

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

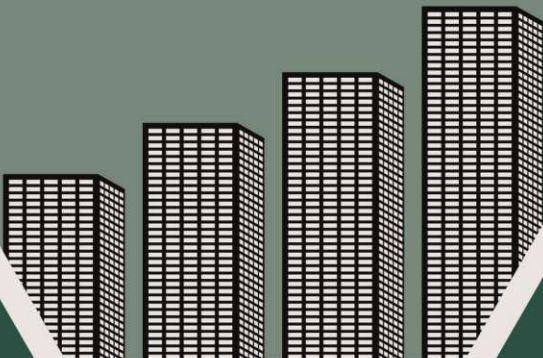
İzmir / Çeşme / Şehitmehmet

Ada: 917 Parsel: 30

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 10.05.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



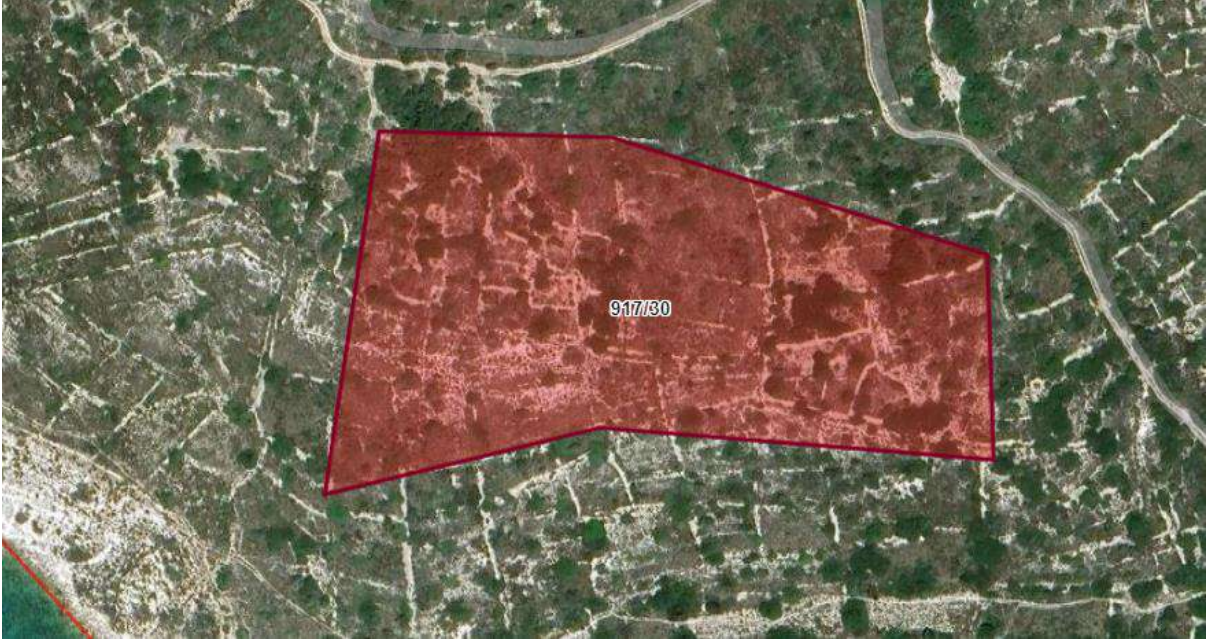
Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



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 : İzmir
- İlçe : Çeşme
- Mahalle : Şehitmehmet
- Ada : 917
- Parsel : 30
- Yüz ölçüm : 25.685,42m²
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

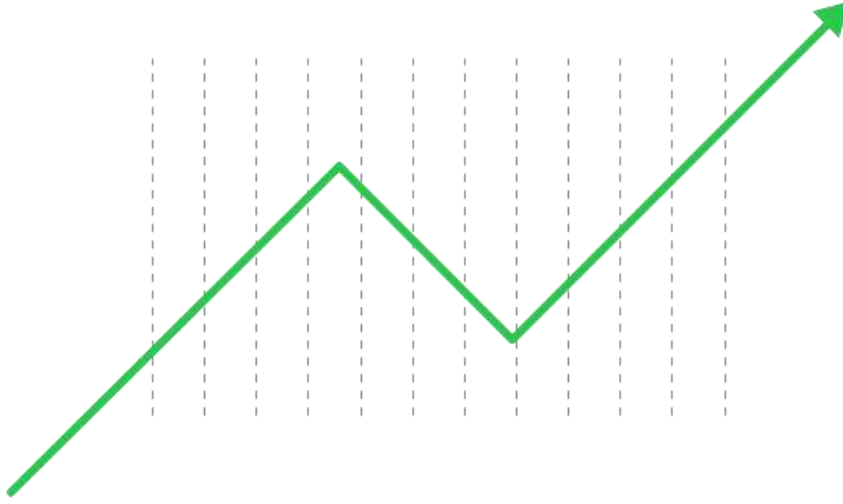
ŞEHİTMEHMET MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ (TARLA)

En Düşük Fiyat **₺91.412.915** 3.559 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺101.584.175** 3.955₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺111.729.750** 4.350₺/m²

*750m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre hesaplanmıştır.



İzmir, Çeşme, Şehitmehmet, Ada: 917, Parsel: 30 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 3.559₺/m², en yüksek birim değer 4.350₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 3.955₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺91.412.915** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺111.729.750** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺101.584.175** olduğu görülmektedir.

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

DEĞER ANALİZİ

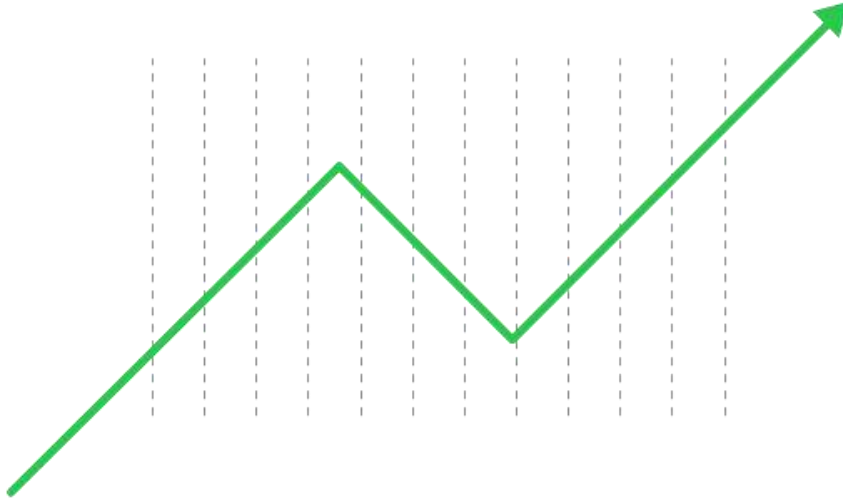
ŞEHİTMEHMET MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ (ARSA)

En Düşük Fiyat **₺463.023.495** 18.027₺/m²

Ortalama Fiyat **₺514.47.550** 20.030₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺565.917.605** 22.033₺/m²

*750m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre hesaplanmıştır.



İzmir, Çeşme, Şehitmehmet, Ada: 917, Parsel: 30 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 18.027₺/m², en yüksek birim değer 22.033₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 20.030₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺463.023.495** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺565.917.605** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺514.470.550** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK

EMSALLER;



ŞEHİTMEHMET MAHALLESİ GENEL BİLGİLERİ

Bağlı Olunan İl Adı:İZMİR

Bağlı Olunan İlçe Adı:ÇEŞME

Bağlı Olunan Belediye Adı:ÇEŞME

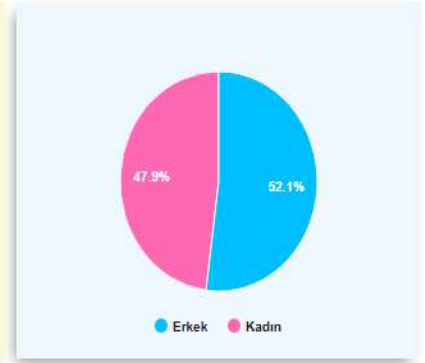
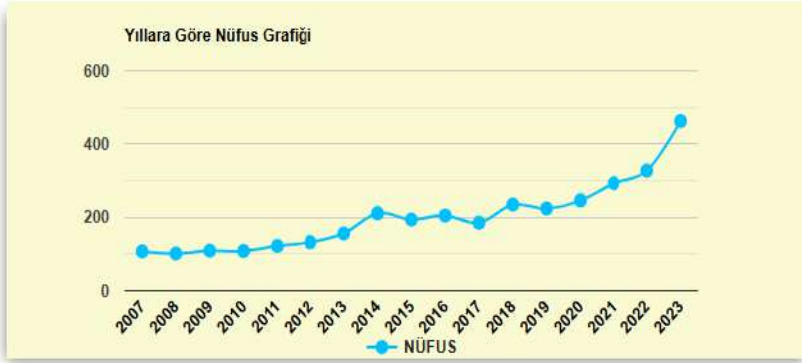
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği:BÜYÜKŞEHİR İLÇE

Toplam Nüfusu:463

Erkek Nüfusu:241

Kadın Nüfusu:222

İZMİR ÇEŞME ŞEHİT MEHMET MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



HAVA KALİTESİ

BUGÜN
10.5



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

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.

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 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

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








ALERJİ

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

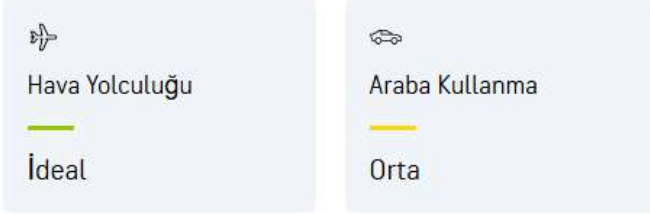
SAĞLIK

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

DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

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

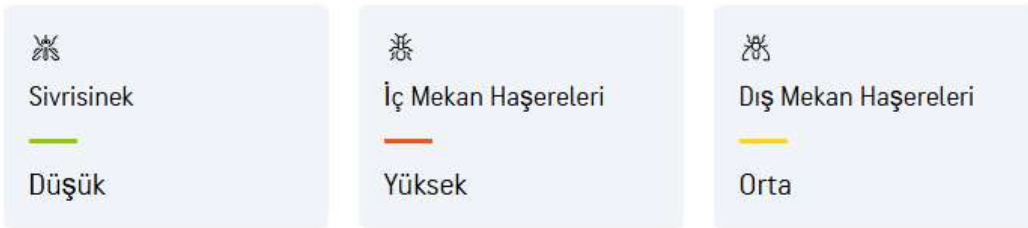
YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



EV VE BAHÇE İŞLERİ



HAŞERELER



ÇEŞME İLÇESİ ÖZET BİLGİ

Çeşme, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Urla ilçesi; kuzeyinde, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Nüfusu 2020 yılı itibarıyla 46.093 kişidir. Tarihteki on iki İyon kolonisinden biridir.

COĞRAFYA

Çeşme, İzmir ilinin batısında, Urla Yarımadası üzerinde yer alan bir ilçedir. İlçenin doğusunda Urla ilçesi; kuzeyinde, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Batısında yer alan Sakız Adası ile arasında Sakız Boğazı yer alır. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği 5 metredir. Yüzölçümü 285 km²'dir.

EKONOMİ

İlçede ekonomik yapıyı turizm belirlemektedir. İç ve dış turizm açısından ülkenin sayılı merkezlerinden biridir. Yarımadanın ilk antik yerleşim yeri olan İldırı (Erythrai), ilçede yer almaktadır.

TURİZM

Çeşme Kalesi ve Müzesi

Kervansaray

Çeşmeler

Dalyanköy

Ilıca

Eğitim

İlçede 13 ilköğretim okulu, 5 ortaöğretim kurumu bulunmakta; 4.532 öğrencinin eğitim gördüğü okullarda, 247 öğretmen görev yapmaktadır.

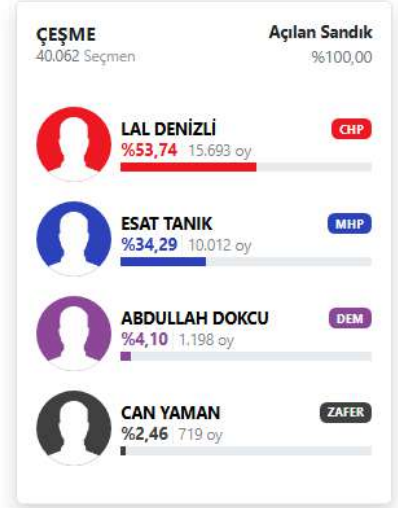
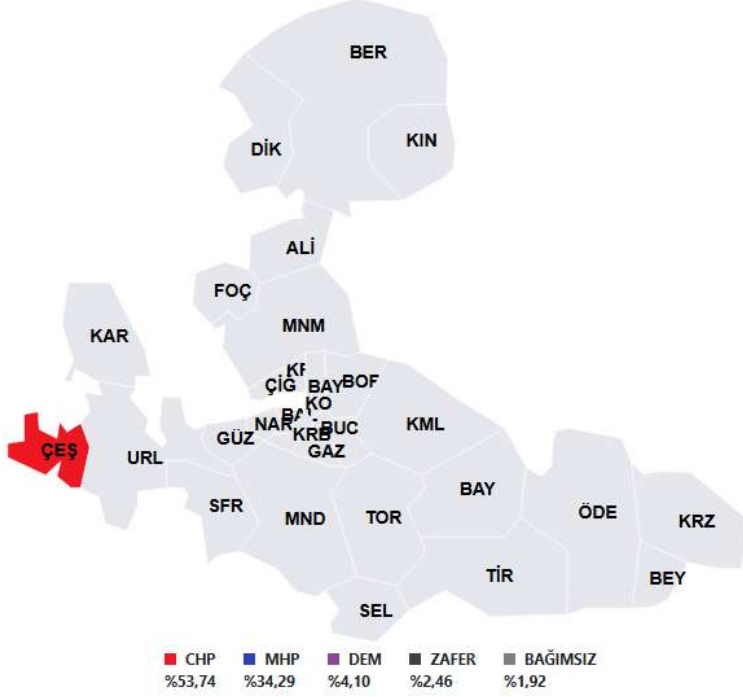
Sağlık

Sağlık hizmetleri 1 devlet hastanesi, 1 özel hastane, 2 sağlık ocağı, 1 sağlık evi tarafından verilmektedir. Bu kurumlarda 27 doktor, 4 sağlık memuru, 26 hemşire ve 28 ebe görev yapmaktadır.

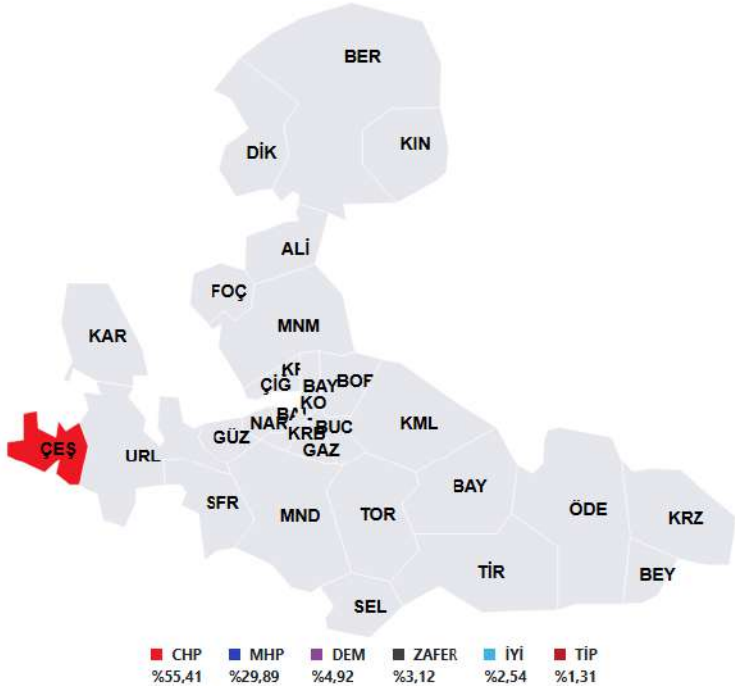
Ulaşım

Çeşme, İzmir'in merkezine Otoyol 32 ve D 300 ile bağlıdır. Çeşme Limanı'ndan Trieste'ye Ro-Ro seferleri, Sakız Adası'na ve Atina'ya ise feribot seferleri düzenlenmektedir.

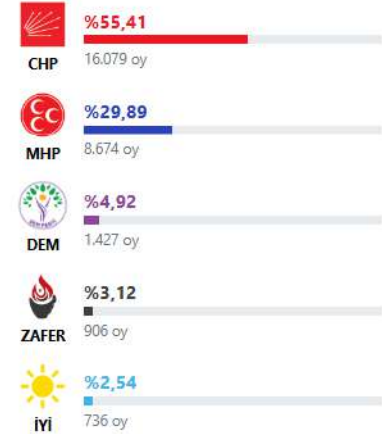
İZMİR ÇEŞME SEÇİM SONUÇLARI



İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI



İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



0 222 210 00 66

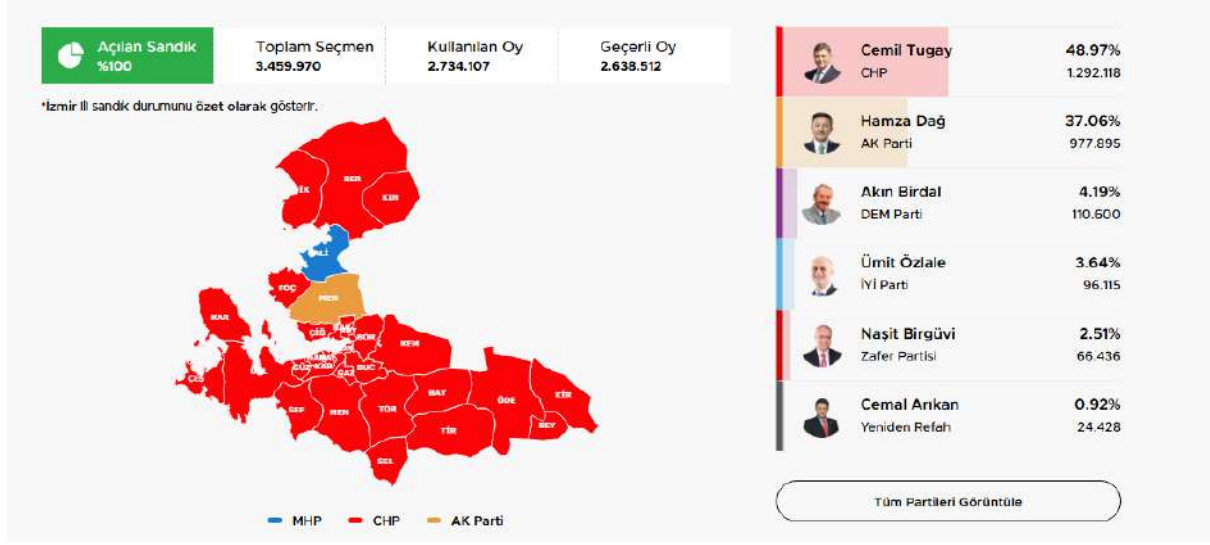


info@anadoluproperties.com



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

İZMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



Cemil Tugay
2024 Seçimi



Değişim

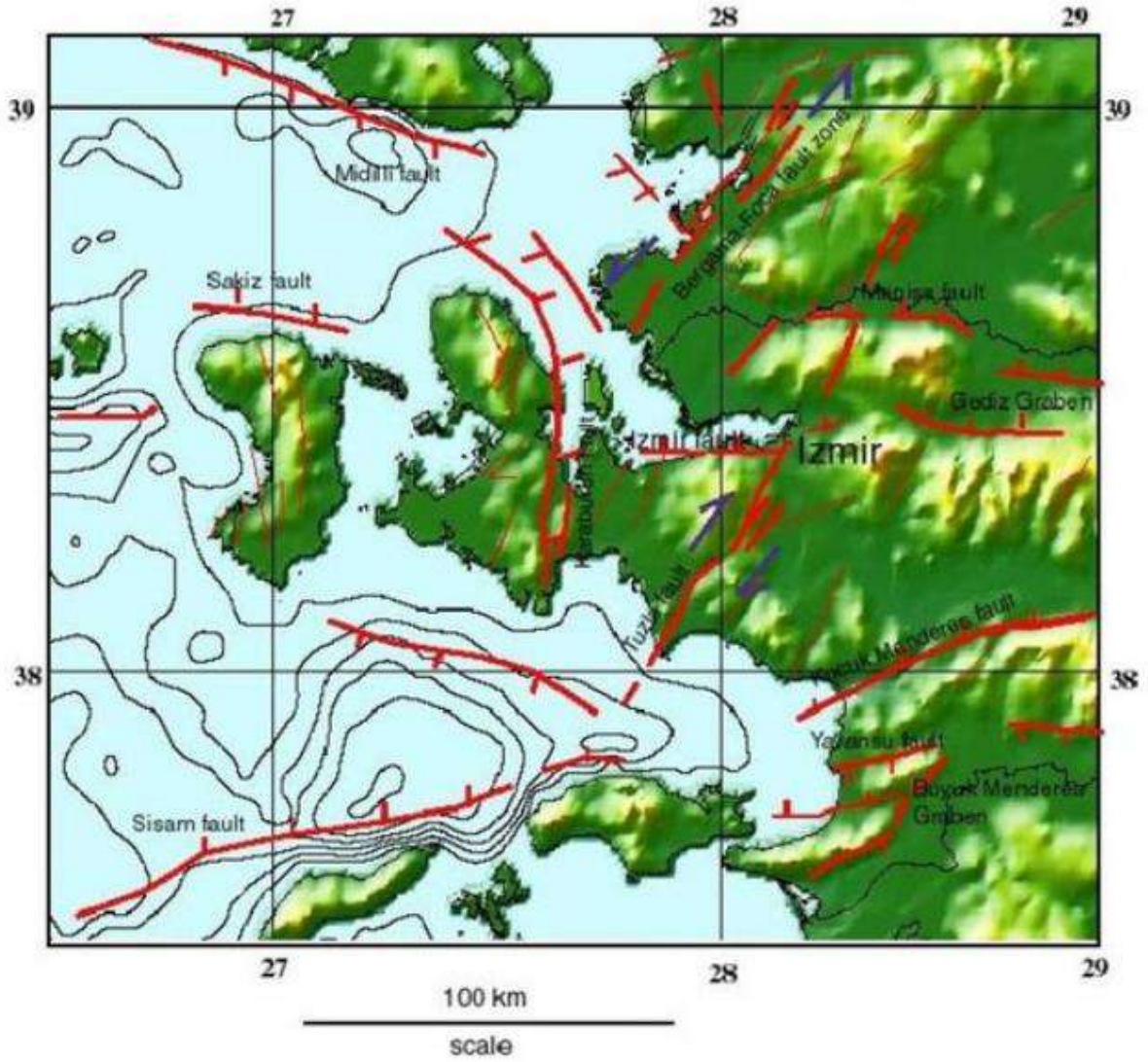


Mustafa Tunç
Soyer
2019 Seçimi



İZMİR DEPREM DİRİ FAY HATLARI

İzmir'in Karşıyaka, Çiğli, Narlıdere, Menemen, Konak, Alsancak ve Altındağ gibi ilçeleri deprem riski yüksek olan yerler olarak uzmanlar tarafından gösterilmektedir.



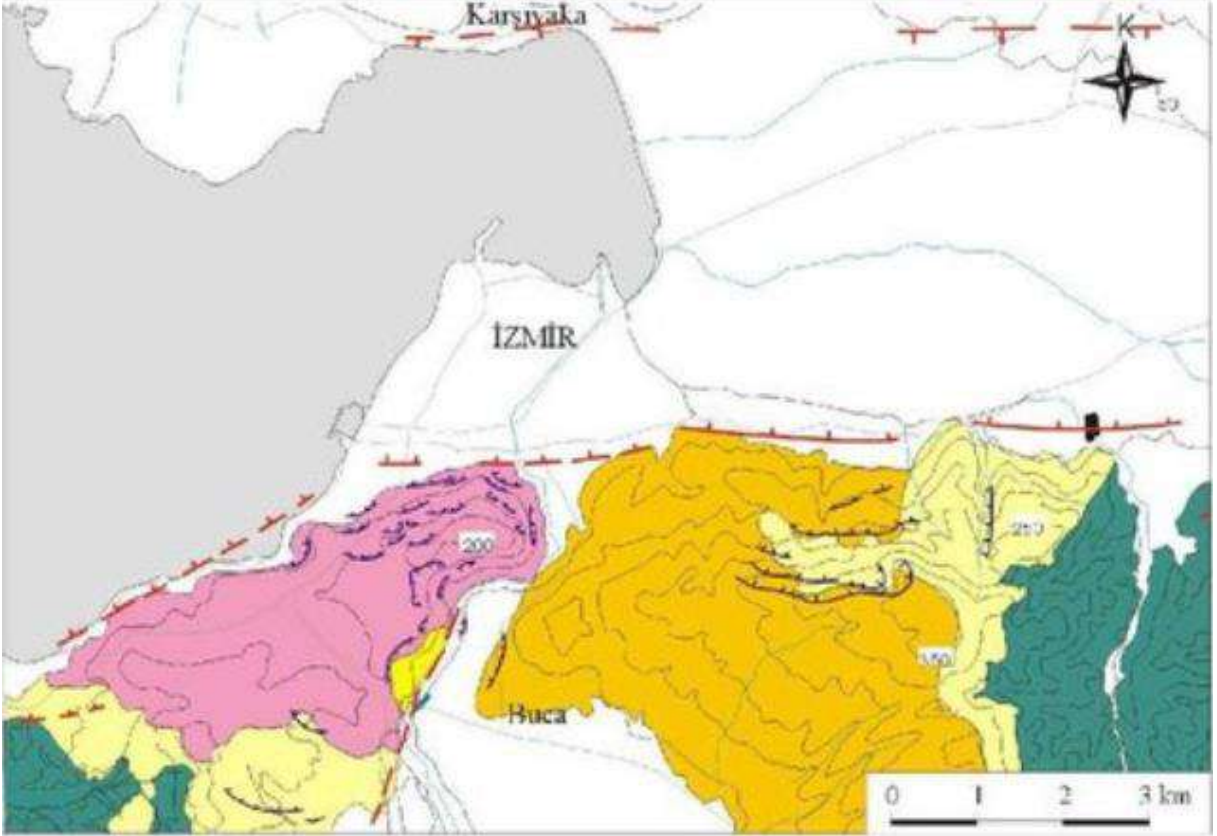
EN RİSKLİ SEMTLER

Seferihisar-Karaburun, Tuzla, İzmir ve Foça faylarının tehlikeli olduğunu belirten Akçığ, Kentte deprem açısından en riskli yerleşim yerlerinin Bostanlı, Alaybey ve Mavişehir gibi deniz kenarı düz alanlar,

En güvenli yerleşim yerlerinin ise dağlık kesimler olduğunu söyledi.

TÜBİTAK kaynaklı araştırmada, İzmir merkez ile Aliğa ve Menemen'de 4'ten büyük depremler tespit ediliyor.

İzmir'deki en riskli semtler Bostanlı, Alaybey ve Mavişehir. İzmir'deki projeyi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi TÜBİTAK'la birlikte yürütüyor.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

İZMİR AKTİF DİRİ FAYLAR

İzmir'de diri-aktif fayları aşağıdaki gibidir:

Gediz Grabeni Batısı Fayları

Dumanlıdağ Fayı

Bornova Fayı

İzmir Fayı

Cumaovası Fayı

Karaburun Fayı

Gümüldür Fayı

Karaburun Fayı

Gümüldür Fayı

Tuzla Fayı



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com

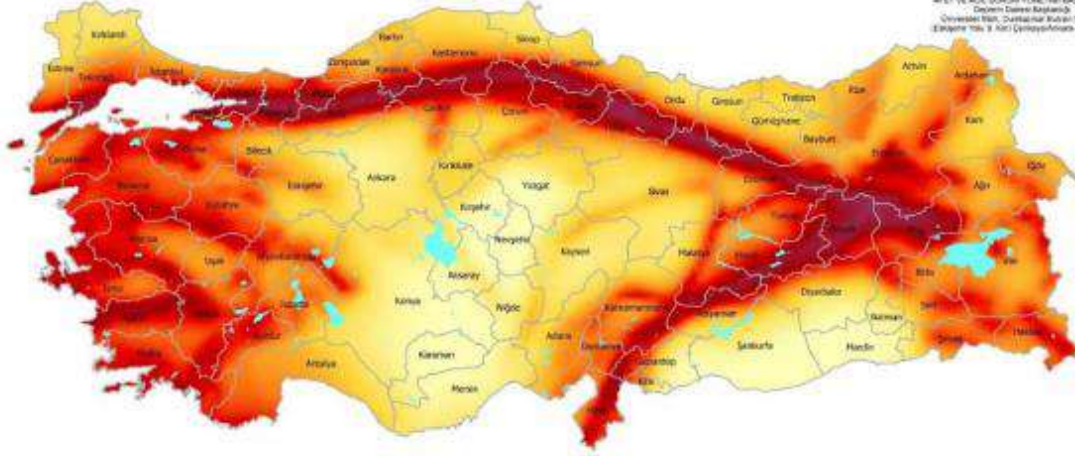


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Oduņpazarı/Eskişehir

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



AFET VE ACİL DURUŞ YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Dairesi Başkanlığı
Üniversite Yolu, Dumlupınar Bulvarı No: 138
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/TÜRKİYE



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

Bu harita, zemin koşulları (K₀) = 1.785 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının nebee etkileşimi değerlendirilmiştir, bu nedenle, farklı olumsuz gibi sonuçları göstermemektedir.

Kaynak: Gösterme, Bu haritanın kullanılması AFAD, 2018, "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" başlıklı kaynağa referans göstermektedir.

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



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

ÇEŞME BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ:

- Söz konusu taşınmaz nitelikli doğal koruma alanı içerisinde kalmaktadır.
- 1/100000 ölçekli planda tarım alanı ve orman alanına tekabül etmektedir.
- Altinkum Turizm Merkezi sınırlarındadır. Alt ölçekli planı bulunmamaktadır.
- Söz konusu taşınmazı arsa olarak değerlendirecek olursak %45 oranında devlet kesintisi ihtimali olduğundan m2'de değişim yaşanabilir, ayrıca çekme ve terk oluşabilir.



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,

Gayrimenkulünüzün **tarla** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺91.412.915 - ₺101.584.175** bandında satılabileceğini öngörmekteyiz.

Gayrimenkulünüzün **arsa** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺463.023.495 - ₺514.470.550** 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 bu rapor algoritma sistemleri verileriyle birlikte oluşturulduğundan, %10 aşağı ve yukarı sapmalar yaşanabilir.