

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Muğla / Ortaca / Yerbeleni

Ada: 738 Parsel: 4

4+1 Villa

Rapor Oluşturma Tarihi: 21.01.2026

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
- Mahalle : Yerbeleni
- Ada : 738
- Parsel : 4
- Yüz ölçüm : 750,07m²
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : İki Katlı Betonarme Mesken, İki Adet Havuz Ve Arsası



DEĞER ANALİZİ

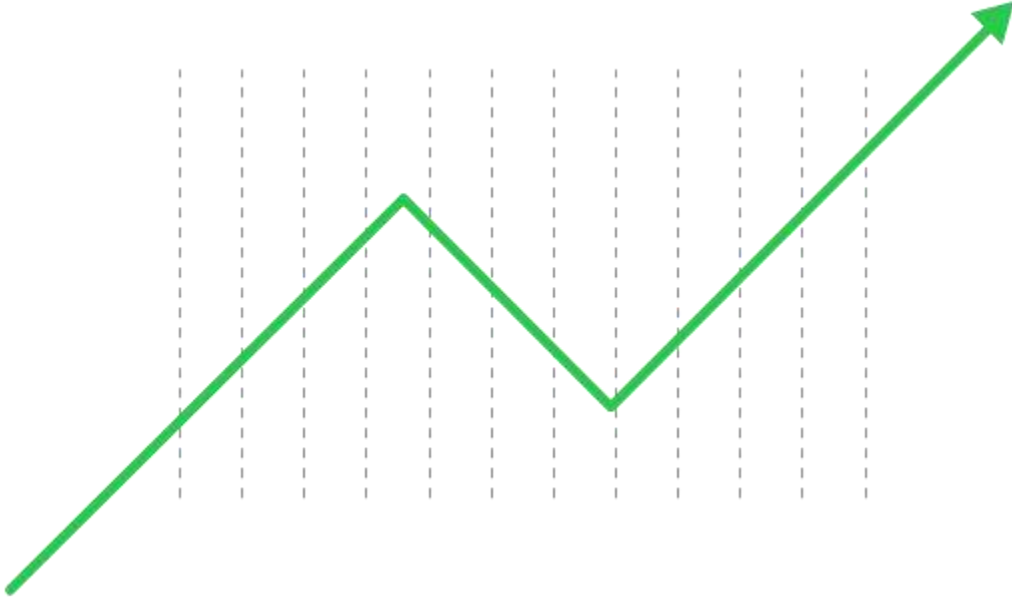
YERBELENİ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺14.016.150** 56.064₺/m²

Ortalama Fiyat **₺15.573.500** 62.294₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺17.130.850** 68.523₺/m²

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



Muğla, Ortaca, Yerbeleni , Ada: 738, Parsel: 4 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 56.064₺/m² , en yüksek birim değer 68.523₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 62.294₺/m² olmaktadır.

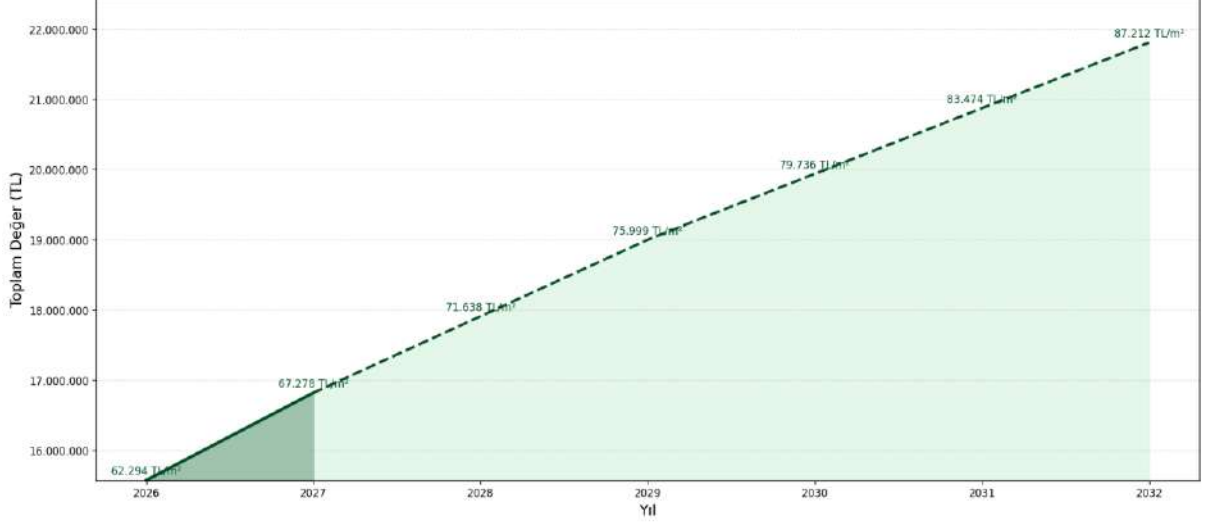
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺14.016.150** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺17.130.850** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺15.573.500** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL İLAN PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2026 - 2032)
Muğla / Ortaca / Yerbelen - 738 Ada / 4 Parsel (250 m² • 4+1 Villa)



Bu çalışma, 250m² 4+1 Villa'nın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **62.294 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027'de 67.278 TL/m²
- 2028'de 71.638 TL/m²
- 2029'de 75.999 TL/m²
- 2030'da 79.736 TL/m²
- 2031'de 83.474 TL/m²
- 2032'de 87.212 TL/m²

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla villanın toplam değerinin 2026'daki mevcut değerden 2032 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

YERBELENİ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **487**



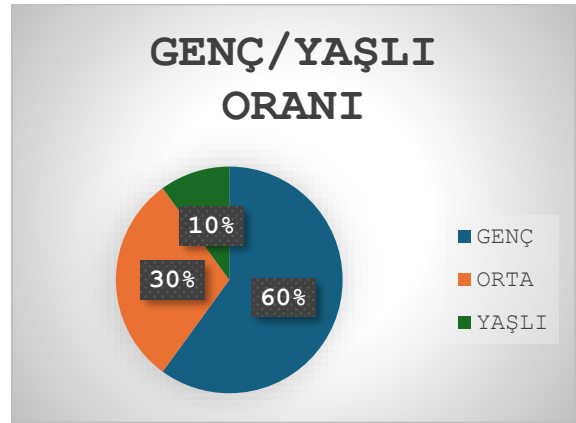
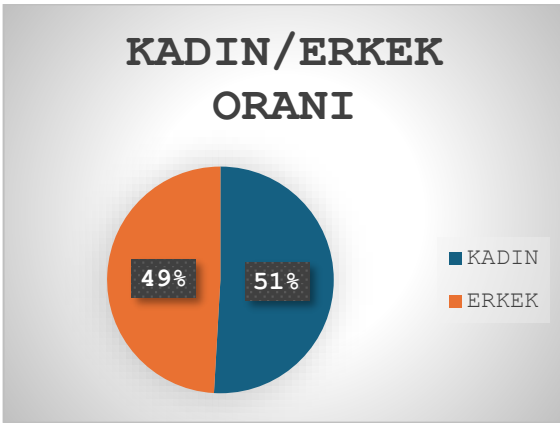
Kadın Nüfus Sayısı **505**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus



Ort. Eğitim Düzeyi
İlkokul



0 222 210 00 66

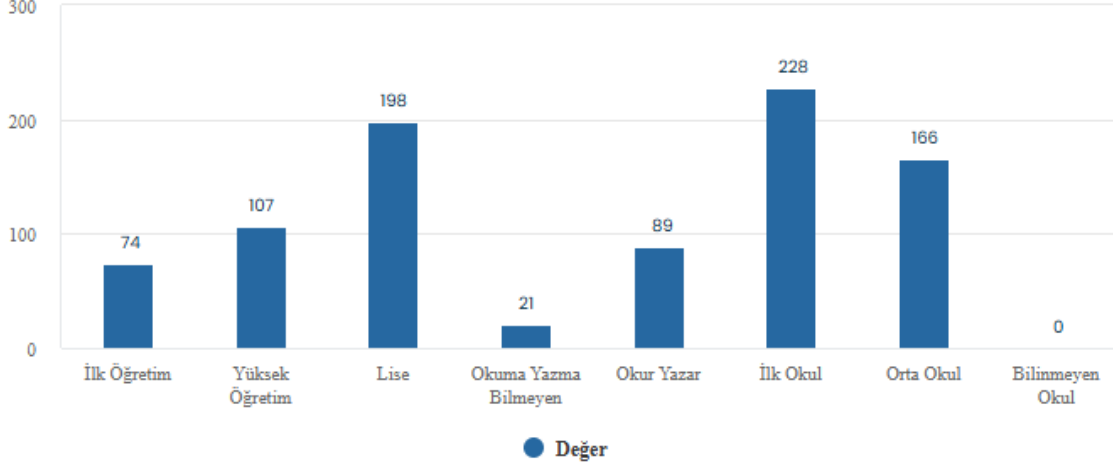


info@anadoluproperties.com



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

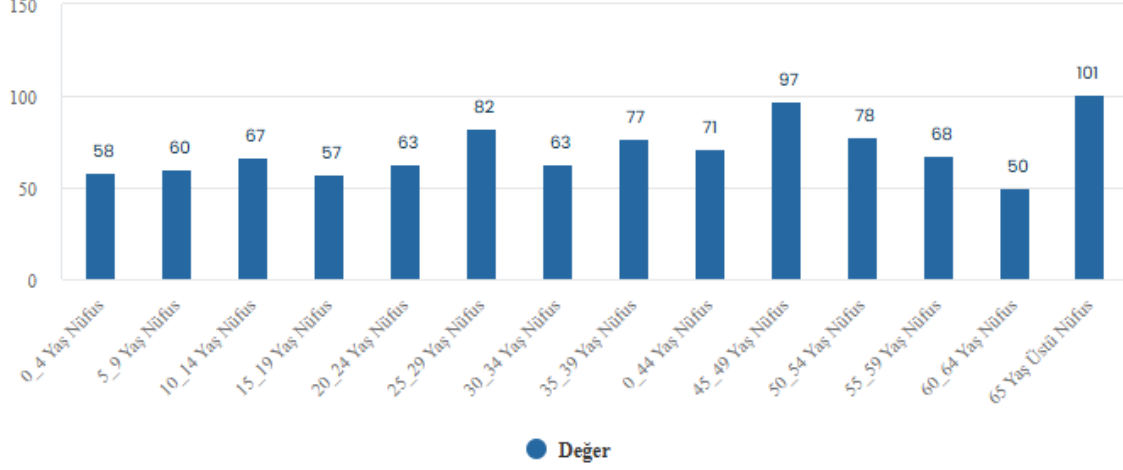
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Muğla	Ortaca	Yerbeleni Mh.
İlk Öğretim	57.103	3.099	74
Yüksek Öğretim	157.034	8.277	107
Lise	186.314	10.932	198
Okuma Yazma Bilmeyen	9.064	359	21
Okur Yazar	62.371	4.022	89
İlk Okul	216.434	12.041	228
Orta Okul	134.635	7.930	166
Bilinmeyen Okul	6.995	300	-

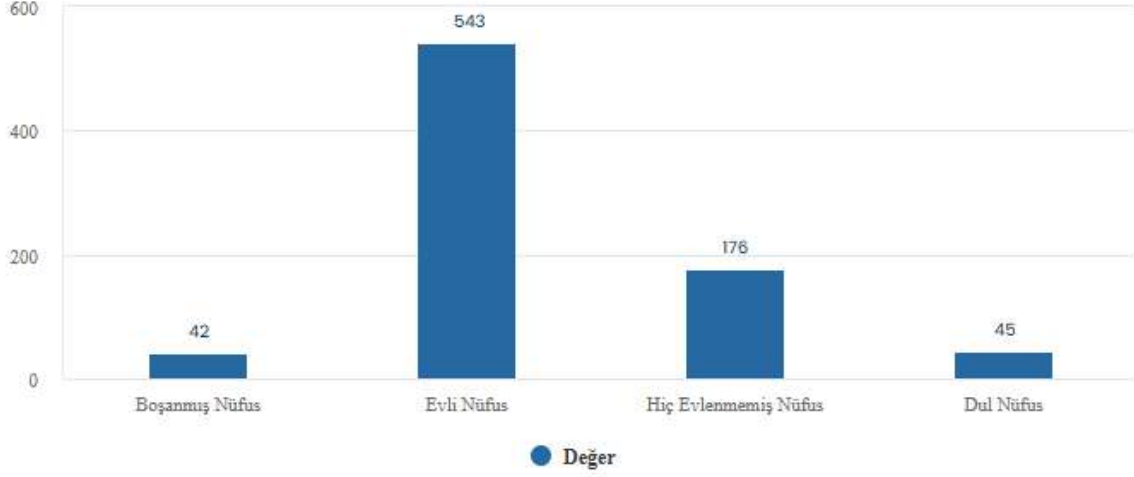
YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Yaş Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Yaş Göre	Muğla	Ortaca	Yerbeleni Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	58
5_9 Yaş Nüfus	-	-	60
10_14 Yaş Nüfus	-	-	67
15_19 Yaş Nüfus	-	-	57
20_24 Yaş Nüfus	-	-	63
25_29 Yaş Nüfus	-	-	82
30_34 Yaş Nüfus	-	-	63
35_39 Yaş Nüfus	-	-	77
0_44 Yaş Nüfus	-	-	71
45_49 Yaş Nüfus	-	-	97
50_54 Yaş Nüfus	-	-	78
55_59 Yaş Nüfus	-	-	68
60_64 Yaş Nüfus	-	-	50
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	101

MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Muğla	Ortaca	Yerbeleni Mh.
Boşanmış Nüfus	44.030	2.278	42
Evli Nüfus	473.236	27.353	543
Hiç Evlenmemiş Nüfus	179.326	9.276	176
Dul Nüfus	52.079	3.342	45

ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	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

517

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

31.375

Yerbeleni Mahallesi – Kısa Bilgi

Yerbeleni Mahallesi, Muğla'nın Ortaca ilçesine bağlı, kırsal yerleşim özelliklerini koruyan ve tarım faaliyetlerinin ön planda olduğu mahallelerinden biridir.

Konum

- Yerbeleni Mahallesi, Muğla ili Ortaca ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Ortaca ilçe merkezine kırsal konumda bulunmaktadır.
- Muğla il merkezine olan uzaklığı yaklaşık **80–85 km**'dir.
- Dalaman ve Ortaca üzerinden karayolu bağlantıları ile ulaşım sağlanmaktadır.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak **tarım ve hayvancılığa** dayanmaktadır.
- Narenciye, sebze üretimi ve zeytin yetiştiriciliği yaygındır.
- Küçük ölçekli hayvancılık mahallede önemli geçim kaynakları arasındadır.
- Yerel üretime dayalı kırsal ekonomi yapısı hâkimdir.

Sosyal Yapı

- Nüfus yapısı ağırlıklı olarak **yerleşik kırsal halktan** oluşmaktadır.
- Komşuluk ilişkileri güçlü ve gelenekseldir.
- Kırsal yaşam kültürü ve toplumsal dayanışma ön plandadır.

Altyapı ve İmar

- Elektrik ve içme suyu altyapısı mevcuttur.
- Kanalizasyon altyapısı sınırlı alanlarda bulunmaktadır.
- Yol bağlantıları büyük ölçüde **asfalt ve stabilize** yollardan oluşmaktadır.
- Yapılaşma genellikle **tek katlı veya iki katlı müstakil konutlar** şeklindedir.
- Bölge kırsal yerleşim statüsünde değerlendirilmektedir.

Yerbeleni Mahallesi – Ulaşım

Karayolu Ulaşımı

- Ortaca ilçe merkezine araçla yaklaşık **15–20 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.
- Dalaman ve çevre mahallelere karayolu bağlantısı mevcuttur.
- Ulaşım ağırlıklı olarak özel araçlarla sağlanmaktadır.

Toplu Taşıma

- Belirli saatlerde çalışan **kırsal minibüs hatları** bulunmaktadır.
- Toplu taşıma imkânları sınırlı olup ilçe merkezine yöneliktir.

Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Mahalle içi ulaşım yaya olarak sağlanabilmektedir.
- Düz arazi yapısı nedeniyle bisiklet kullanımı kısmen mümkündür.

Otogar Uzaklığı

- Ortaca Otogarı'na uzaklık yaklaşık **12–15 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **20 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.

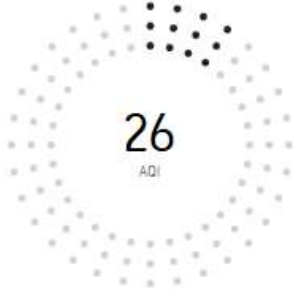
Havalimanı Uzaklığı

- Dalaman Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **20–25 km**'dir.
- Özel araçla yaklaşık **30 dakika** içerisinde ulaşım mümkündür.



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.

Orta

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 Poleni Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Poleni Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Dokuntusu Yüksek
---	---	---	--	---


Sağlık

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




Dış Mekân Aktiviteleri

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




Yolculuk ve İşe Gidip Gelme

 Hava Yolculuğu İdeal	 Araba Kullanma Orta
--	---

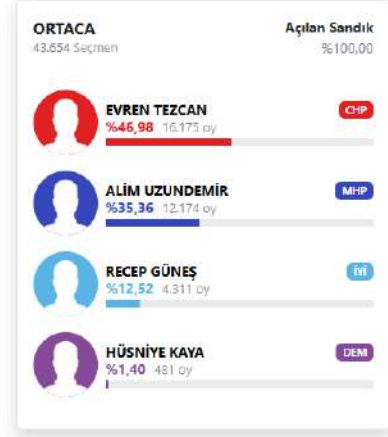
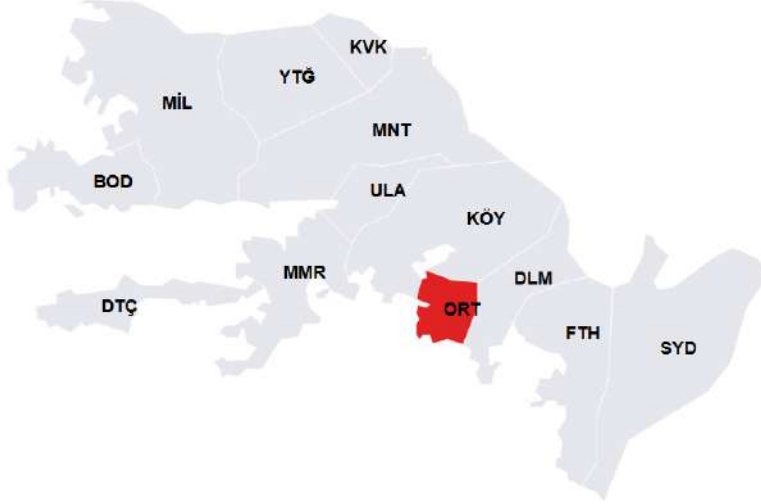
Ev ve Bahçe İşleri

 Çim Biçme İyi	 Kompostlama İyi	 Dış Mekan Eğlencesi İyi
---	---	---

Haşereler

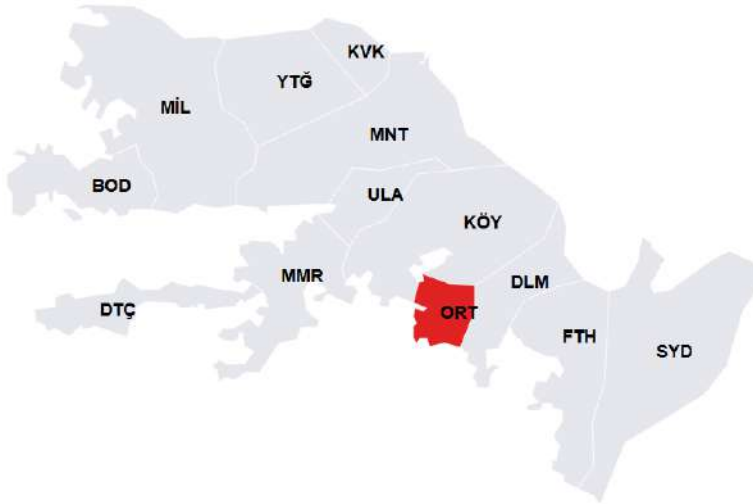
 Sivrisinek Yüksek	 İç Mekan Haşereleri Orta	 Dış Mekan Haşereleri Çok Yüksek
---	--	---

MUĞLA ORTACA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %46,98 ■ MHP %35,36 ■ İYİ %12,52 ■ DEM %1,40 ■ ZAFER %0,82

MUĞLA ORTACA İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI

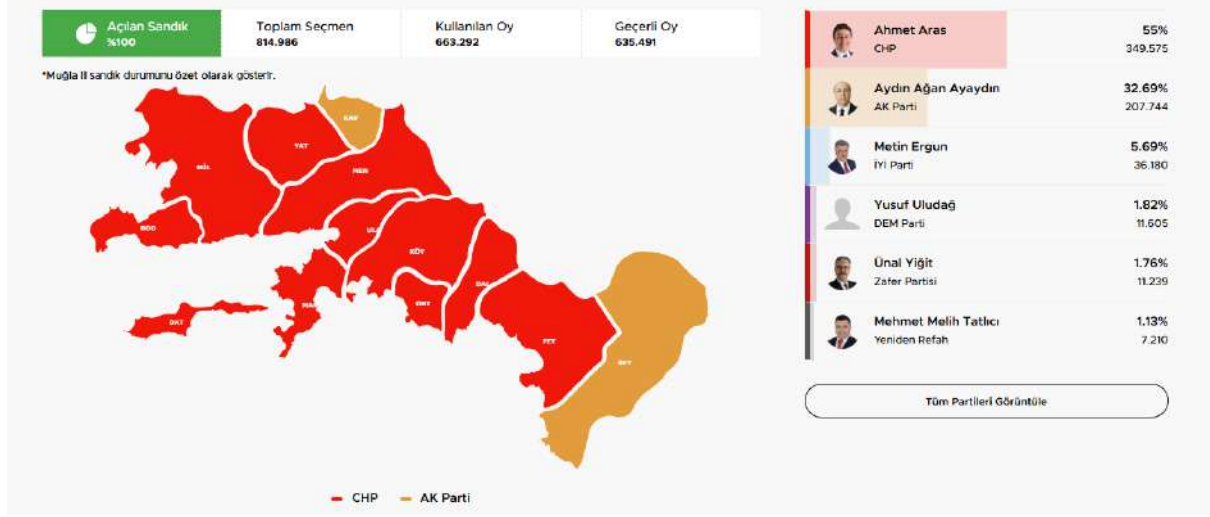


İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları

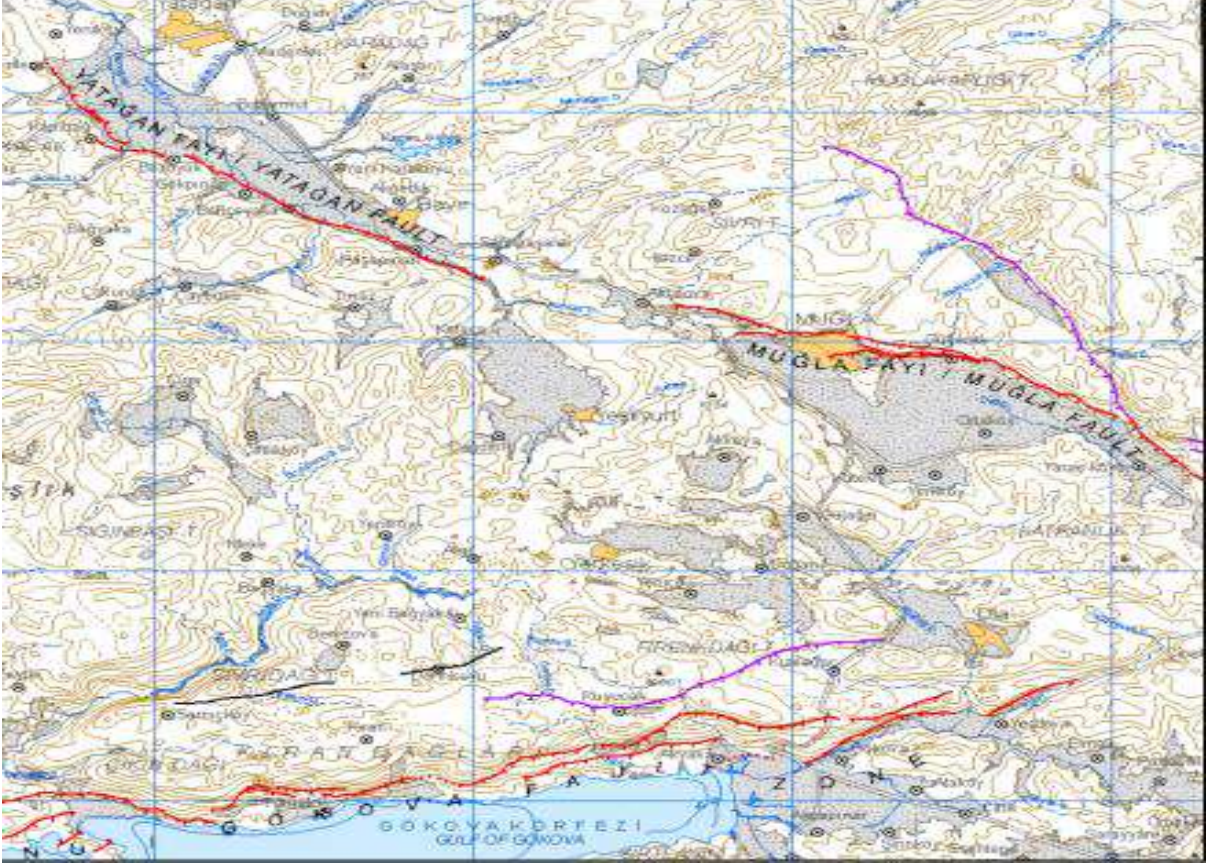


■ CHP %49,05 ■ MHP %30,66 ■ İYİ %13,32 ■ DEM %1,55 ■ ZAFER %1,35 ■ YRP %0,92

MUĞLA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



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:

- 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.**



0 222 210 00 66

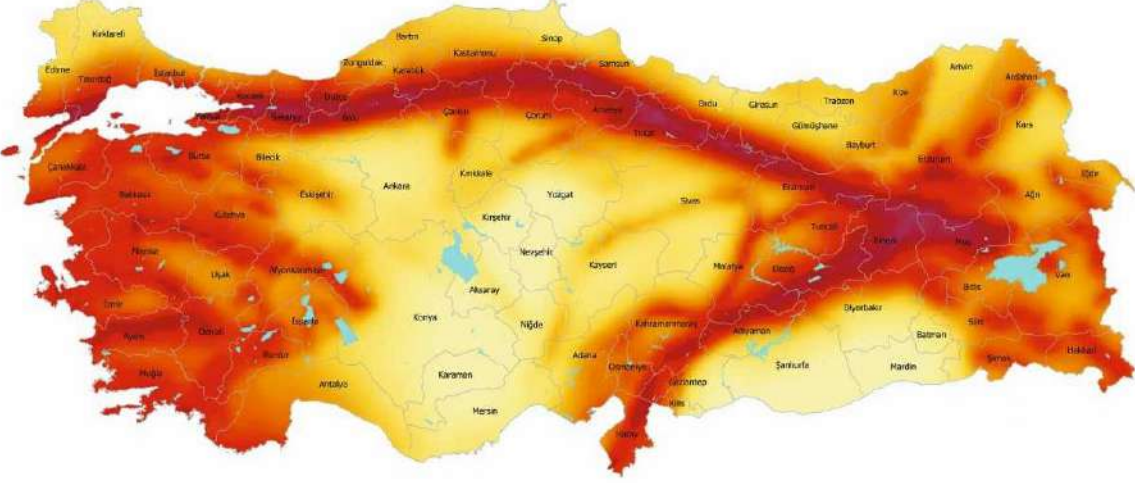


info@anadoluproperties.com



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

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



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

Bu harita, zemin koşulu (Vs)₃₀ = 700 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sivilleşme, büyüme, farklı oturma gibi tehlikeleri içermemektedir.

Kaynak Gösterme; Bu haritanın kullanılmasında "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

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

AÇIKLAMALAR



0,0

0,1

0,2

0,3

0,4

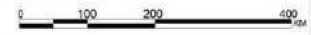
0,5

DÜŞÜK TEHLİKE

YÜKSEK TEHLİKE

GÜ

İl Sınırı



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 4+1 villa olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺14.016.150 - ₺15.573.500** 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.