

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Muğla / Ula / Çıtlık

Ada: 234 Parsel: 54

3+1 Villa

Rapor Oluşturma Tarihi: 11.02.2026

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



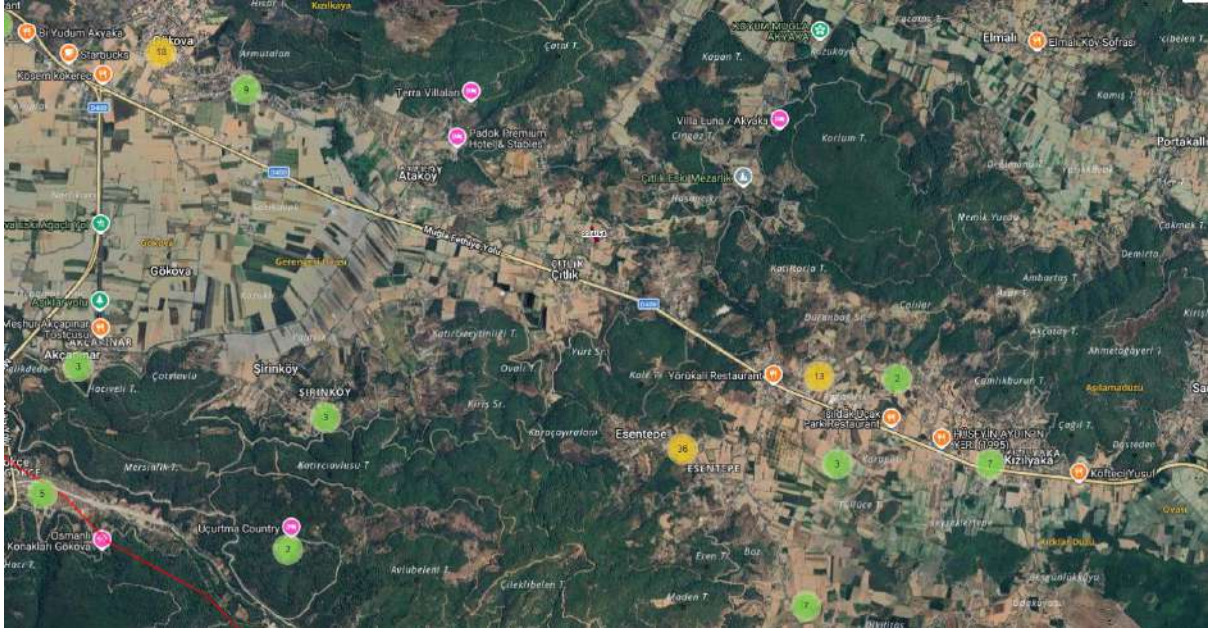
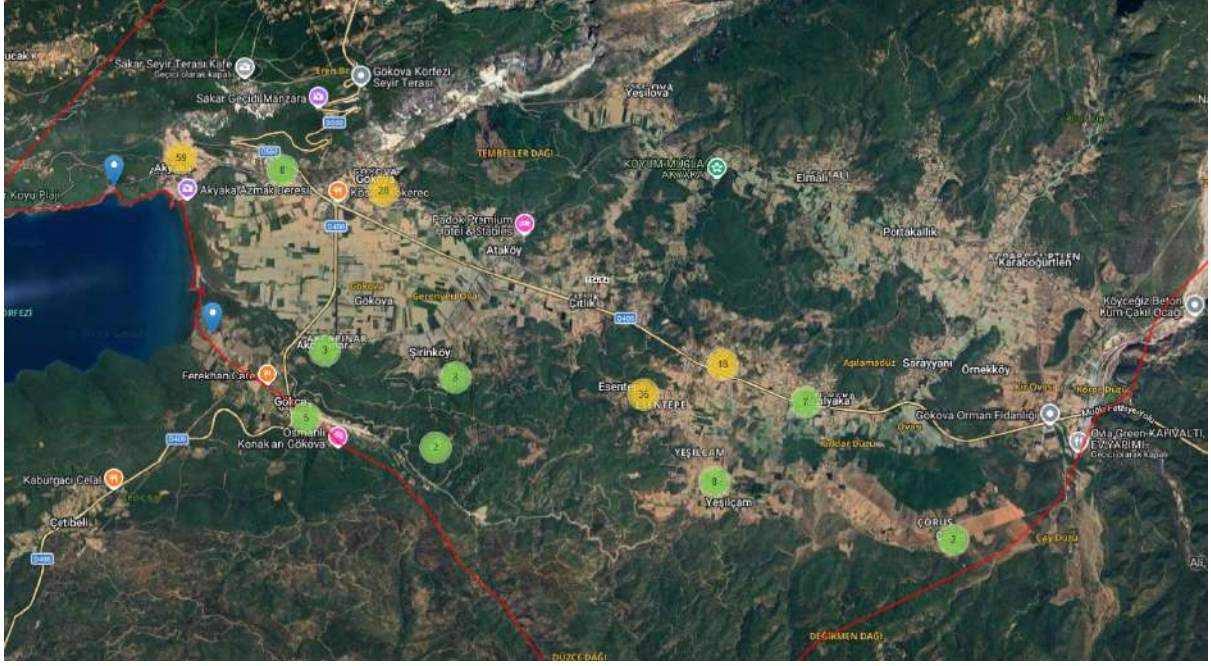
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Muğla
- İlçe : Ula
- Mahalle : Çıtlık
- Ada : 234
- Parsel : 54
- Yüz ölçüm: 2.319 m²
- Zemin Tipi : Kat İrtifak
- Nitelik : Tarla



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

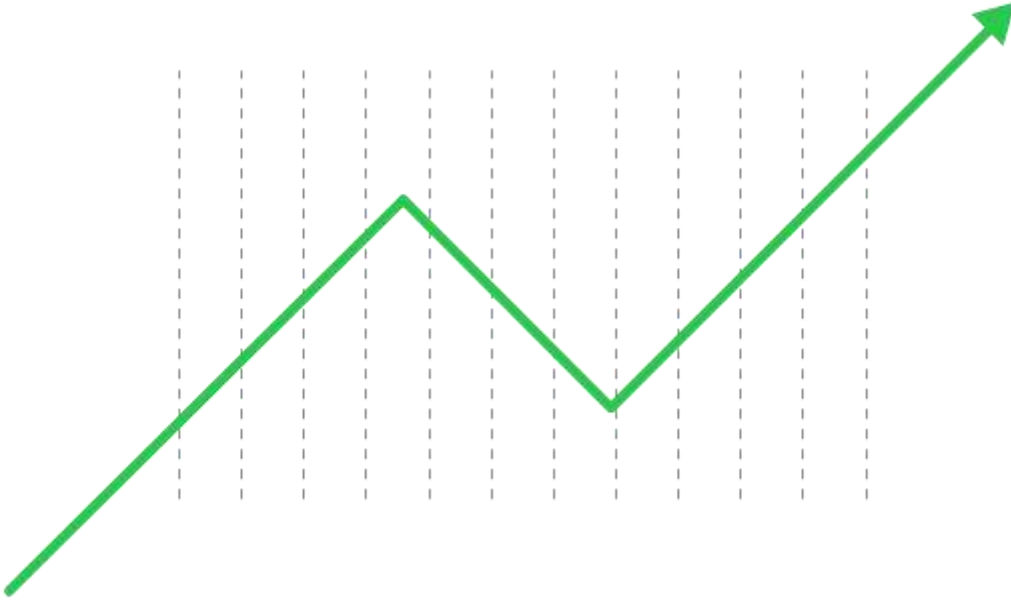
ÇITLIK MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺19.104.076** - 129.081 TL/m²

Ortalama Fiyat **₺21.226.752** - 143.424 TL/m²

En Yüksek Fiyat **₺23.349.427** - 157.766 TL/m²

*500 m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 20 emsalden hesaplanmıştır.

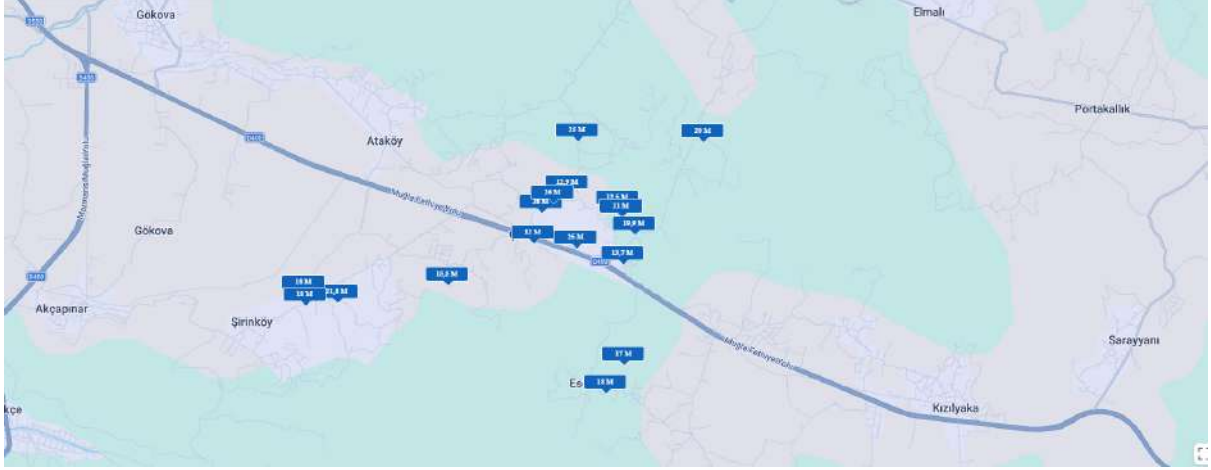


Muğla, Ula, Çitlik, Ada: 234, Parsel: 54 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 129.081TL/m², en yüksek birim değer 157.766TL/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 143.424TL/m² olmaktadır.

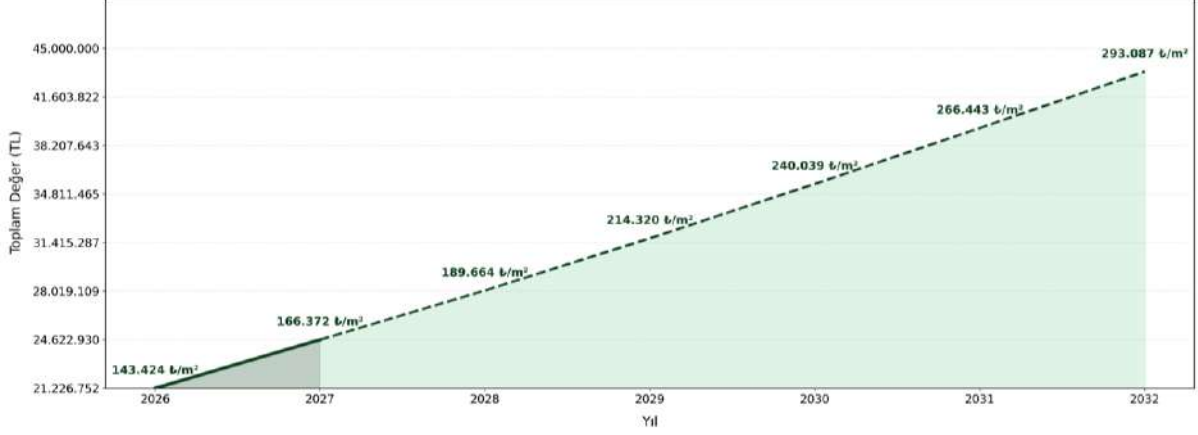
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺19.104.076** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺23.349.427** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺21.226.752** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



YATIRIM DEĞER ARTIŞI SİMÜLASYONU (2026 - 2032)
Muğla / Ula / Çıtlık - 234 Ada 54 Parsel
Villa | 148 m²



Bu çalışma, **148 m² villanın** 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır. 2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **143.424 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027'de **166.372 TL/m²**
- 2028'de **189.664 TL/m²**
- 2029'da **214.320 TL/m²**
- 2030'da **240.039 TL/m²**
- 2031'de **266.443 TL/m²**
- 2032'de **293.087 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla taşınmazın 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





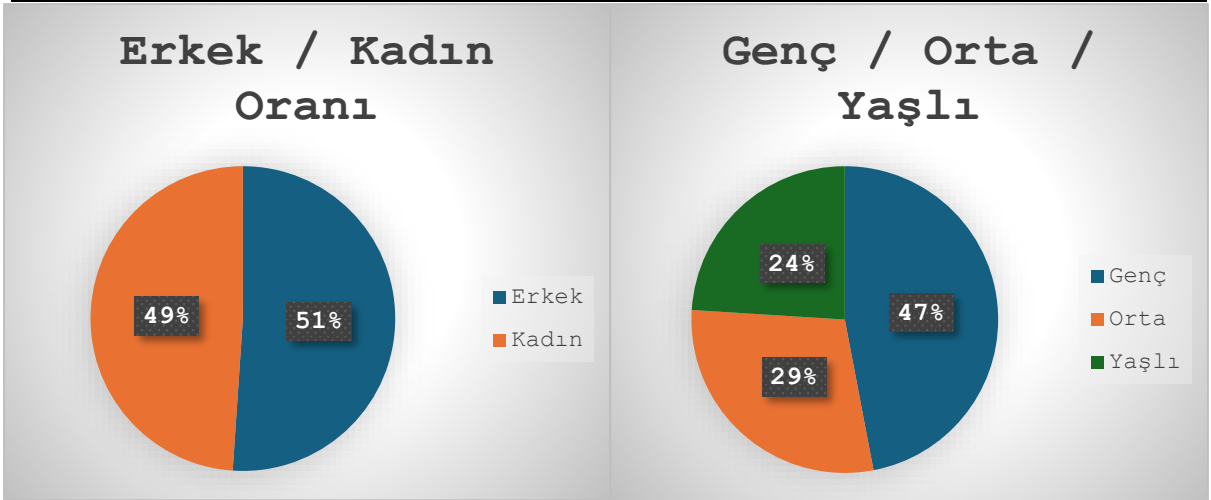
Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Oduņpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

ÇITLIK MH. ÖZET BİLGİLER

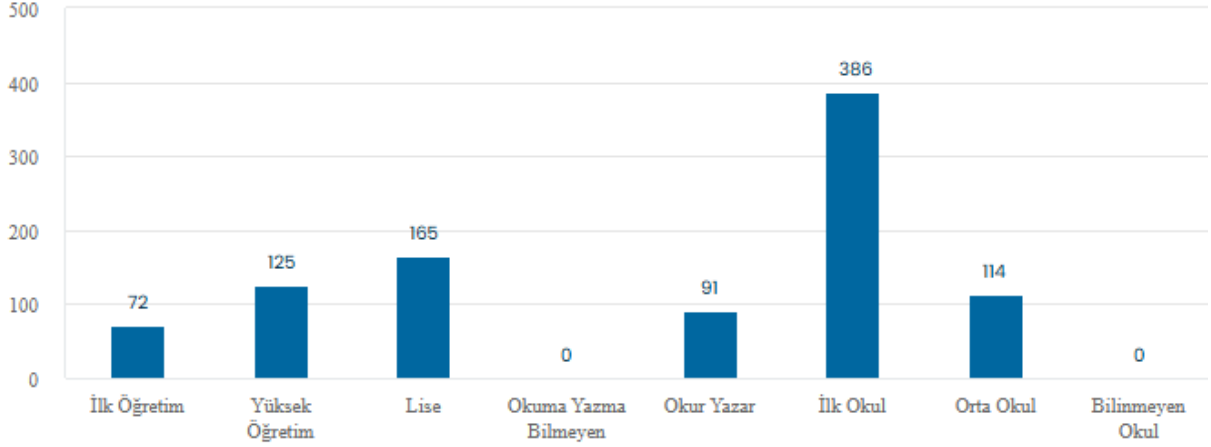
 <p>Erkek Nüfus Sayısı 552</p>	 <p>Kadın Nüfus Sayısı 529</p>
---	---

 <p>En Yoğun Yaş Aralığı Genç Nüfus</p>	 <p>Ort. Eğitim Düzeyi İlkokul</p>
--	---



DEMOGRAFİK ANALİZ

ÇITLIK MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



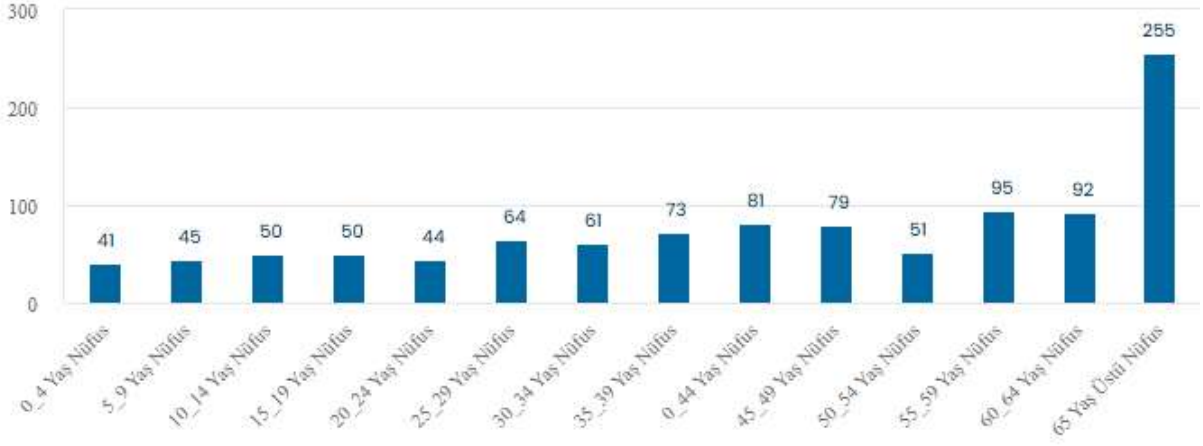
Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Muğla	Ula	Çitlik Mh.
İlk Öğretim	57.103	1.845	72
Yüksek Öğretim	157.034	4.348	125
Lise	186.314	5.121	165
Okuma Yazma Bilmeyen	9.064	94	-
Okur Yazar	62.371	2.035	91
İlk Okul	216.434	7.131	386
Orta Okul	134.635	3.218	114
Bilinmeyen Okul	6.995	78	-



DEMOGRAFİK ANALİZ

ÇITLIK MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Yaş Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Yaş Göre	Muğla	Ula	Çitlik Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	41
5_9 Yaş Nüfus	-	-	45
10_14 Yaş Nüfus	-	-	50
15_19 Yaş Nüfus	-	-	50
20_24 Yaş Nüfus	-	-	44
25_29 Yaş Nüfus	-	-	64
30_34 Yaş Nüfus	-	-	61
35_39 Yaş Nüfus	-	-	73
40_44 Yaş Nüfus	-	-	81
45_49 Yaş Nüfus	-	-	79
50_54 Yaş Nüfus	-	-	51
55_59 Yaş Nüfus	-	-	95
60_64 Yaş Nüfus	-	-	92
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	255



0 222 210 00 66



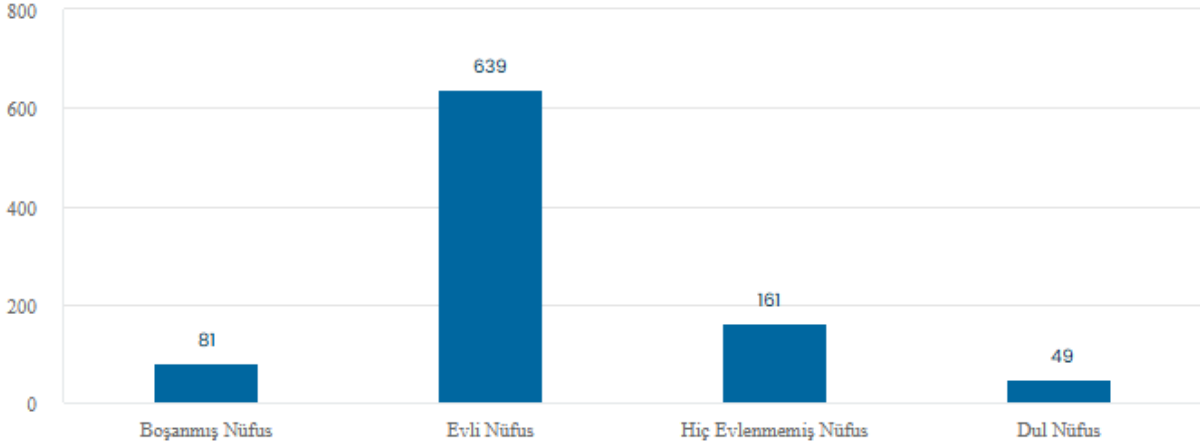
info@anadoluproperties.com



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

DEMOGRAFİK ANALİZ

ÇITLIK MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Muğla	Ula	Çitlik Mh.
Boşanmış Nüfus	44.030	1.744	81
Evli Nüfus	473.236	14.221	639
Hiç Evlenmemiş Nüfus	179.326	4.763	161
Dul Nüfus	52.079	1.344	49



ÇEVREDEKİ EMSALLER

ÇITLIK MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

Yeşilçam Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Arıcılar Mh.								
Portakallık Mh.	0	0	3	0	0	0	0	0
Kavakçalı Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Çöriş Mh.								
Çıtlık Mh.	2	0	1	0	0	0	0	0
Gölcük Mh.	2	0	0	1	0	0	0	0
Karabörtlen Mh.	2	0	1	2	0	0	0	0
Armutcuk Mh.	2	0	0	0	0	0	0	0
Ataköy Mh.	2	0	1	2	0	0	0	0
Sarayyanı Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Demirtaş Mh.	18	0	2	1	3	0	3	0
Yaylasöğüt Mh.								
Ayazkıy Mh.	13	1	6	1	3	2	0	0
Örnekköy Mh.	3	0	1	0	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

1.093

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

21.551

MUĞLA ULA İLÇESİ ÇITLIK MAHALLESİ - Genel Bilgiler

Konum ve Coğrafi Özellikler

Çitlik Mahallesi, Muğla ili Ula ilçesine bağlı kırsal yerleşim alanlarından biridir. Ula ilçe merkezine ve Muğla şehir merkezine ulaşımı kara yolu ile sağlanmakta olup, çevresinde doğal bitki örtüsü, zeytinlikler ve maki formasyonu yaygındır. Bölge genel olarak hafif eğimli arazi yapısına sahiptir ve tarımsal kullanım açısından elverişli toprak özellikleri göstermektedir. Yerleşim, kırsal karakterini koruyan, düşük yoğunluklu yapılaşmaya sahip bir mahalle niteliğindedir.

İklim Özellikleri

Bölgede tipik Akdeniz iklimi hâkimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık güneşlenme süresi yüksektir ve özellikle yaz aylarında tarımsal faaliyetler ile kırsal yaşam koşulları açısından elverişli bir iklim yapısı görülmektedir. Nem oranı kıyı kesimlere göre nispeten daha dengelidir.

Ekonomik Yapı

Çitlik Mahallesi'nin ekonomik yapısı ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Zeytin, narenciye ve çeşitli meyve türleri bölgedeki başlıca üretim kalemleri arasındadır. Son yıllarda Muğla ve çevresindeki turizm hareketliliğine bağlı olarak arsa ve kırsal konut yatırımlarında artış gözlemlenmektedir. Bölge, düşük yoğunluklu konut projeleri ve müstakil yaşam talebi açısından potansiyel taşımaktadır.

Eğitim ve Sosyal Alanlar

Mahalle ölçeğinde sınırlı sosyal donatı alanları bulunmakla birlikte, temel kamu hizmetleri Ula ilçe merkezi üzerinden karşılanmaktadır. Eğitim, sağlık ve kamu kurumlarına erişim ilçe merkezi aracılığıyla sağlanmaktadır. Kırsal yerleşim karakteri nedeniyle sosyal yaşam daha çok yerel ve topluluk temellidir. Doğal çevre, sakin yaşam ve düşük yapılaşma yoğunluğu bölgenin öne çıkan özelliklerindedir.

Ulaşım ve Altyapı

Toplu Taşıma

Çitlik Mahallesi'nin toplu ulaşımı, Ula ilçe merkezi ve Muğla şehir merkezi bağlantılı kara yolu hatları üzerinden sağlanmaktadır. Kırsal yerleşim niteliği nedeniyle sefer sıklığı şehir merkezlerine kıyasla daha sınırlı olmakla birlikte, düzenli ulaşım imkânı mevcuttur.

Otobüs ve Dolmuş Hatları

Mahalle ile Ula ilçe merkezi arasında dolmuş/minibüs hatları hizmet vermektedir. İlçe merkezinden Muğla şehir merkezine ve çevre yerleşimlere belediye otobüsü ve minibüs bağlantıları bulunmaktadır. Bölgesel ulaşım ağı kara yolu ağırlıklıdır.

Ana Arter ve Ring Bağlantıları

Çitlik Mahallesi, Muğla–Ula kara yolu aksına bağlantılı konumdadır. İlçe merkezi üzerinden Muğla şehir merkezi, Akyaka ve Marmaris yönlerine ulaşım sağlanabilmektedir. Bölge, ana ulaşım arterlerine bağlantı imkânı sayesinde özel araçla erişilebilirlik açısından avantajlıdır.

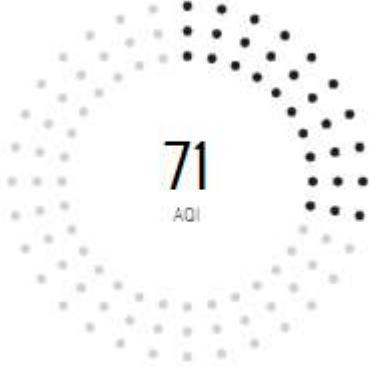
Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

Mahalle kırsal yerleşim karakteri taşıdığından yaya ulaşımı mahalle içi kullanım ağırlıklıdır. Bölge, doğal yapısı ve düşük trafik yoğunluğu nedeniyle bisiklet kullanımına elverişli bir çevre sunmaktadır. Özellikle Ula ve Akyaka çevresinde bisiklet kültürü gelişmiştir.

Hava ve Demiryolu Ulaşımı

En yakın hava ulaşım noktası Dalaman Havalimanı olup, kara yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca Bodrum-Milas Havalimanı da alternatif hava ulaşım noktasıdır. Demiryolu bağlantısı bulunmamakta olup, bölgesel ulaşım ağı tamamen kara yolu temellidir.

HAVA KALİTESİ



Kötü

Hava yüksek bir kirlilik düzeyine ulaştı. Hassas gruplar için sağlıksız bir durum. Nefes alma güçlüğü ve boğazda tahriş gibi belirtiler varsa dışarıda geçirdiğiniz süreyi azaltın.

Mevcut Kirletici Maddeler

Mükemmel

Yer seviyesi Ozon mevcut solunum yolu hastalıklarını ağırlaştırabilir. Ayrıca boğazda tahriş, 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.

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 tahriş, 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.

ALERJİ

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

SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Yüksek	 Sinüslerde Baskı Yüksek	 Soğuk Algınlığı Orta	 Grip Orta	 Migren Düşük
---	---	--	---	--

DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma İyi	 Koşu İyi	 Golf İyi	 Bisiklete Binme İyi	 Plaj ve Havuz Zayıf
--	--	--	---	---

YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



Hava Yolculuğu

İdeal



Araba Kullanma

Orta

EV VE BAHÇE İŞLERİ



Çim Biçme

Zayıf



Kompostlama

Orta



Dış Mekan Eğlencesi

Orta

HAŞERELER



Sivrisinek

Düşük



İç Mekan Haşereleri

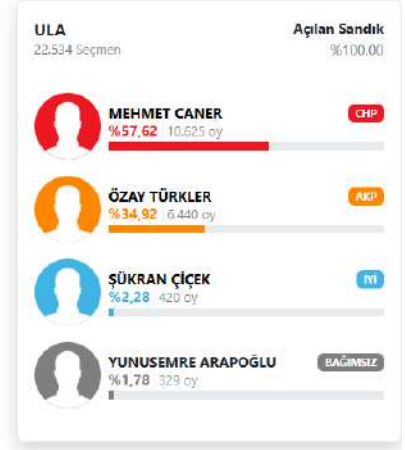
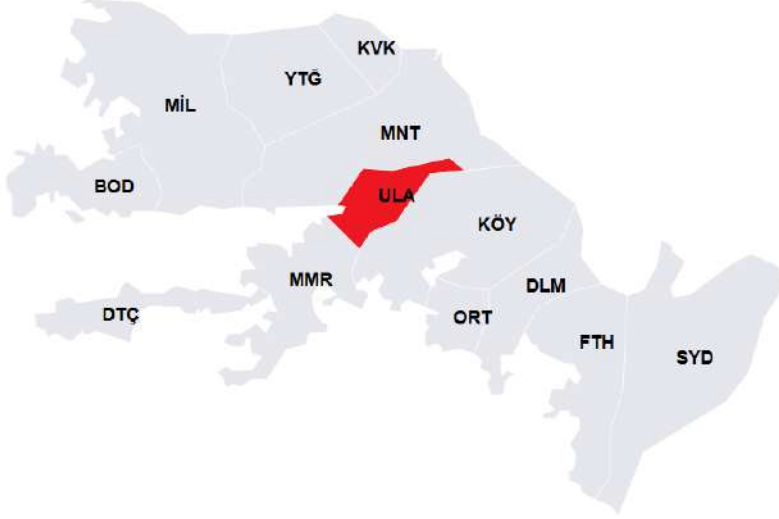
Aşırı yüksek



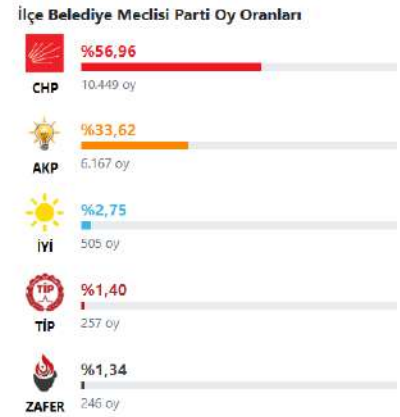
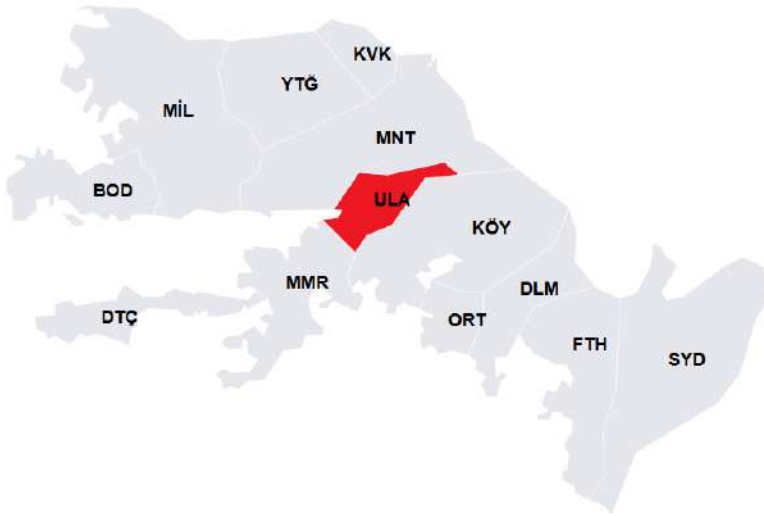
Dış Mekan Haşereleri

Yüksek

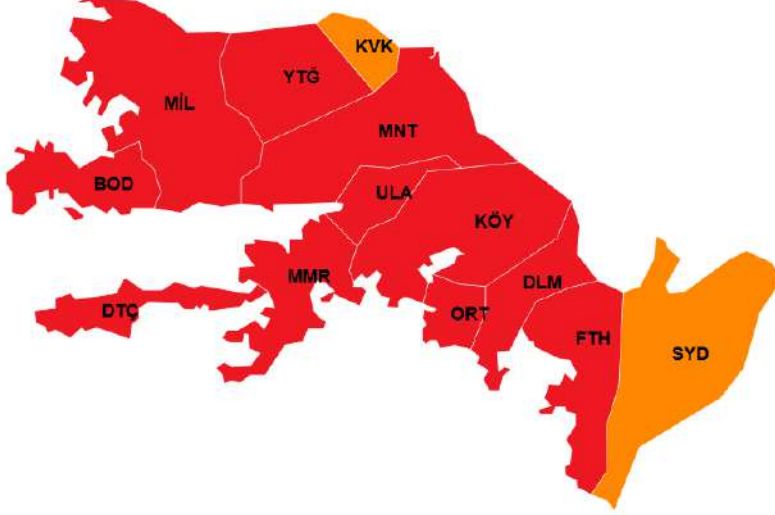
MUĞLA ULA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



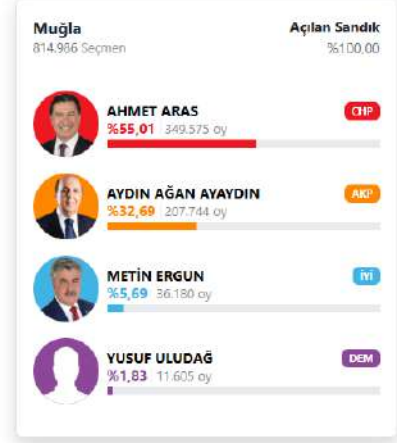
MUĞLA ULA İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI






MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %49,31 ■ AKP %28,37



MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

PARTİ	ADAY	OY/ORAN
 CHP	Ahmet Aras	%55,01349.575
 AKP	Aydın Ağan Ayaydın	%32,69207.744
 İYİ	Metin Ergun	%5,6936.180

COĞRAFİ KONUM VE GENEL BİLGİLER

Muğla ili, Türkiye'nin güneybatısında, Ege Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, hem Ege Denizi hem de Akdeniz'e kıyısı bulunan önemli bir kıyı ilidir. Doğusunda Antalya, kuzeyinde Denizli ve Aydın illeri ile komşudur.

İlin coğrafi yapısı ağırlıklı olarak dağlık ve engebeli olup, kıyı kesimlerinde girintili çıkıntılı sahil şeridi bulunmaktadır. Akdeniz iklimi hâkimdir; yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

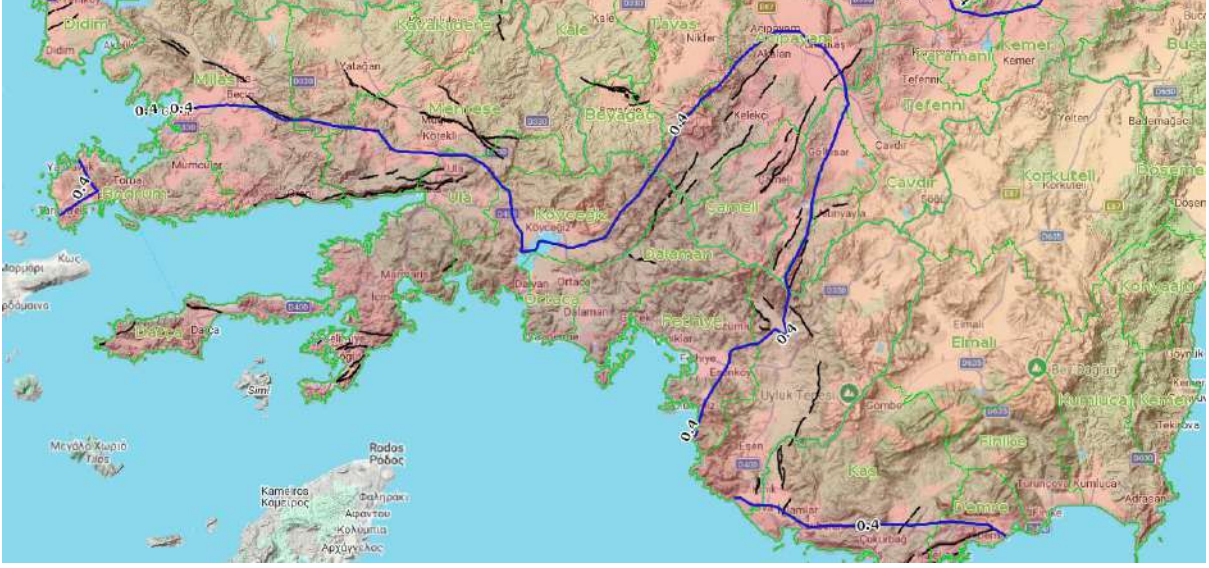
Ekonomik yapı büyük ölçüde turizm, tarım ve hizmet sektörüne dayanmaktadır. Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça gibi turizm merkezleri ilin ekonomik dinamizmini artırmaktadır. Kara yolu ağı gelişmiş olup, Bodrum-Milas ve Dalaman Havalimanları ile hava ulaşımı sağlanmaktadır.

Muğla ili, doğal yapısı, turizm potansiyeli ve gelişen taşınmaz piyasası ile yatırım açısından tercih edilen bölgeler arasında yer almaktadır.



MUĞLA İlinin İdari Sınır Haritası

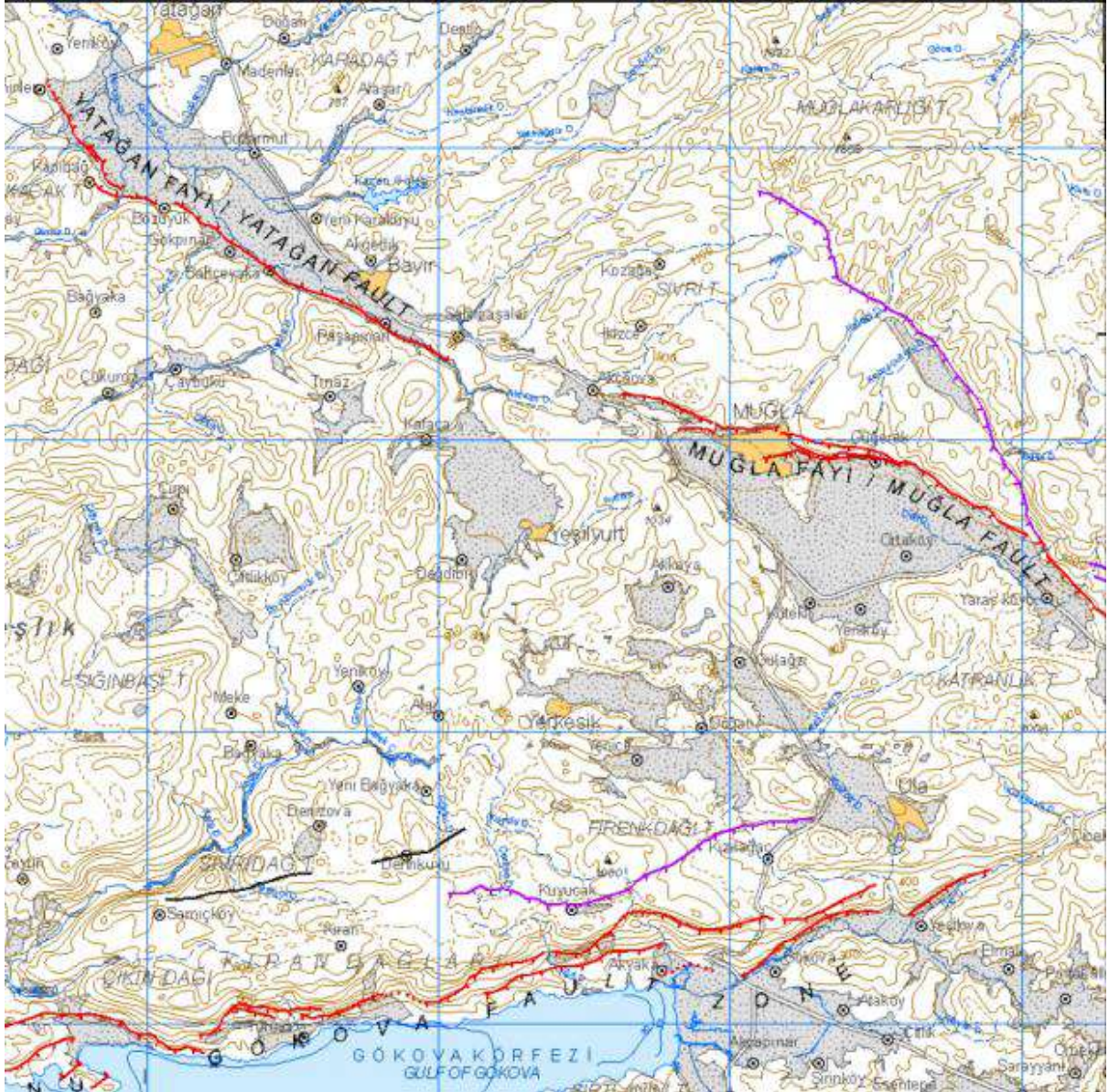
MUĞLA DİRİ FAY HATTI HARİTASI

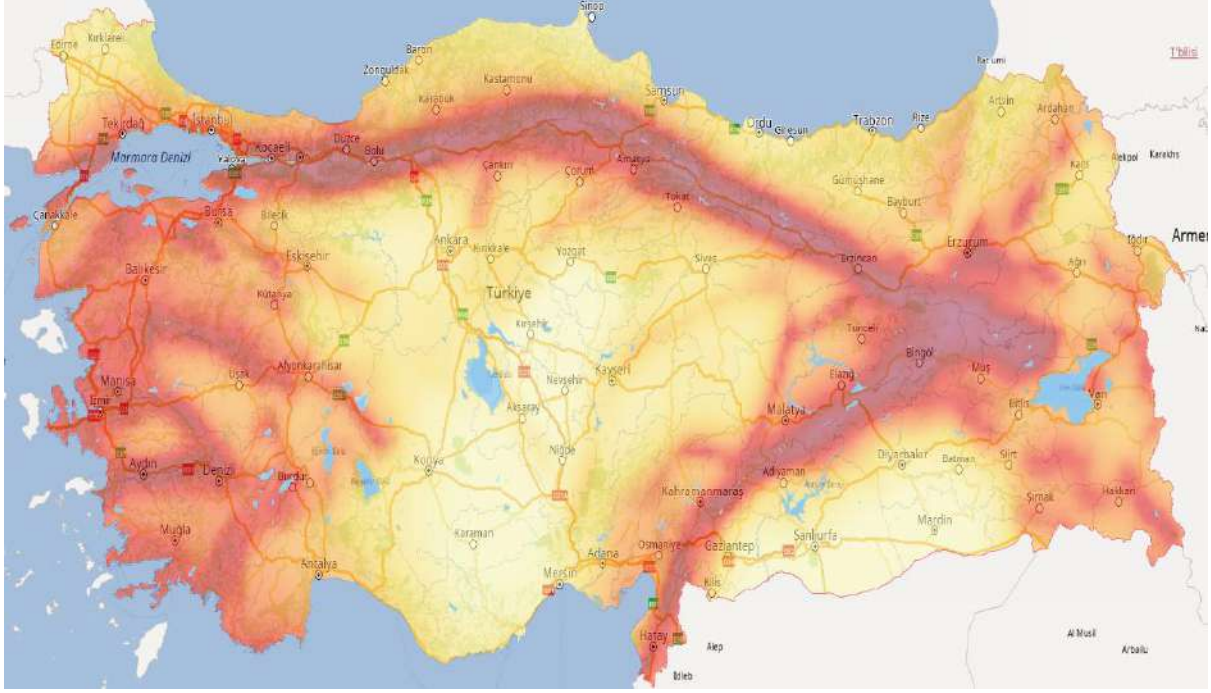


Güneybatı Anadolu'da yer alan Muğla İli, jeolojik açıdan Ege Genişleme Sistemini oluşturan normal fayların yoğun olduğu bir coğrafyada yer alır. Muğla, kuzeybatıdaki bir dağ yamacının eteğinde yerleşmiştir. Bu yamaç ile ova arasında üzerine şehrin yerleşmiş olduğu kısım büyük ölçüde yamaç molozlarından ve güneybatıya doğru da alüvyondan oluşur. İlin kuzeyinde yer alan yaşlı kayalar ile yamaç molozu ve alüvyonlar arasında çok kollu bir yapıya sahip olan diri faylar bulunmaktadır. Gerek Muğla ve ilçeleri gerekse komşusu olan iller tarihsel (1900 öncesi) ve aletsel (1900 sonrası) dönemlerde yıkıcı depremler ile sarsılmış ve önemli hasara uğramışlardır. Jeolojide bir temel kural vardır: Bir yer geçmişte depremlerden etkilenmiş ise gelecekte de etkilenecektir.



MUĞLA DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI





TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI

UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dâhilinde görüşleri şu şekildedir;

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

Gayrimenkulün 148 m² 3+1 Villa olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺19.104.076 - ₺21.226.752** 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.