

# YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

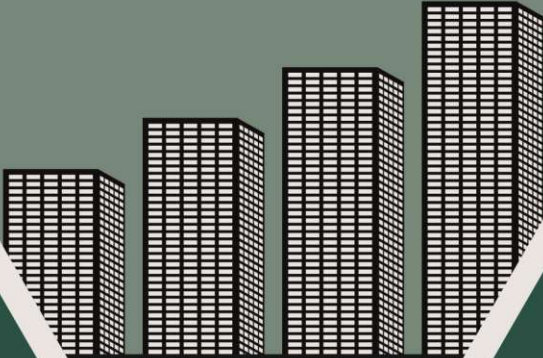
İzmir / Çeşme / Şehitmehmet

Ada: 925 Parsel: 44

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 04.11.2025

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 : 925
- Parsel : 44
- Yüz ölçüm : 20.231,59m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



## DEĞER ANALİZİ

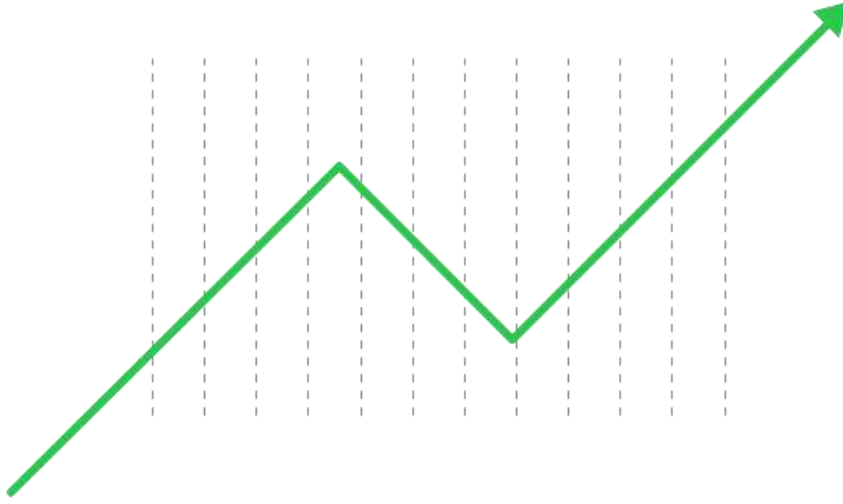
### ŞEHİTMEHMET MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺120.044.684** 5.933₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺133.382.983** 6.593₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺146.721.281** 7.252₺/m<sup>2</sup>

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

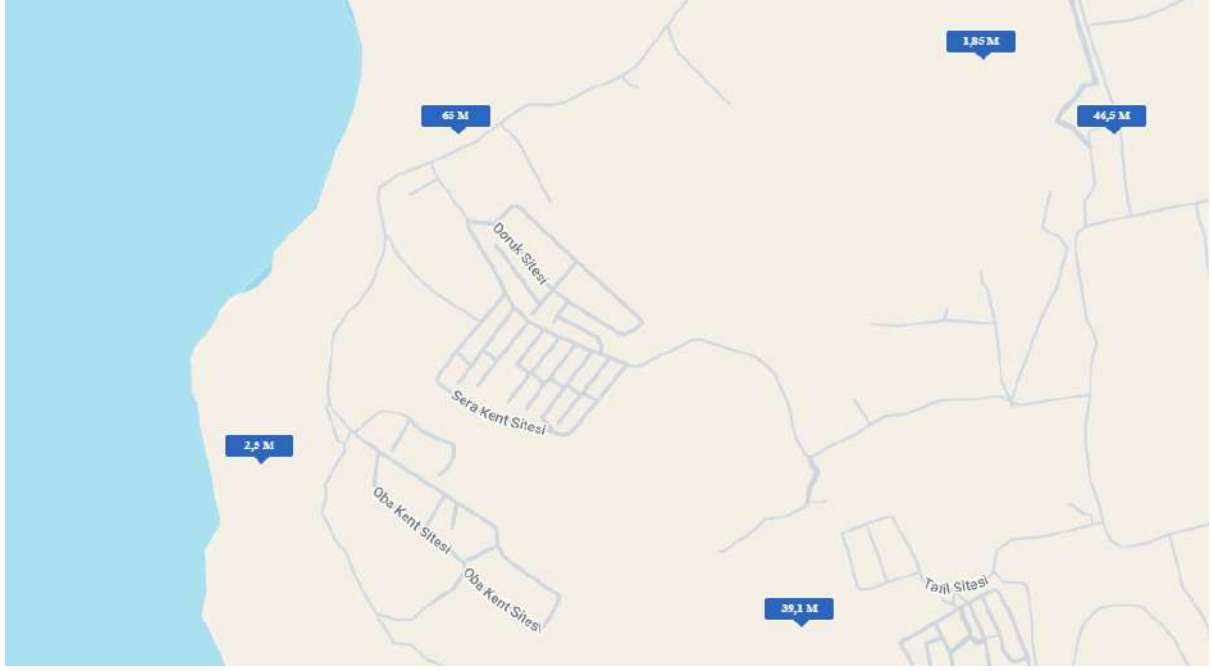


İzmir, Çeşme, Şehitmehmet, Ada: 925, Parsel: 44 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 5.933₺/ m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 7.252₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 6.593₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺120.044.684** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺146.721.281** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺133.382.983** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ŞEHİTMEHMET MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **159**



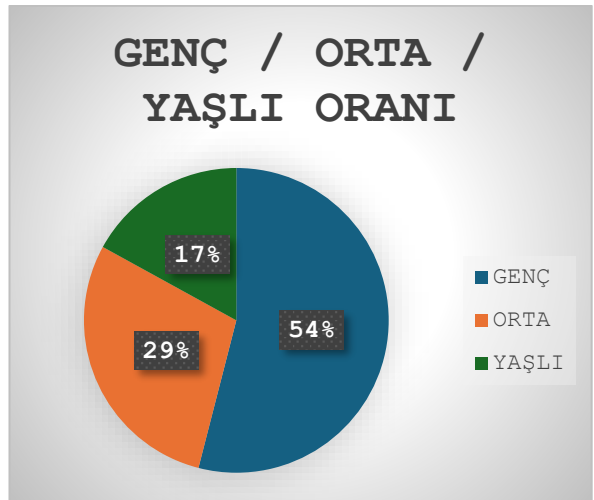
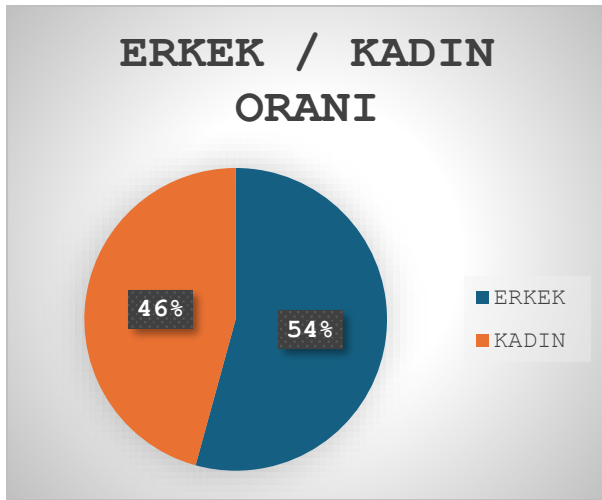
Kadın Nüfus Sayısı **134**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

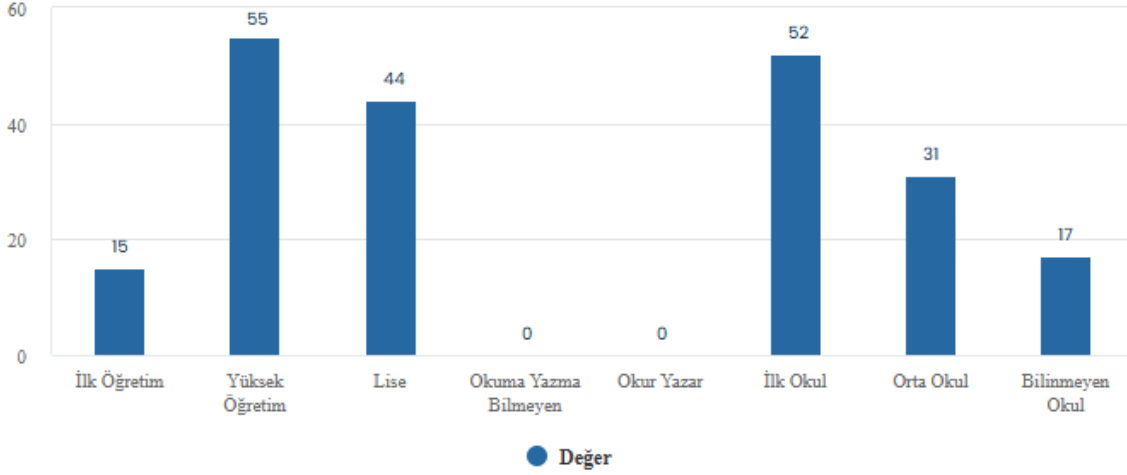


Ort. Eğitim Düzeyi  
**Yüksek Öğretim**



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ŞEHİTMEHMET MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



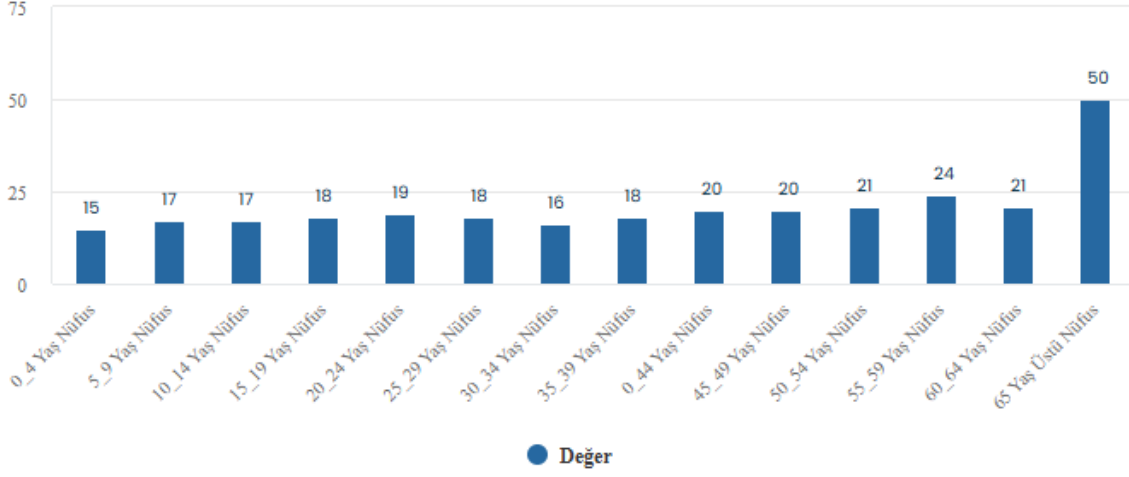
### Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	İzmir	Çeşme	Şehit Mehmet Mh.
İlk Öğretim	262.889	1.971	15
Yüksek Öğretim	790.080	9.516	55
Lise	892.116	10.606	44
Okuma Yazma Bilmeyen	43.174	90	-
Okur Yazar	322.952	2.756	-
İlk Okul	889.659	8.466	52
Orta Okul	662.199	6.579	31
Bilinmeyen Okul	24.856	1.012	17



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ŞEHİTMEHMET MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

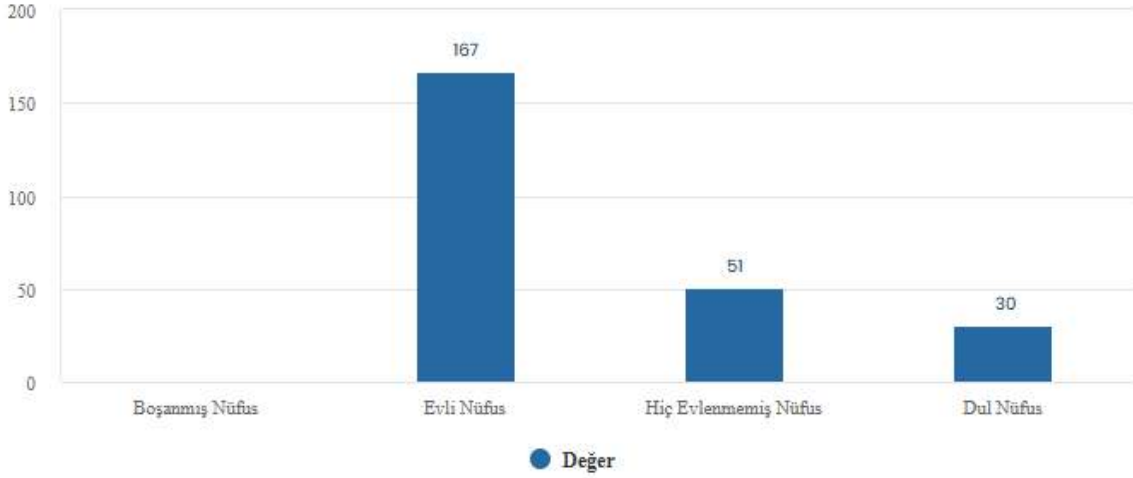


Yaşa Göre	İzmir	Çeşme	Şehit Mehmet Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	15
5_9 Yaş Nüfus	-	-	17
10_14 Yaş Nüfus	-	-	17
15_19 Yaş Nüfus	-	-	18
20_24 Yaş Nüfus	-	-	19
25_29 Yaş Nüfus	-	-	18
30_34 Yaş Nüfus	-	-	16
35_39 Yaş Nüfus	-	-	18
0_44 Yaş Nüfus	-	-	20
45_49 Yaş Nüfus	-	-	20
50_54 Yaş Nüfus	-	-	21
55_59 Yaş Nüfus	-	-	24
60_64 Yaş Nüfus	-	-	21
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	50



## DEMOGRAFİK ANALİZ

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



### Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	İzmir	Çeşme	Şehit Mehmet Mh.
Boşanmış Nüfus	216.041	2.105	-
Evli Nüfus	2.099.992	23.573	167
Hiç Evlenmemiş Nüfus	883.195	9.471	51
Dul Nüfus	254.410	3.413	30

## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### ŞEHİTMEHMET MH. ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Cumhuriyet Mh.	2	0	0	0	0	0	2	0
Ardıç Mh.	11	0	0	0	0	0	0	0
Böğürtlen Adası								
Mustafa Çelebi Adası								
Sakarya Mh.	21	3	1	5	8	1	5	2
Dalyan Mh.	58	1	1	2	10	0	1	0
Celal Bayar Mh.	43	1	0	0	9	0	4	1
Reisdere Mh.	12	0	1	6	0	0	0	0
Üniversite Mh.	3	0	0	2	0	0	1	0
Şehit Mehmet Mh.	6	0	0	0	0	0	1	0
Çırağan Adası								
Çarufa Adası								
Yassı Ada								
Karabağ Adası								

## KONUT SAYILARI

### Mahalle Konut Sayıları



### İlçe Konut Sayıları



## HAVA KALİTESİ

BUGÜN  
23.6



### 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

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.

#### 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

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








## ALERJİ

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

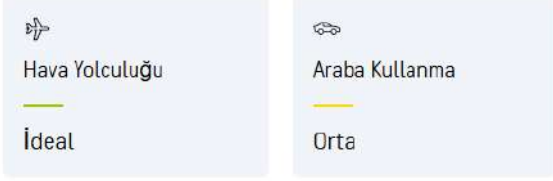
## SAĞLIK

 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			

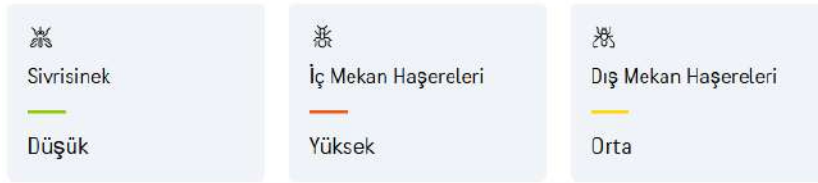
## YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



## EV VE BAHÇE İŞLERİ



## HAŞERELER



## Şehit Mehmet Mahallesi – Kısa Bilgi

### Coğrafi Bilgiler

- **Konum:** Ege Bölgesi'ndeki Çeşme Yarımadası'nın batı ucunda yer alır. İzmir merkezine 94 km, Çeşme merkezine yaklaşık 10,8 km uzaklıktadır.
- **Jeopolitik Özellikler:** Mahalle, üç tarafı Ege Denizi ile çevrili olup, güneybatısında Karaabdullah Burnu bulunur. Tek kara komşusu Altinkum'dur. Kuzey kıyısında ise Pırlanta Halk Plajı öne çıkar.
- **Yükseklik:** Sadece 22 m rakıma sahip, deniz seviyesine oldukça yakın bir yerleşimdir.

### Turizm & Coğrafi Faktörler

- **Doğal Turizm Potansiyeli:**
  - Ege Denizi'ne komşu olması; deniz, güneş, plaj, su sporları için doğal ortam sağlar.
  - Kuzey kıyısındaki halk plajı, Çeşme'nin daha geniş turizm koridorunun bir parçasıdır.
- **Turizmin Coğrafi İlişkisi:**
  - Aydınlanmış olması gibi yazlık yerleşimlerle desteklenen bir yaz turizmi atmosferine sahiptir.
  - Popüler Çeşme-Alaçatı turizm aksına yakın konumuyla konaklama ve müşteri potansiyeli barındırır.

### Ekonomi & Tarım

- **Ticaret & Tarım:** Çeşme genelinde tarım (üzüm, anason, hububat) hâlâ kırsal bölgelerde önemli; Şehitmehmet'de küçük ölçekli zeytinlik ve hane tarımı mevcut olabilir.
- **Turizm & Hizmet:** Küçük nüfusa rağmen yazın yazlıkçı ve günübirlik ziyaretçi akını yaşanıyor.

➤ Şehitmehmet, küçük bir mahalle olmakla birlikte, deniz ve mühendisliğinin yaz turizmine ideal bir konum sunar. Yerel nüfus sınırlı olsa da, Çeşme turizm bölgesinin bir uzantısı gibi sezonluk hareketlilik yaşar. Akademik ya da coğrafya odaklı bir turizm coğrafyası ödevi için iyi bir örnek teşkil eder: deniz-kıyı ilişkisinin nüfus ve ekonomi üzerindeki etkileri, plaj turizmi, ve kabaca yapılaşma süreçleri açıklanabilir.



## Şehit Mehmet Mahallesi – Ulaşım Bilgileri

### Karayolu Ulaşımı

- **İzmir Merkez – Şehit Mehmet Arası:**
  - Mesafe: Yaklaşık **94 km**
  - Süre: Ortalama **1 saat 15 dakika** (Otoyol kullanılarak)
- **Çeşme Merkez – Şehit Mehmet Mahallesi:**
  - Yaklaşık **10,8 km**
  - Özel araçla **15 dakika**
  - Taksi, özel transfer veya şahsi araç tercih ediliyor

### Toplu Taşıma

- **Toplu taşıma** olanakları oldukça **sınırlı**:
  - Yaz sezonunda bazı **minibüs (dolmuş)** hatları Çeşme merkezden Altinkum'a kadar çalışmakta, ancak Şehit Mehmet'e doğrudan uğramayabilir
  - En yakın toplu taşıma durakları Altinkum yol güzergâhında
  - **En yaygın çözüm:** Çeşme merkezden taksi veya kiralık araç kullanımı

### Araç & Park Durumu

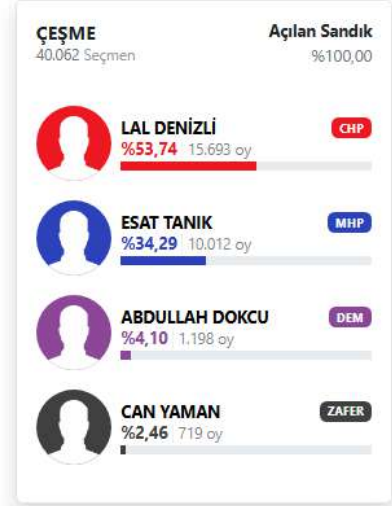
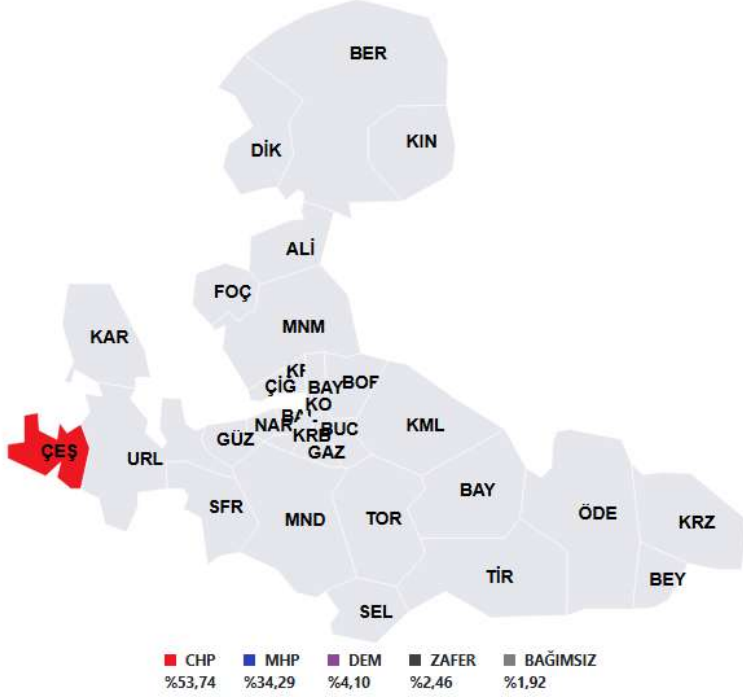
- Yerleşimde yoğun otel veya büyük apartmanlar olmadığı için genellikle **yol kenarı park alanları** mevcut
- **Villa veya yazlık sitelerde** otopark alanları bulunuyor

### Havalimanı Ulaşımı

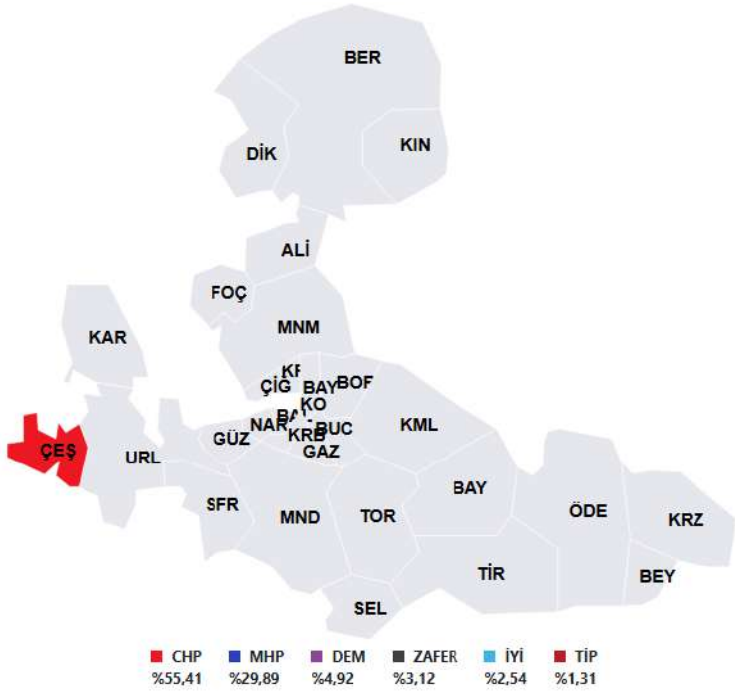
- **En Yakın Havalimanı:** İzmir Adnan Menderes Havalimanı (ADB)
  - Mesafe: Yaklaşık **100–105 km**
  - Araçla süre: **1 saat 30 dakika**
  - Havaş ile İzmir'e ulaşıp, oradan otobüs/araç ile Çeşme'ye geçilebilir



## İZMİR ÇEŞME BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



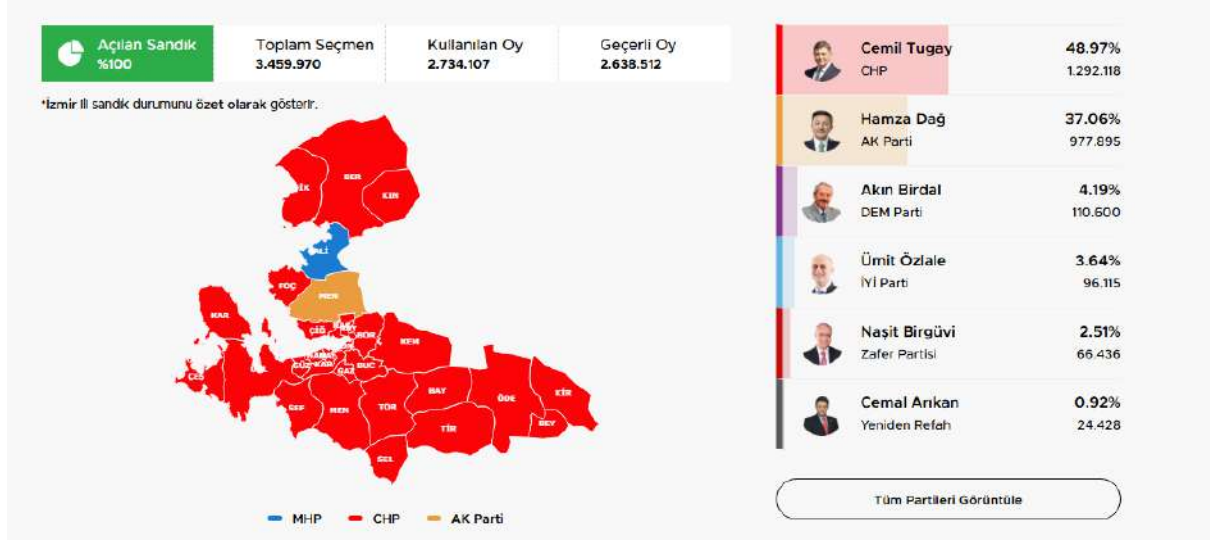
## İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI



### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları

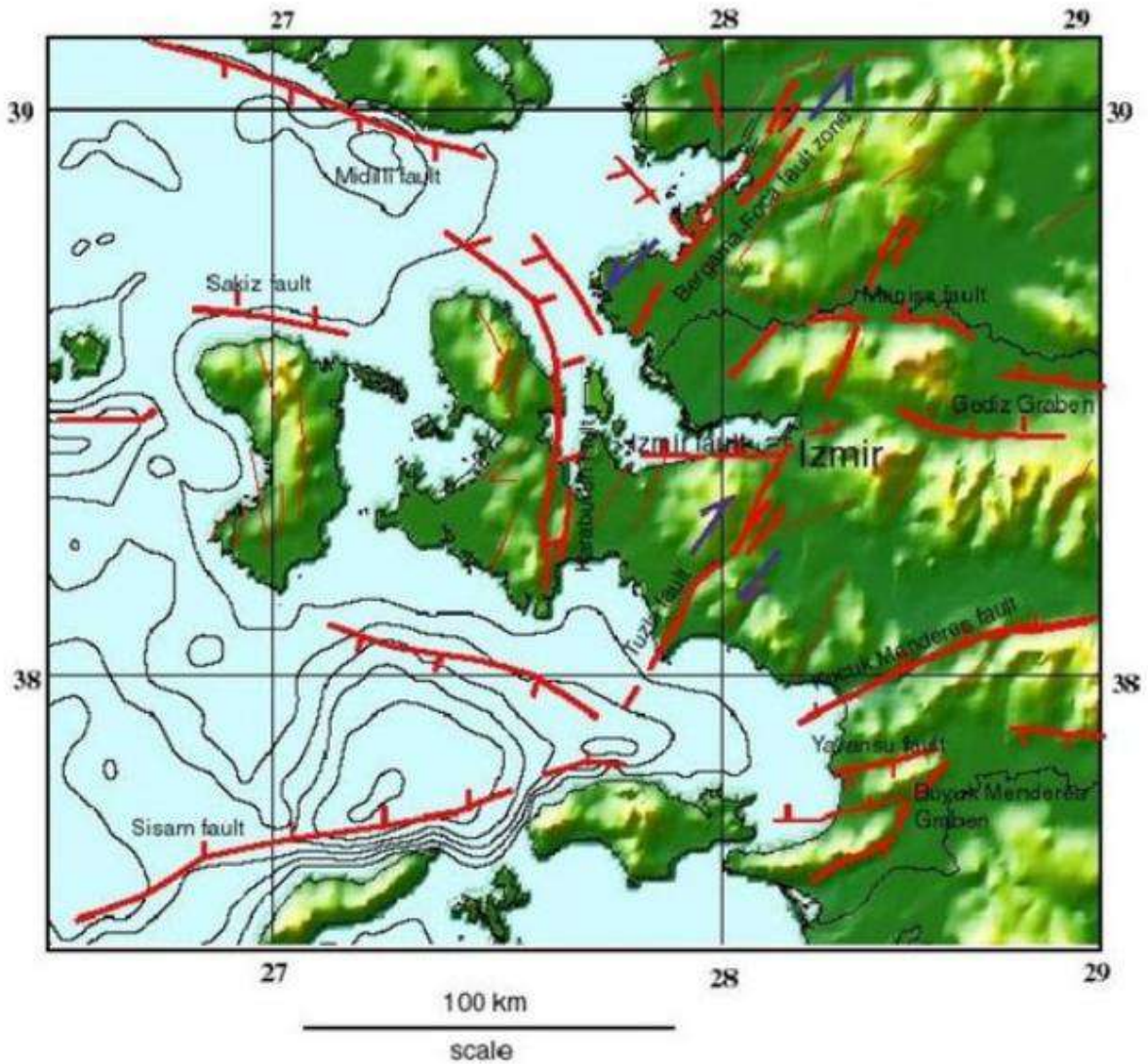


## İZMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



## 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.



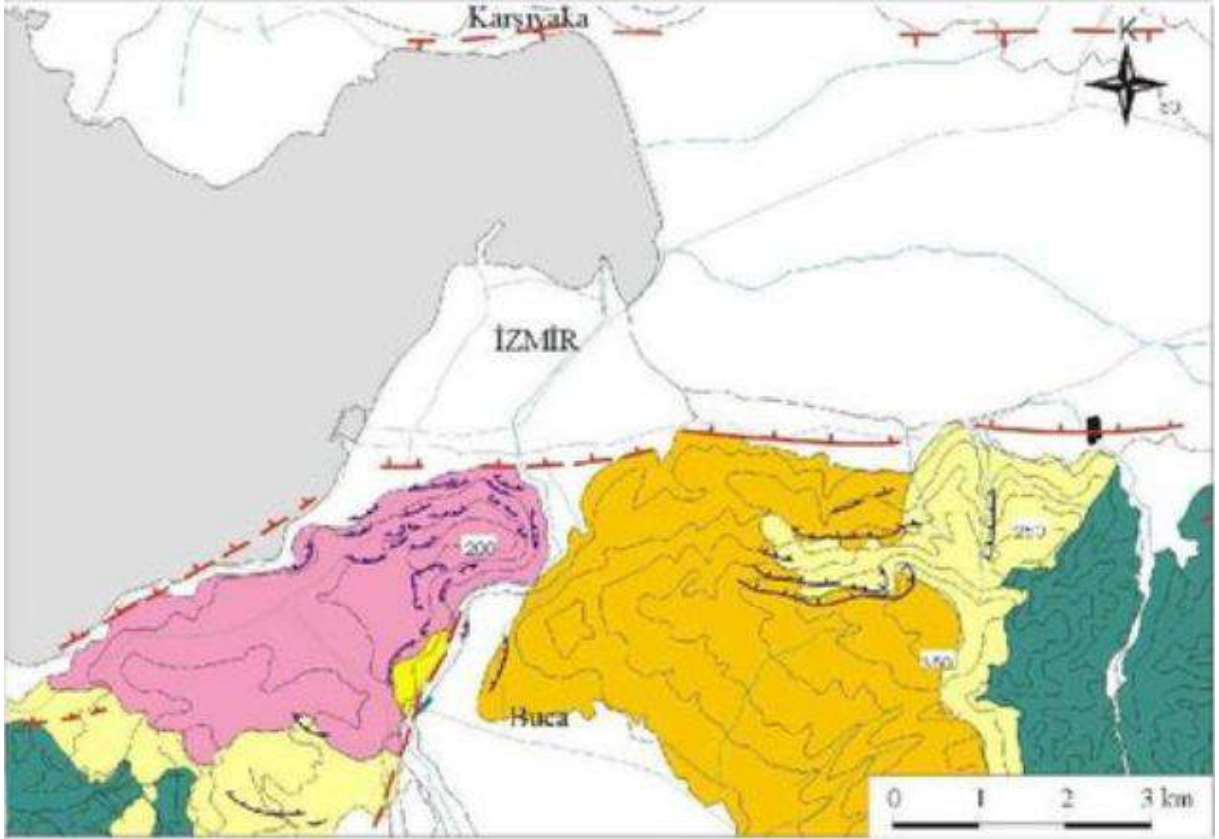
## En Riskli Semtler

İzmir'de deprem riski ciddi boyutta. Özellikle **Seferihisar-Karaburun, Tuzla, İzmir ve Foça fay hatları**, bölge için tehlike oluşturan aktif faylar arasında yer alıyor.

Deniz kenarındaki alüvyon zeminli bölgeler deprem açısından daha riskli. **Bostanlı, Alaybey ve Mavişehir**, zemininin gevşek olması nedeniyle İzmir'deki en riskli yerleşim alanları arasında. Buna karşın, **dağlık ve kayalık bölgeler** deprem açısından daha güvenli kabul ediliyor.

**TÜBİTAK** kaynaklı araştırmalara göre, İzmir merkez başta olmak üzere **Aliağa ve Menemen** çevresinde büyüklüğü 4'ün üzerinde çok sayıda deprem meydana gelmiş. Bu veriler, bölgenin sismik açıdan aktif olduğunu net şekilde ortaya koyuyor.

İzmir'deki bu kapsamlı deprem araştırma projesi, **Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve TÜBİTAK** iş birliğiyle yürütülüyor. Amaç; riskli alanları belirleyerek, yapılaşma ve kentsel dönüşüm politikalarını bilimsel veriler ışığında yönlendirmek.



## İzmir Aktif Diri 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



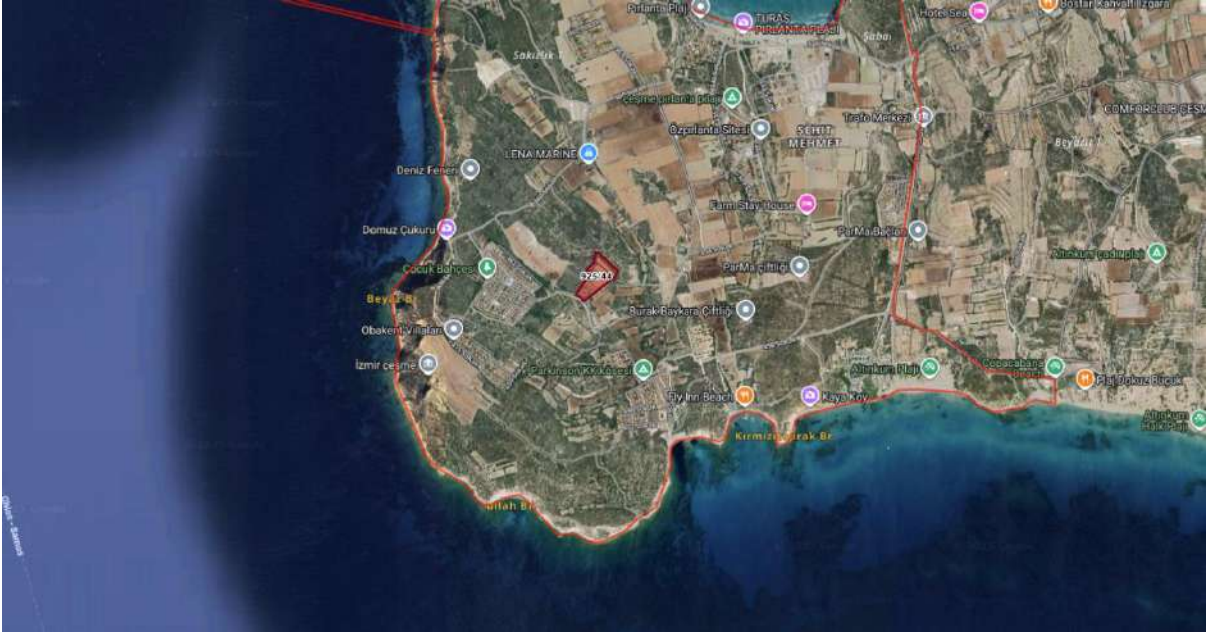
Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A  
Odunpazarı/Eskişehir



## ÇEŞME BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞÜ;

Söz konusu taşınmaz;

- 1. Derece Doğal Sit alanında bulunmaktadır.
- İmar planı mevcut değildir.
- İnşaat izni verilmemektedir



## UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dâhilinde görüşleri şu şekildedir;

Değerlendirmelerimize göre, lokasyon, imar durumu ve piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut pazarlama ağıımızı da kullanarak,

Gayrimenkulünüzün **tarla** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺120.044.684 - ₺133.382.983** 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.

Bilgi ve belgeler, raporda kamu kurumlarından edinilebildiği kadarıyla yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.