

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Muğla / Fethiye / Kargı

Ada: 80 Parsel: 7

3+1 Villa

Rapor Oluşturma Tarihi: 29.12.2025

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.

ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

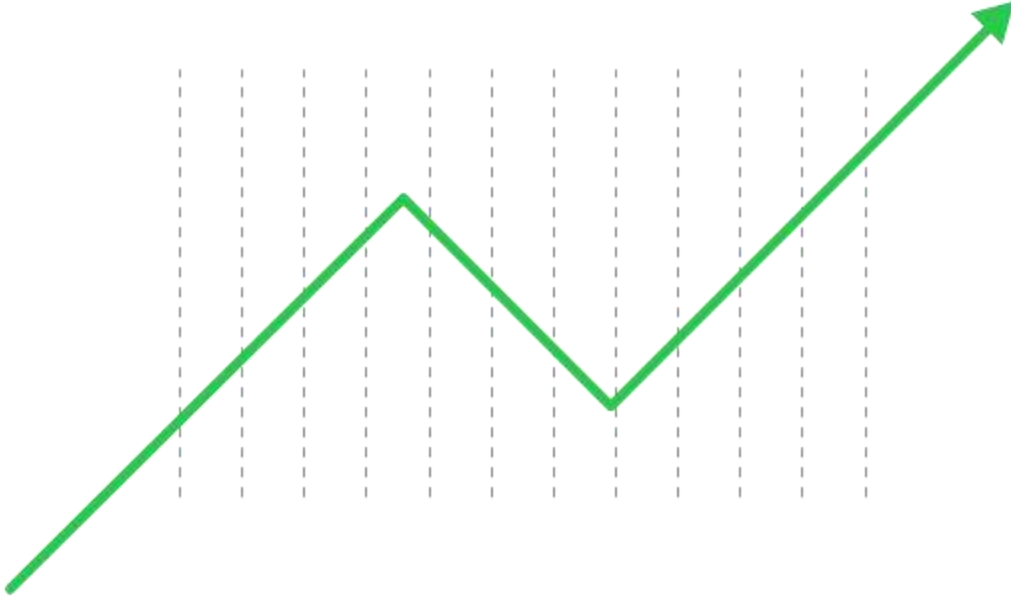
KARGI MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺9.887.598** 70.625₺/m²

Ortalama Fiyat **₺10.986.220** 78.473₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺12.084.842** 86.320₺/m²

*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 21 emsalden hesaplanmıştır.



Muğla, Fethiye, Kargı, Ada: 80, Parsel: 7 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 70.625₺/m², en yüksek birim değer 86.320₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 78.473₺/m² olmaktadır.

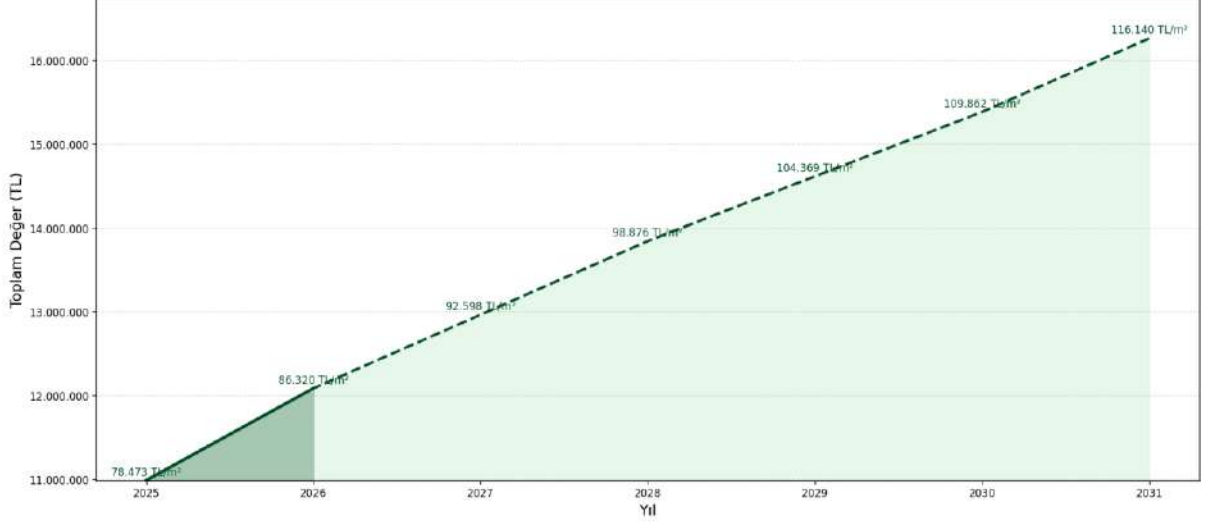
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺9.887.598** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺12.084.842** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺10.986.220** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL İLAN PORTALLARI SATILIK EMSALLERİ;



Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2025 - 2031)
Muğla / Fethiye / Kargı - 80 Ada / 7 Parsel (140 m² • 3+1 Villa)



Bu çalışma, 140m² villanın 2025–2031 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2025 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **78.473 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2026'da 86.320 TL/m²**
- **2027'de 92.598 TL/m²**
- **2028'de 98.876 TL/m²**
- **2029'da 104.369 TL/m²**
- **2030'da 109.862 TL/m²**
- **2031'de 116.140 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla birlikte villanın toplam değerinin 2025'teki mevcut değerden 2031 yılına kadar düzenli bir yükseliş trendi izlemesi beklenmektedir. Bu simülasyon, yatırımcının **orta-uzun vadeli değer kazancını** görmesine yardımcı olmak amacıyla hazırlanmış olup, ekonomik koşullara göre değişkenlik gösterebilir.

Bu grafik ve tabloda yer alan geleceğe yönelik değer tahminleri; Anadolu Properties tarafından sahada yürütülen çalışmalar, geçmiş satış verileri, benzer portföylerin performans analizleri, bölgesel piyasa eğilimleri ve yapay zekâ destekli veri modelleri kullanılarak oluşturulmuştur.

Sunulan rakamlar öngörü niteliğindedir; resmi bir değerlendirme değildir ve hukuki bağlayıcılık taşımaz. Değerlerin gerçekleşmesi; ekonomik koşullar, arz-talep dengesi, bölgesel gelişmeler ve piyasa dinamiklerine bağlı olarak değişiklik gösterebilir.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

DEMOGRAFİK ANALİZ

KARGI MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **1.948**



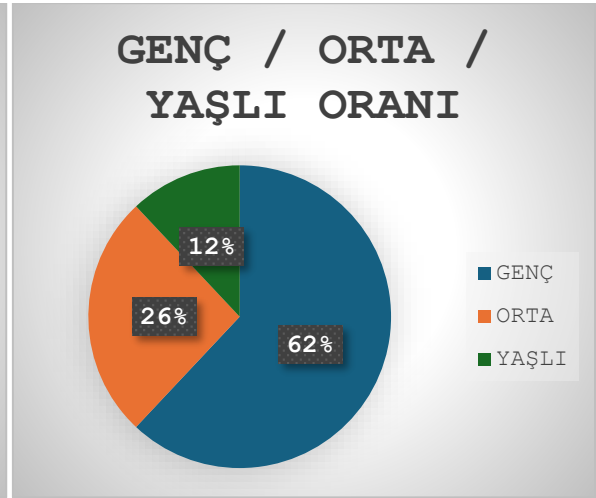
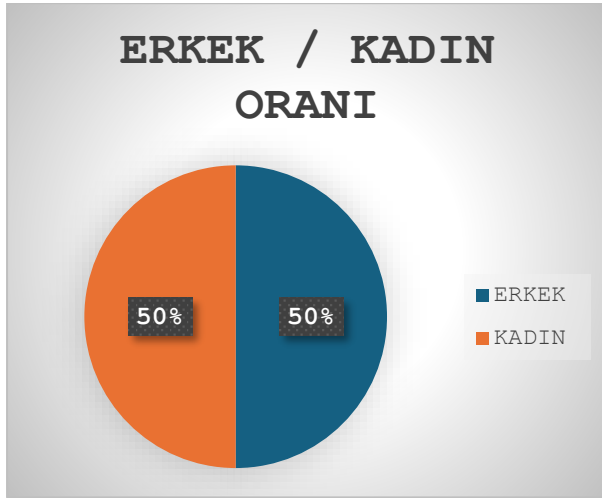
Kadın Nüfus Sayısı **1.879**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus

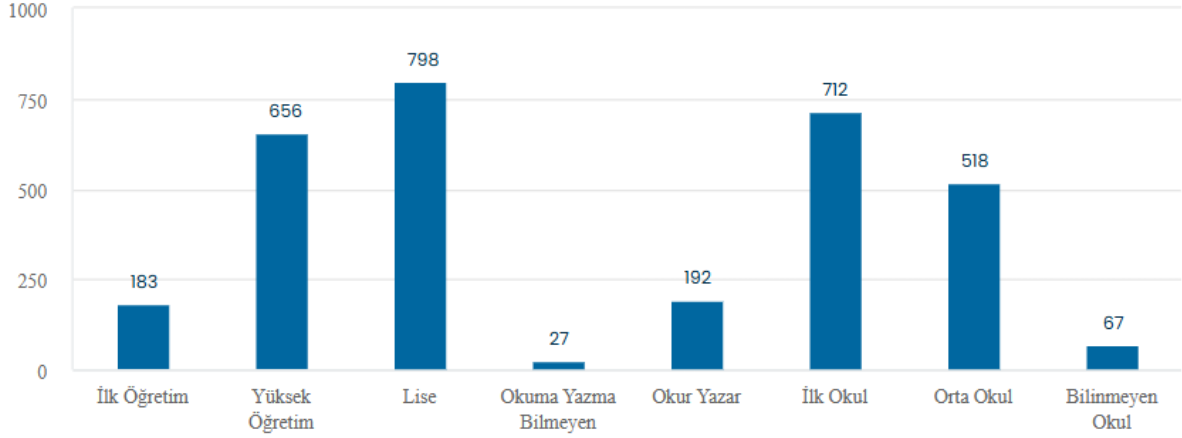


Ort. Eğitim Düzeyi
Lise



DEMOGRAFİK ANALİZ

KARGI MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



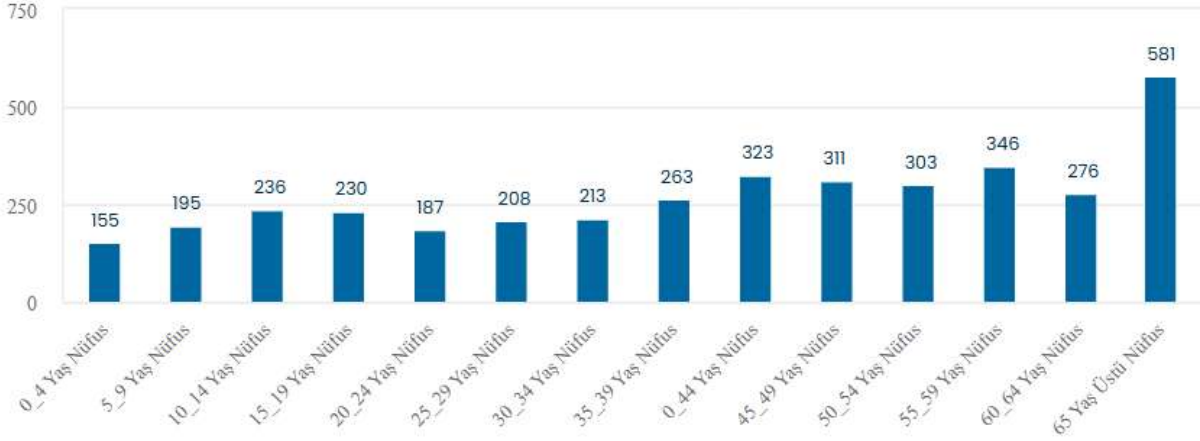
Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Muğla	Fethiye	Kargı Mh.
İlk Öğretim	57.103	9.279	183
Yüksek Öğretim	157.034	29.661	656
Lise	186.314	34.025	798
Okuma Yazma Bilmeyen	9.064	1.318	27
Okur Yazar	62.371	10.502	192
İlk Okul	216.434	34.518	712
Orta Okul	134.635	24.701	518
Bilinmeyen Okul	6.995	1.439	67



DEMOGRAFİK ANALİZ

KARGI MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



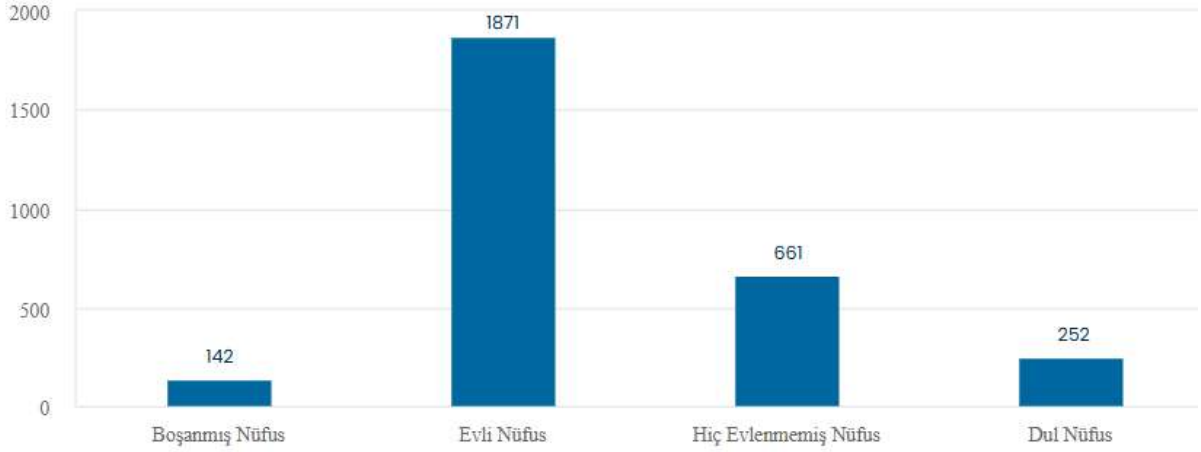
YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Yaş Göre	Muğla	Fethiye	Kargı Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	155
5_9 Yaş Nüfus	-	-	195
10_14 Yaş Nüfus	-	-	236
15_19 Yaş Nüfus	-	-	230
20_24 Yaş Nüfus	-	-	187
25_29 Yaş Nüfus	-	-	208
30_34 Yaş Nüfus	-	-	213
35_39 Yaş Nüfus	-	-	263
0_44 Yaş Nüfus	-	-	323
45_49 Yaş Nüfus	-	-	311
50_54 Yaş Nüfus	-	-	303
55_59 Yaş Nüfus	-	-	346
60_64 Yaş Nüfus	-	-	276
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	581



DEMOGRAFİK ANALİZ

KARGI MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Muğla	Fethiye	Kargı Mh.
Boşanmış Nüfus	44.030	6.051	142
Evli Nüfus	473.236	82.003	1.871
Hiç Evlenmemiş Nüfus	179.326	30.232	661
Dul Nüfus	52.079	10.074	252



ÇEVREDEKİ EMSALLER

KARGI MH. ÖNEMLİ NOKTALAR

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

Keçiler Mh.	2	1	1	0	1	0	2	0
Kargı Mh.	3	1	0	0	0	0	2	0
Kızılbel Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
İncirköy Mh.	0	0	2	1	0	0	0	0
Gökben Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0
Esenköy Mh.	2	0	2	0	0	0	0	0
Yakacık Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Çatalanık Mh.	7	2	2	4	0	1	2	0
Menteşeoğlu Mh.	15	1	2	1	1	1	1	0
Patlangıç Mh.	33	4	5	2	1	0	5	0
Karacaören Mh.								
Yeşilüzümlü Mh.	25	2	4	6	1	2	0	0
Çanköy Mh.	3	2	9	4	1	1	3	0
Yanıklar Mh.	13	1	4	1	0	0	5	0
Gökçeovacak Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

4.895

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

99.253



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

Kargı Mahallesi – Kısa Bilgi

Konum

- Kargı Mahallesi, Muğla ilinin Fethiye ilçesine bağlı, şehir merkezinin güneybatısında yer alan sahil mahallelerinden biridir.
- Fethiye şehir merkezine yaklaşık 7–8 km, Dalaman Havalimanı'na ise yaklaşık 50 km mesafededir.
- Mahalle, Akdeniz kıyısında konumlanmış olup Kargı Koyu, Çalış Plajı ve Karataş mevki gibi doğal alanlara yakınlığıyla dikkat çeker.
- Çevresinde Çiftlik, Çalış ve Karagedik mahalleleri bulunmaktadır.

Ekonomi

- Kargı Mahallesi'nin ekonomisi turizm, konut yatırımları ve tarıma dayalı olarak gelişmektedir.
- Yazlık konutlar, butik oteller ve pansiyon işletmeleri bölgedeki ekonomik faaliyetlerin önemli kısmını oluşturur.
- Narenciye, zeytin, sebze ve seracılık faaliyetleri de mahallede yaygındır.
- Fethiye merkezine yakın konumu nedeniyle gayrimenkul değerleri artış eğilimindedir.

Sosyal Yapı

- Mahalle nüfusu son yıllarda artış göstermekte olup, yerleşik halk ile yazlıkçı nüfus birlikte yaşamaktadır.
- Yaz aylarında turizm hareketliliğiyle birlikte geçici nüfus yoğunluğu belirgin şekilde artar.
- Komşuluk ilişkileri güçlü olup, kırsal yaşam ile sahil yerleşimi karakteri bir arada görülür.
- Sosyal yaşam, deniz ve doğa odaklıdır; yürüyüş, bisiklet, balıkçılık ve deniz sporları yaygındır.

Altyapı ve İmar

- Elektrik, içme suyu, kanalizasyon ve internet altyapısı büyük oranda tamamlanmıştır.
- Doğalgaz altyapısı bulunmamaktadır; ısınma genellikle klima veya soba ile sağlanmaktadır.
- Yol ağı asfalt ve stabilize karışımıdır; sahil kesiminde düzenli bakım yapılmaktadır.
- İmar planı konut ve turizm ağırlıklıdır; yapılaşma genellikle 2–3 katlı müstakil konut veya yazlık tarzındadır. Sahil hattına yakın bölgelerde yapılaşma kısıtlamaları ve doğal sit sınırları bulunmaktadır.



Kargı Mahallesi – Ulaşım

Karayolu Ulaşımı

- Kargı Mahallesi, Fethiye şehir merkezine karayolu ile yaklaşık 10–15 dakikalık mesafededir.
- Dalaman Havalimanı'na uzaklığı yaklaşık 50 km olup, özel araçla 45–50 dakikada ulaşım mümkündür.
- Muğla şehir merkezine olan mesafe yaklaşık 125 km'dir.

Otobüs ve Minibüs Hatları

- Fethiye merkezden Kargı yönüne düzenli minibüs (dolmuş) seferleri bulunmaktadır.
- Kargı–Çalış–Fethiye hattı üzerinden gün boyu karşılıklı ulaşım sağlanmaktadır.
- Fethiye Otogarı üzerinden Muğla, Dalaman, Ortaca, Marmaris ve Antalya yönüne otobüs seferleri mevcuttur.

Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

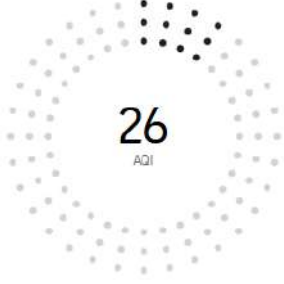
- Sahil hattı boyunca yürüyüş yolları ve bisiklet parkurları bulunmaktadır.
- Mahalle, Çalış Plajı'na kadar uzanan sahil bisiklet yolu ile Fethiye merkeze kadar kesintisiz bağlantı sunar.
- Kargı içi ulaşımında kısa mesafelerde bisiklet kullanımı oldukça yaygındır.

Otogara ve Havalimanına Uzaklık

- Fethiye Otogarı'na uzaklık yaklaşık 8 km'dir; araçla 10–15 dakikada ulaşılabilir.
- Dalaman Havalimanı'na uzaklık yaklaşık 50 km olup, ortalama 45–50 dakikalık yolculuk süresi vardır.

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

Hava Kalitesi Ölçeği

Orta

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

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

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.







Alerji

 Ağaç Polenü Düşük	 Kanarya Ötu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenü 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

 Baliğa Çıkma Orta	 Koşu İdeal	 Golf İdeal	 Bisiklete Binme İdeal	 Plaj ve Havuz Muhteşem
 Yıldız Gözleme İyi	 Doğa Yürüyüşü İdeal			

Yolculuk ve İşe Gidip Gelme

 Hava Yolculuğu İdeal	 Araba Kullanma Muhteşem
--	---

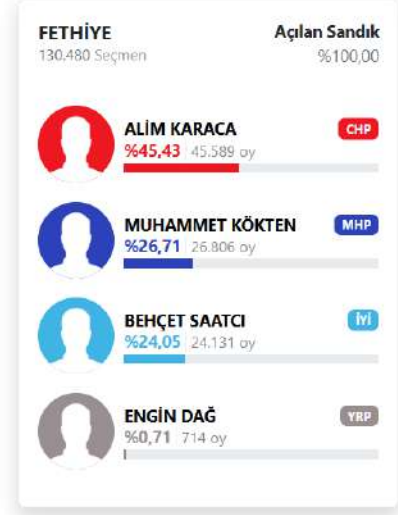
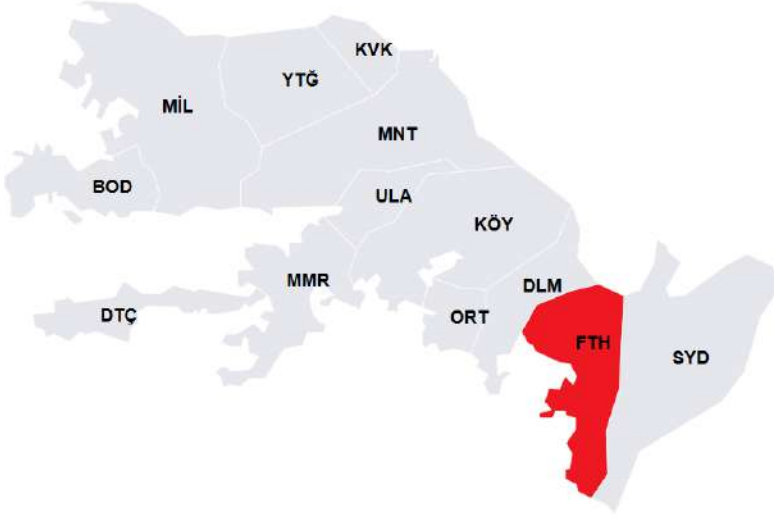
Ev ve Bahçe İşleri

 Çim Bıçma İyi	 Kompostlama İyi	 Dış Mekan Eğlencesi Orta
---	---	--

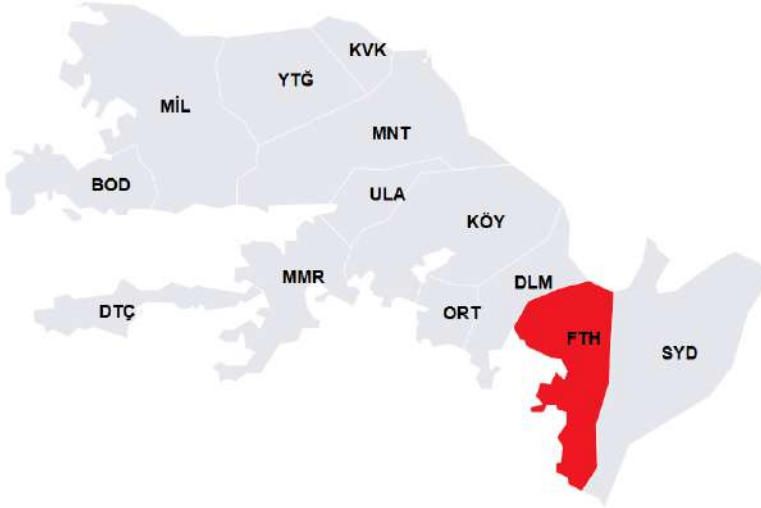
Haşereler

 Sivrisinek Düşük	 İç Mekan Haşereleri Aşırı yüksek	 Dış Mekan Haşereleri Yüksek
--	--	---

MUĞLA FETHİYE SEÇİM SONUÇLARI



MUĞLA FETHİYE İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



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.

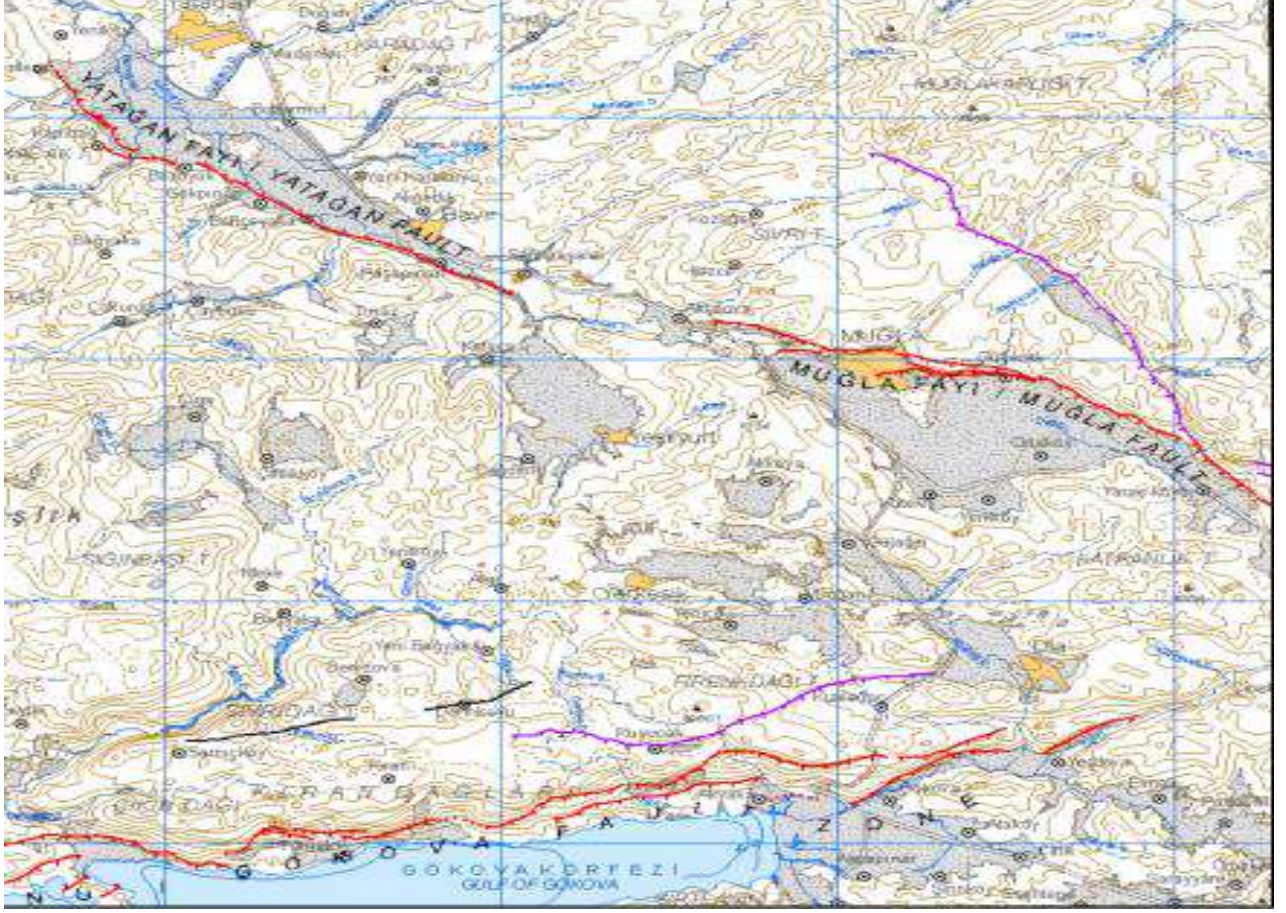
Denizel Faylar:

- 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

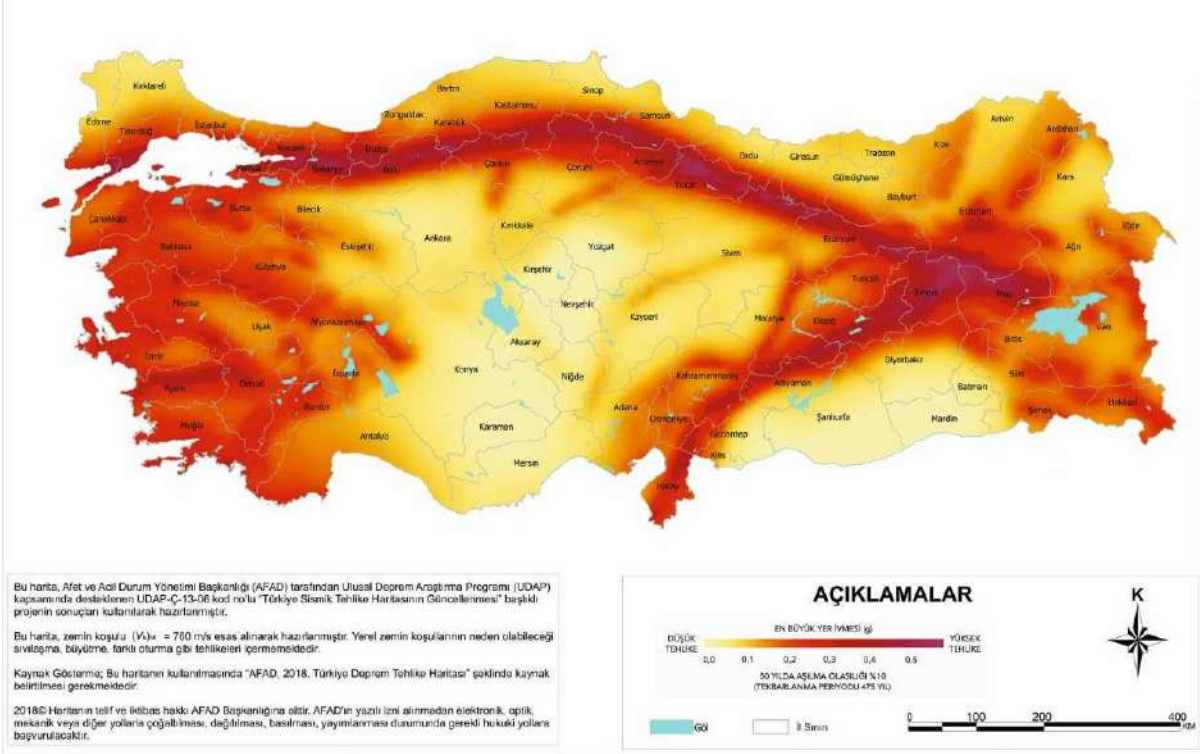


info@anadoluproperties.com



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

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



UZMAN DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dahilinde görüşleri şu şekildedir;

Değerlendirmelerimize göre, lokasyon, mülk özellikleri ve piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut pazarlama ağıımızı da kullanarak,

Gayrimenkulünüz **3+1 villa** olarak değerlendirildiğinde **₺9.887.598 - ₺10.986.220** 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.