

# DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Muğla / Fethiye / Ölüdeniz

Ada: 106 Parsel: 2

3+1 Villa

Rapor Oluşturma Tarihi: 30.12.2025

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



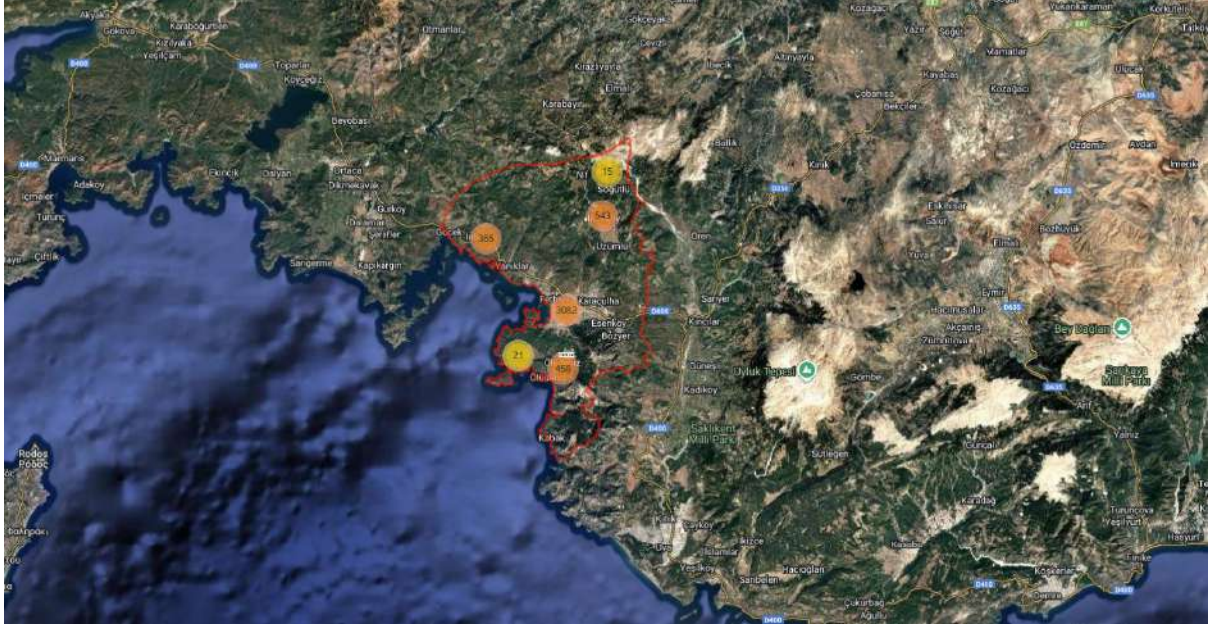
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Muğla
- İlçe : Fethiye
- Mahall: Ölüdeniz
- Ada : 106
- Parsel : 2
- Yüz ölçüm : 974,00m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : İki Adet İki Katlı Kargir Bina Ve İki Adet Havuz



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

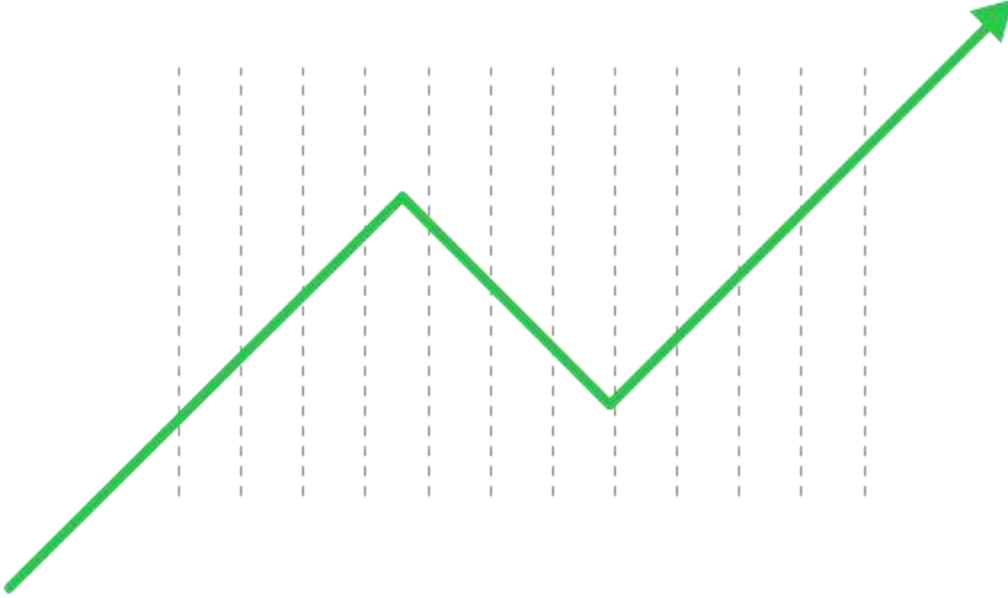
### ÖLÜDENİZ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺19.242.630** 87.466₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺21.380.700** 97.185₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺23.518.770** 106.903₺/m<sup>2</sup>

\*500m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 8 emsalden hesaplanmıştır.



Muğla, Fethiye, Ölüdeniz, Ada: 106, Parsel: 2 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 87.466₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 106.903₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 97.185₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

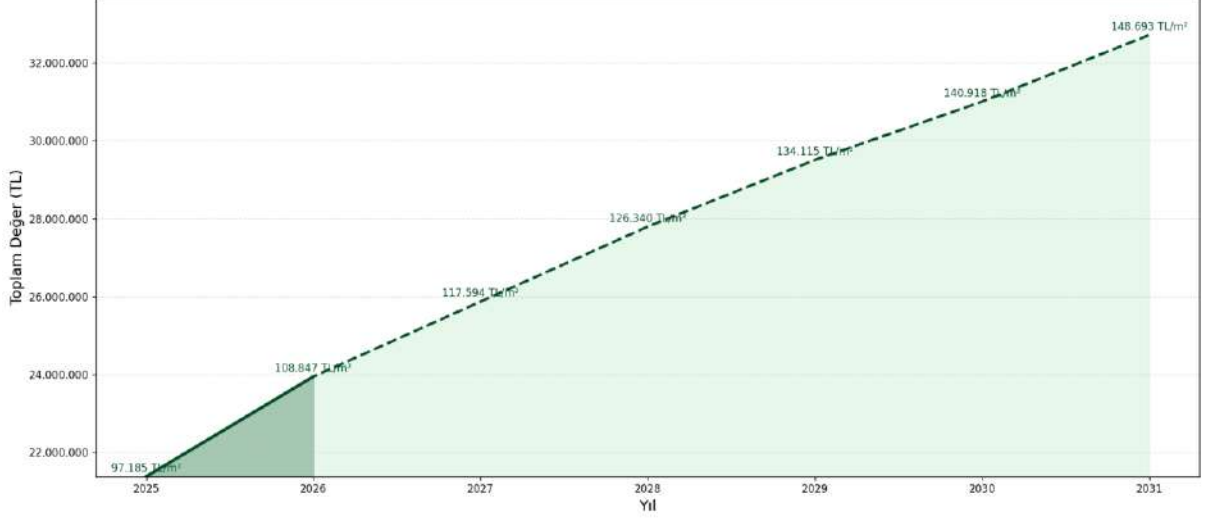
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺19.242.630** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺23.518.770** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺21.380.700** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL İLAN PORTALLARI SATILIK EMSALLERİ;



**Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2025 - 2031)**  
**Muğla / Fethiye / Ölüdeniz - 106 Ada / 2 Parsel ( 220 m<sup>2</sup> • 3+1 Villa )**



Bu çalışma, 220m<sup>2</sup> villanın 2025–2031 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2025 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **97.185 TL/m<sup>2</sup>** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2026’da 52.409 TL/m<sup>2</sup>**
- **2027’de 56.256 TL/m<sup>2</sup>**
- **2028’de 60.102 TL/m<sup>2</sup>**
- **2029’da 63.468 TL/m<sup>2</sup>**
- **2030’da 66.834 TL/m<sup>2</sup>**
- **2031’de 70.200 TL/m<sup>2</sup>**

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

### ÖLÜDENİZ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **3.158**



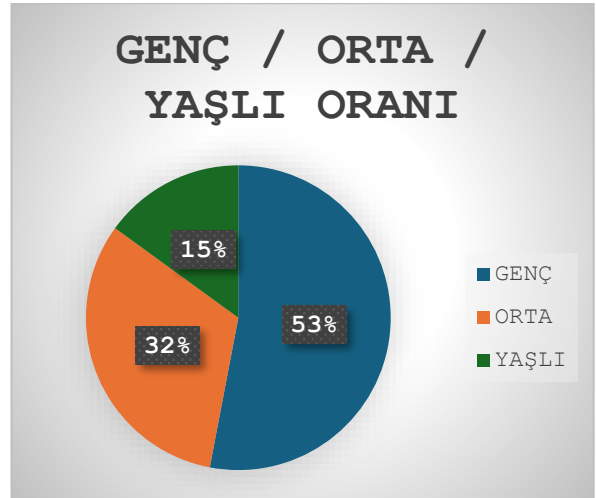
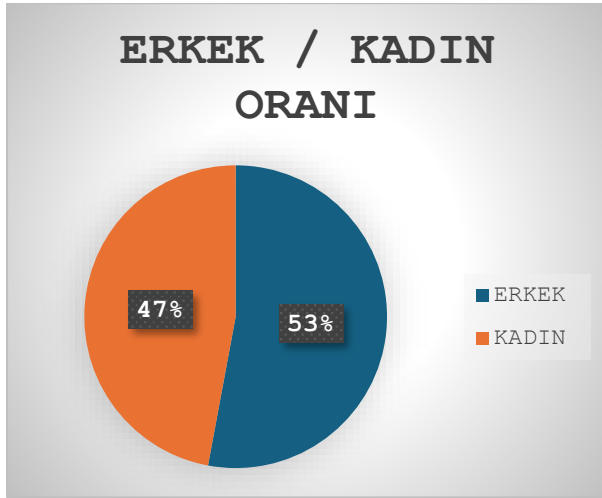
Kadın Nüfus Sayısı **2.809**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

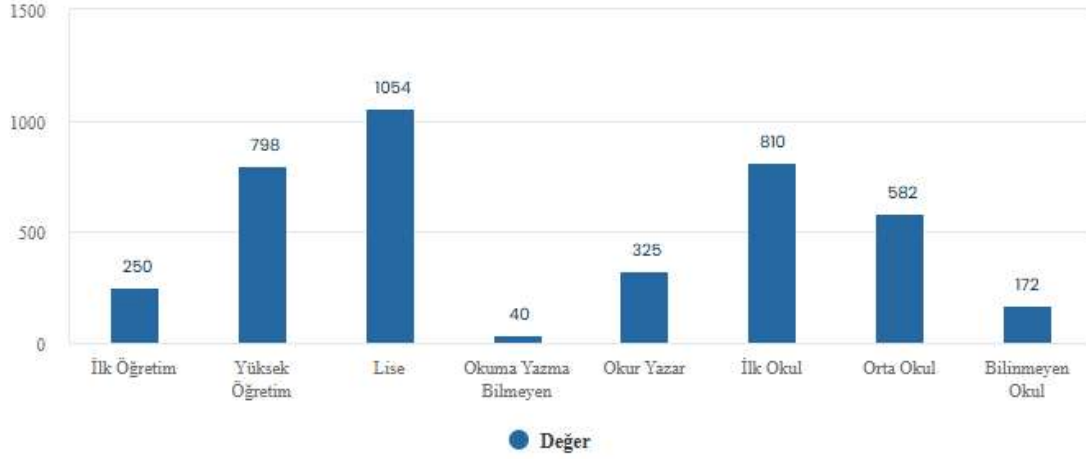


Ort. Eğitim Düzeyi  
**Lise**



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ÖLÜDENİZ MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



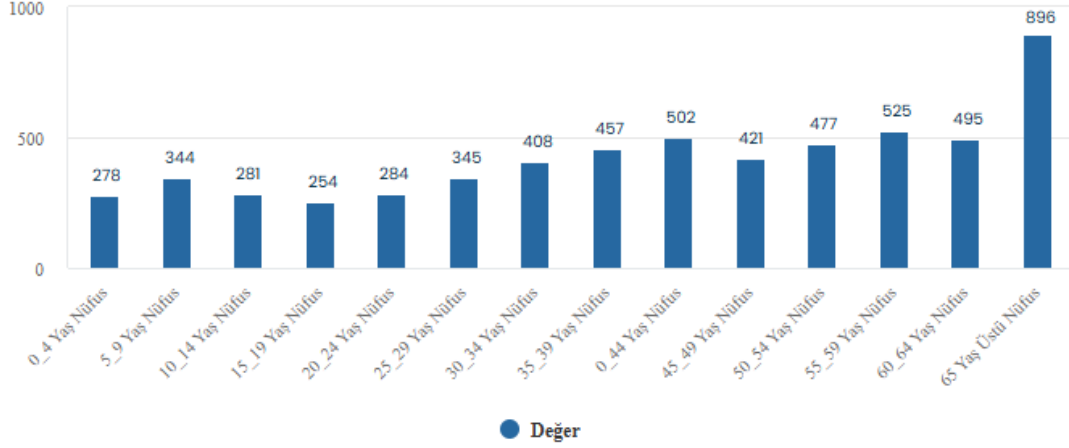
### Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Muğla	Fethiye	Ölüdeniz Mh.
İlk Öğretim	57.103	9.279	250
Yüksek Öğretim	157.034	29.661	798
Lise	186.314	34.025	1.054
Okuma Yazma Bilmeyen	9.064	1.318	40
Okur Yazar	62.371	10.502	325
İlk Okul	216.434	34.518	810
Orta Okul	134.635	24.701	582
Bilinmeyen Okul	6.995	1.439	172



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ÖLÜDENİZ MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

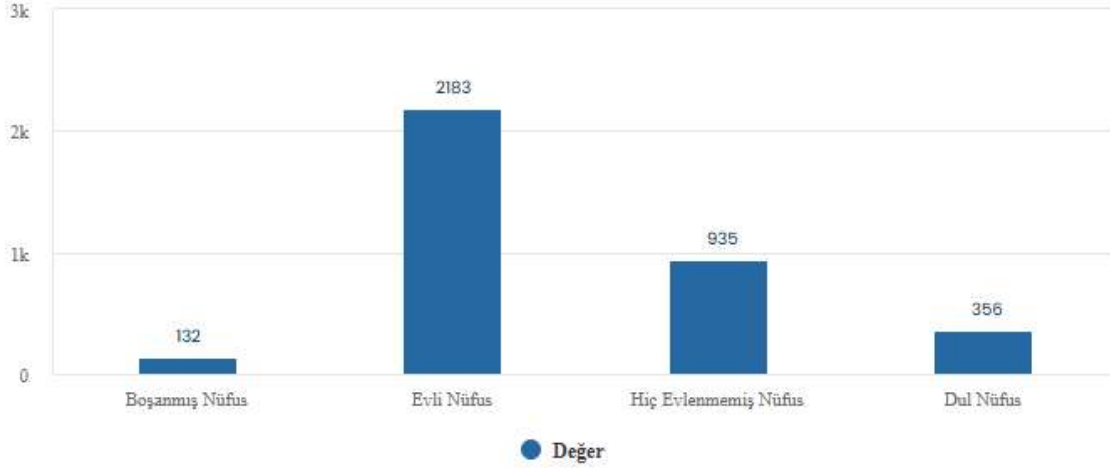


Yaş Göre	Muğla	Fethiye	Ölüdeniz Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	278
5_9 Yaş Nüfus	-	-	344
10_14 Yaş Nüfus	-	-	281
15_19 Yaş Nüfus	-	-	254
20_24 Yaş Nüfus	-	-	284
25_29 Yaş Nüfus	-	-	345
30_34 Yaş Nüfus	-	-	408
35_39 Yaş Nüfus	-	-	457
0_44 Yaş Nüfus	-	-	502
45_49 Yaş Nüfus	-	-	421
50_54 Yaş Nüfus	-	-	477
55_59 Yaş Nüfus	-	-	525
60_64 Yaş Nüfus	-	-	495
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	896



## DEMOGRAFİK ANALİZ

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



### Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Muğla	Fethiye	Ölüdeniz Mh.
Boşanmış Nüfus	44.030	6.051	132
Evli Nüfus	473.236	82.003	2.183
Hiç Evlenmemiş Nüfus	179.326	30.232	935
Dul Nüfus	52.079	10.074	356



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### ÖLÜDENİZ MH. ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Karaağaç Mh.	10	0	0	0	0	0	0	0
Babataşı Mh.	41	1	3	12	6	3	7	1
Taşyaka Mh.	97	5	3	14	29	0	5	2
Kesikkapı Mh.	32	2	2	16	6	0	1	1
Faralya Mh.	12	0	1	0	0	0	3	0
Koruköy Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Söğütlü Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Ölüdeniz Mh.	211	8	7	4	36	2	17	0
Göcek Mh.	93	9	2	1	20	0	2	1
Kayaköy Mh.	33	2	3	0	1	0	1	0
İnlice Mh.	3	0	1	1	0	0	1	0
Bozyer Mh.	1	0	1	1	0	0	0	0
Camii Mh.	2	1	2	0	0	0	1	0
Yeni Mh.	12	4	3	2	6	0	0	0
Pazaryeri Mh.	22	1	5	6	2	0	1	0

## KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**6.363**

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**99.253**

## 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 Polenii Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenii 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 Biçme  
İdeal


  
Kompostlama  
Orta

  
Dış Mekan Eğlencesi  
Muhteşem

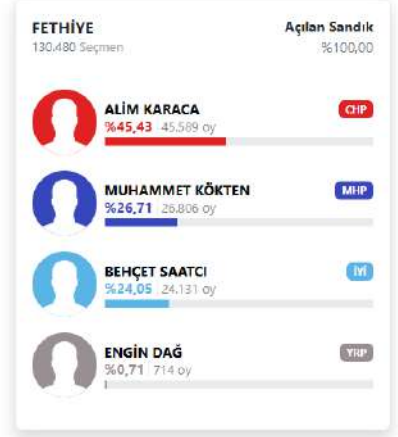
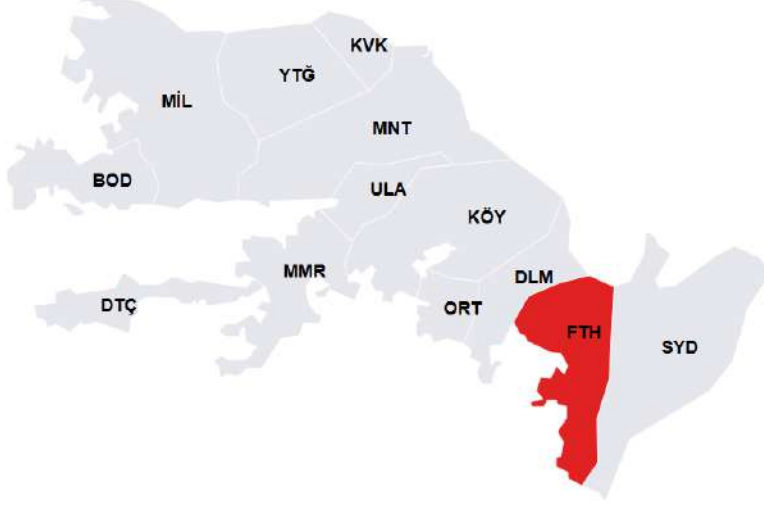
## Haşereler

  
Sivrisinek  
Düşük

  
İç Mekan Haşereleri  
Aşırı yüksek

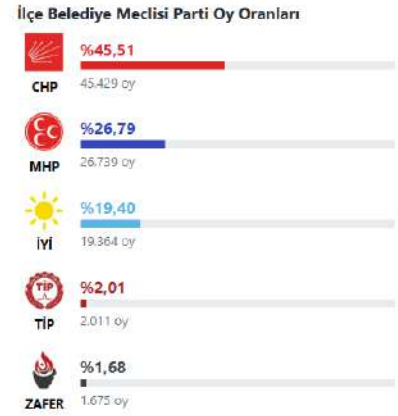
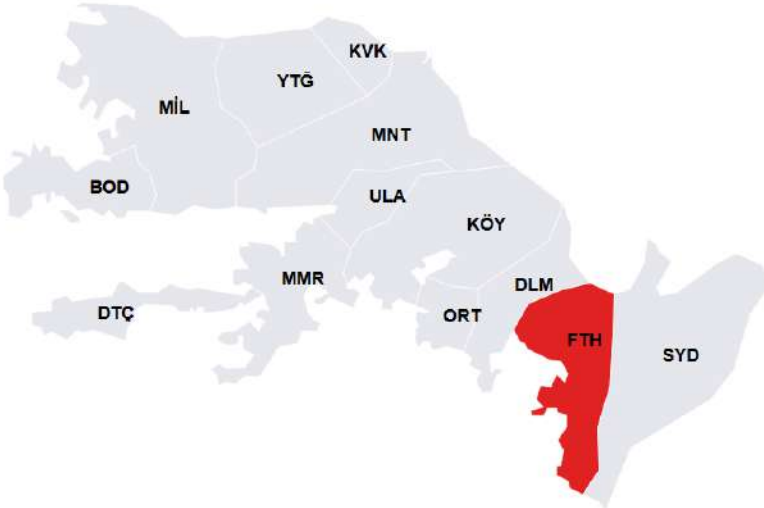
  
Dış Mekan Haşereleri  
Yüksek

## MUĞLA FETHİYE BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %45,43 ■ MHP %26,71 ■ İYİ %24,05 ■ VRP %0,71 ■ ZAFER %0,68

## MUĞLA FETHİYE İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %45,51 ■ MHP %26,79 ■ İYİ %19,40 ■ TİP %2,01 ■ ZAFER %1,68 ■ SOL %1,03



0 222 210 00 66

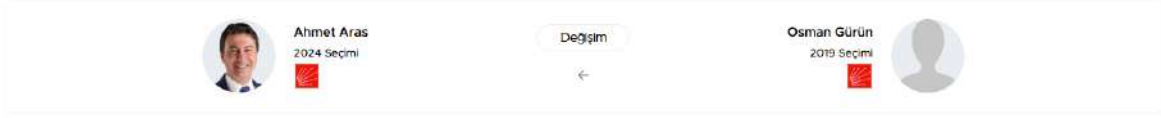
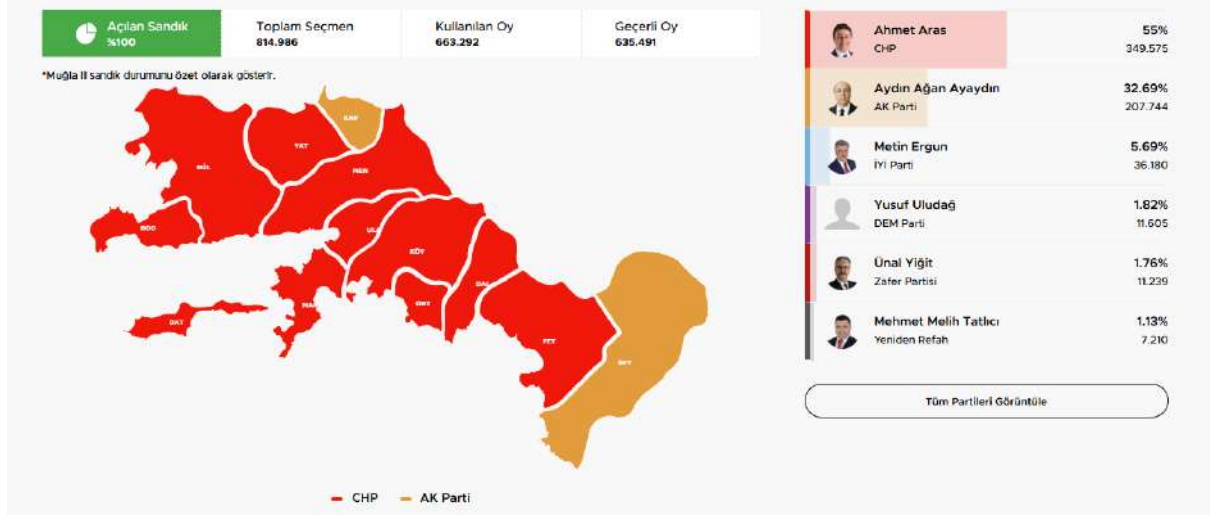


info@anadoluproperties.com



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

## MUĞLA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



## Ölüdeniz Mahallesi – Kısa Bilgi

### Konum

- Ölüdeniz Mahallesi, Muğla ilinin Fethiye ilçesine bağlı, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir.
- Fethiye ilçe merkezine yaklaşık 12–13 km, Dalaman Havalimanı'na ise yaklaşık 60 km mesafededir.
- Mahalle, Babadağ eteklerinde ve Akdeniz kıyısında yer almakta olup, muhteşem lagün manzarası ve doğal plajlarıyla öne çıkar.
- Belceğiz Plajı, Kumburnu Tabiat Parkı ve Babadağ Yamaç Paraşütü Pisti, mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.

### Ekonomi

- Mahalle ekonomisi büyük ölçüde turizm ve hizmet sektörüne dayanmaktadır.
- Otel, pansiyon, restoran, kafe ve su sporları işletmeleri bölge ekonomisinin ana unsurlarını oluşturur.
- Yaz aylarında yerli ve yabancı turist sayısındaki artış, mahalledeki ticari hareketliliği en üst seviyeye taşır.
- Tarım faaliyetleri sınırlı olup, zeytin ve narenciye üretimi küçük ölçekli olarak sürdürülmektedir.

### Sosyal Yapı

- Mahalle, yıl boyu yaşayan yerel halkın yanı sıra turizm sezonunda yoğun geçici nüfus artışı yaşar.
- Uluslararası turizmin etkisiyle çok kültürlü bir sosyal yapıya sahiptir.
- Yerel halkın büyük bölümü turizm sektöründe çalışmakta veya kendi işletmesini yürütmektedir.
- Mahallede sosyal yaşam, deniz turizmi ve açık hava etkinlikleri etrafında şekillenmektedir.

### Altyapı ve İmar

- Elektrik, su, kanalizasyon ve internet altyapısı büyük ölçüde tamamlanmıştır.
- Doğalgaz altyapısı bulunmamaktadır; ısınma genellikle elektrik veya klima ile sağlanmaktadır.
- Yol ağı asfalt olup, turistik alanlara ulaşım açısından düzenli bakım yapılmaktadır.
- İmar planı turizm ağırlıklıdır; çok katlı yapılaşma sınırlı, konaklama tesisleri ve ticari alanlar ön plandadır.
- Mahalle, doğal sit alanı sınırları içinde bulunduğu için yeni yapılaşma kontrollü şekilde ilerlemektedir.



## Ölüdeniz Mahallesi – Ulaşım

### Karayolu Ulaşımı

- Ölüdeniz, Fethiye şehir merkezine karayolu ile bağlı olup özel araçla 20–25 dakika içinde ulaşılabilir.
- Dalaman Havalimanı'na uzaklığı yaklaşık 60 km'dir; havalimanından Ölüdeniz'e özel araçla ortalama 1 saatlik yolculukla ulaşım mümkündür.
- Muğla şehir merkezine olan mesafe yaklaşık 130 km'dir.

### Otobüs ve Minibüs Hatları

- Fethiye Otogarı'ndan Ölüdeniz yönüne düzenli minibüs (dolmuş) seferleri yapılmaktadır.
- Seferler yaz sezonunda sıklaşmakta olup, Fethiye–Hisarönü–ÖLÜDENİZ–Ölüdeniz hattı üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.
- Fethiye Otogarı üzerinden Muğla, Dalaman, Marmaris ve Antalya'ya otobüs seferleri mevcuttur.

### Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

- Mahalle içi yollar yürüyüş ve bisiklet kullanımına uygundur.
- Ölüdeniz sahil şeridi boyunca yürüyüş yolları ve bisiklet parkurları bulunmaktadır.
- Likya Yolu rotası mahalle sınırlarından geçtiği için trekking ve doğa yürüyüşü açısından elverişlidir.

### Otogara ve Havalimanına Uzaklık

- Fethiye Otogarı'na uzaklık yaklaşık 13 km'dir (araçla 20 dakika).
- Dalaman Havalimanı'na uzaklık yaklaşık 60 km olup, özel araçla ortalama 1 saatlik yolculuk süresi vardır.

## 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

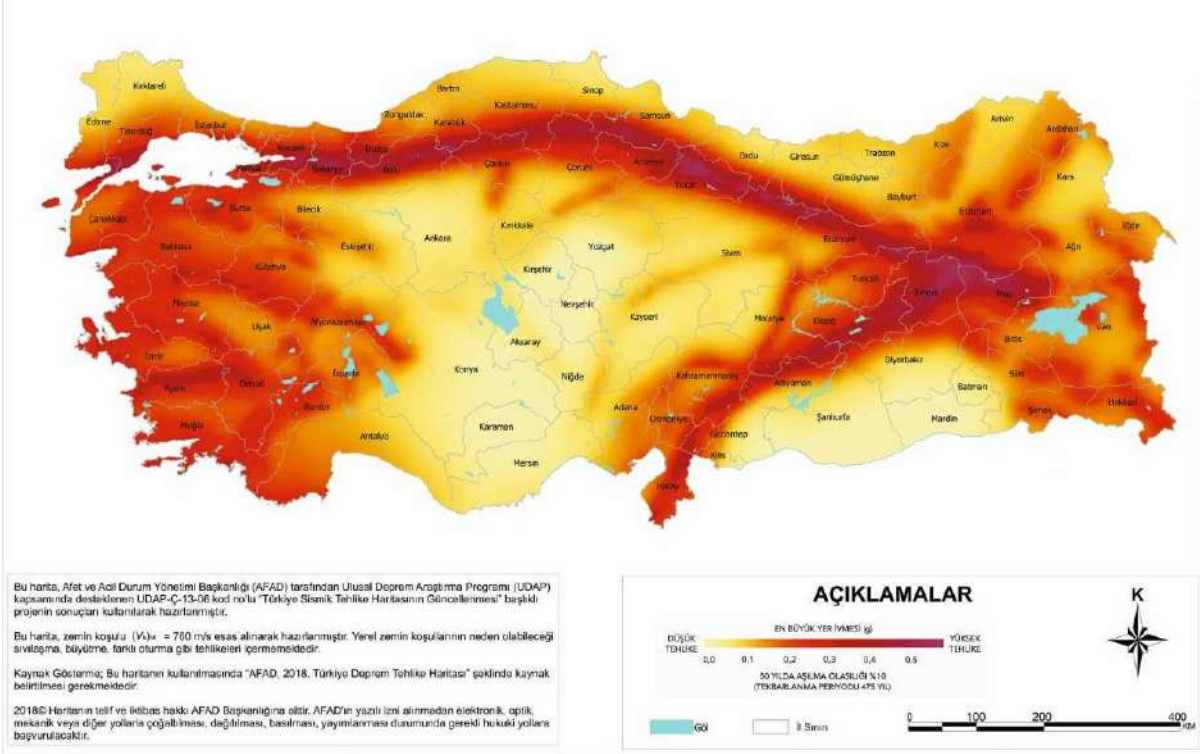


info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A  
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,

Gayrimenkulün 3+1 Villa olarak değerlendirilmesi sonucunda bandından **₺19.242.630 - ₺21.380.700** 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.