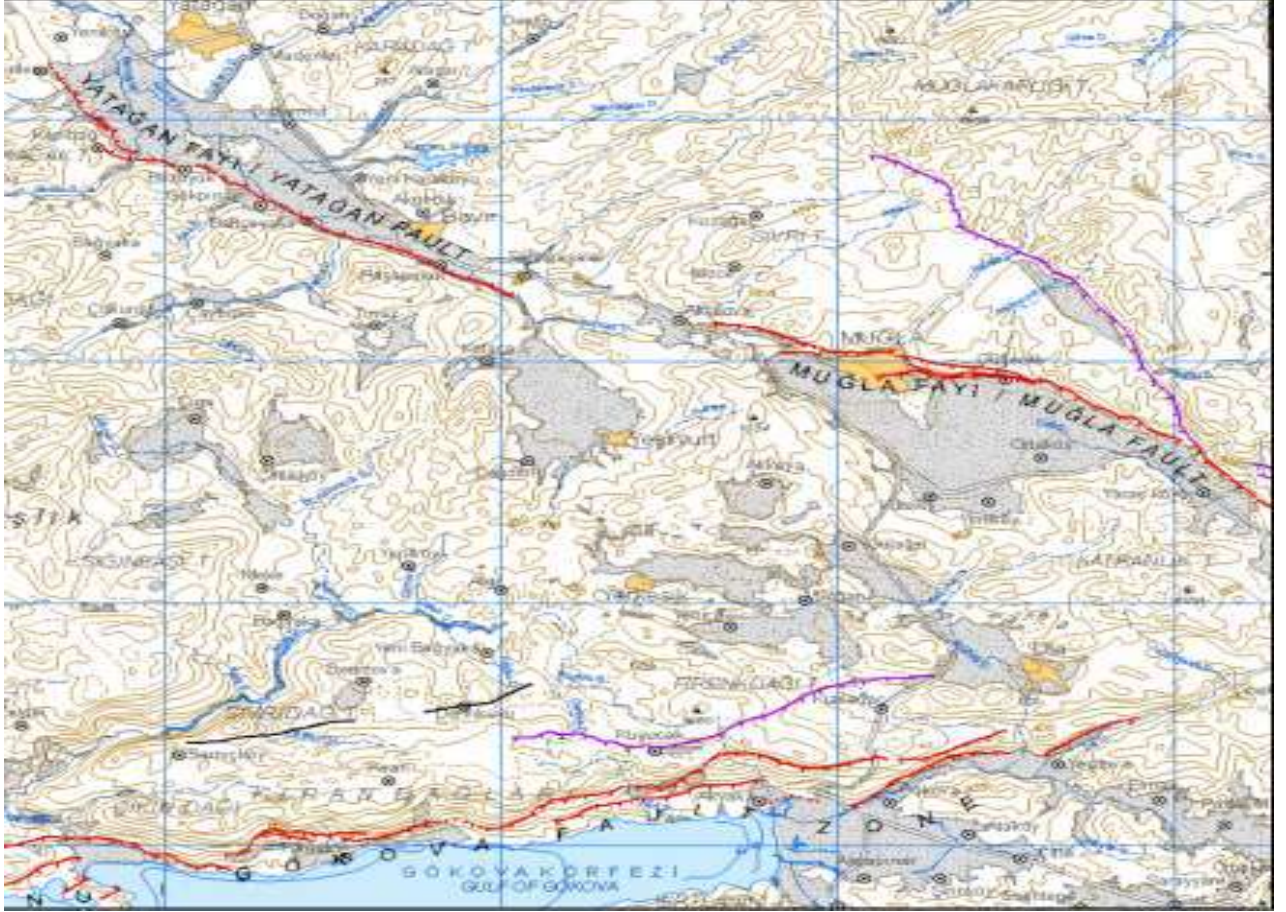
### Denizel Faylar:

- 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 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

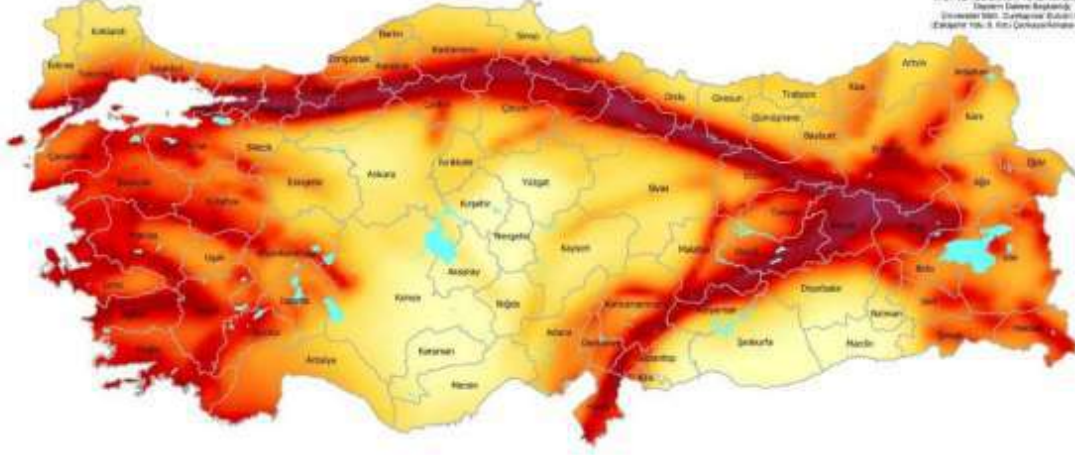


info@anadoluproperties.com



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

## TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Algılaması Programı (UDAP) kapsamında gerçekleştirilen UDAF-C-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritalarının Görselleştirilmesi" başlıklı projesi sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulları (S<sub>1</sub>) > 100 m/s'e eşit alanlar hariç tutulmuştur. Yerel zemin koşullarının nedeni sismikliği artırması, bu nedenle, harita oluşturma gibi etkilerini göstermemiştir.

Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanımında "AFAD, 2015, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

2018ÇOkarbaşı Mah. Onüç Eylül AFAD Başkanlığına ait AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, tabirilmesi, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollara başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## ORTACA BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞÜ;

- Taşınmaz, köy yerleşik alanı içerisinde yer almakta olup imar planı bulunmamaktadır.
- Köy yerleşik alanı için uygulanan mevzuata göre 125 m<sup>2</sup> taban, 125 m<sup>2</sup> üst kat olmak üzere toplam 250m<sup>2</sup> taban alanı ve 2 kat konut imarlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
- Taşınmaz, tek yapıdan oluşmakta ve 2 bağımsız bölüme izin verilmektedir.



## UZMAN DİJİTAL GAYRİMENKUL 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,

Gayrimenkulün konut imarlı arsa olarak değerlendirilmesi sonucunda bandından **₺25.582.380 - ₺28.140.618** 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.