

# YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

İzmir / Seferihisar / Orhanlı

Ada: 245 Parsel: 73

Arsa

Rapor Oluşturma Tarihi: 31.10.2025

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



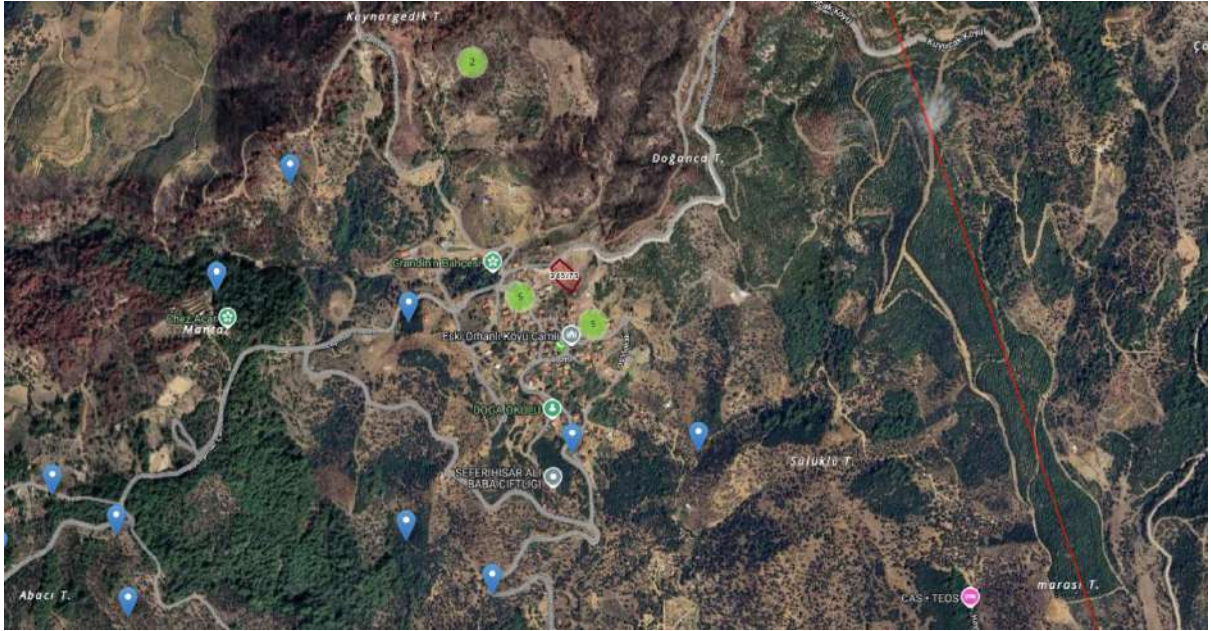
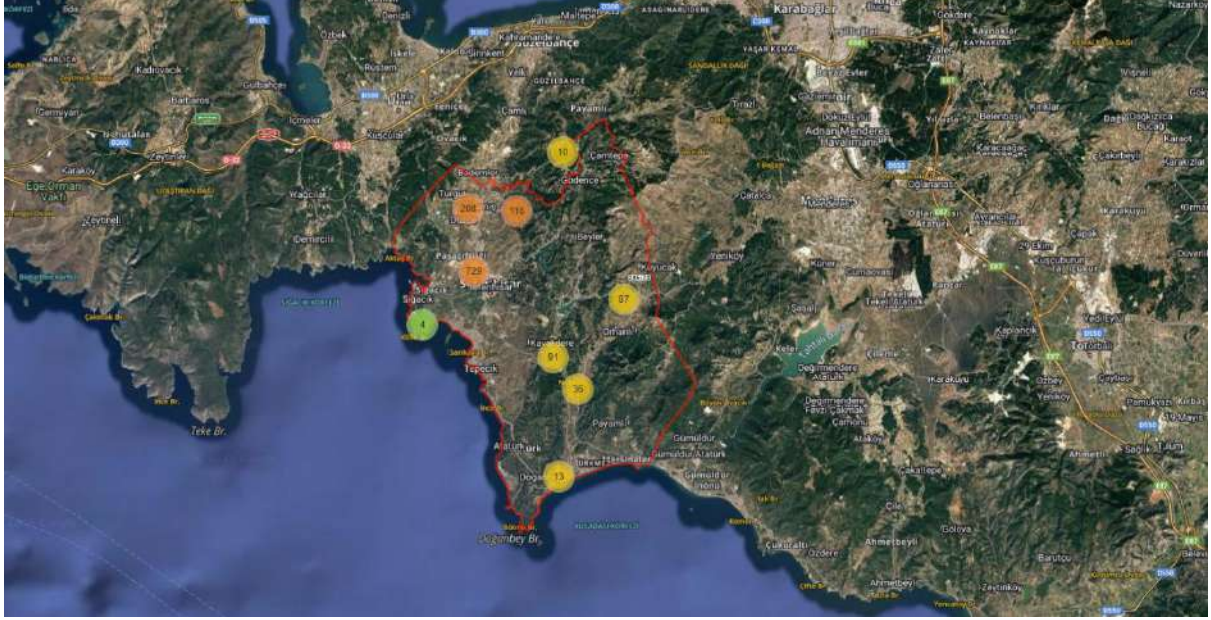
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: İzmir
- İlçe: Seferihisar
- Mahalle: Orhanlı
- Ada: 245
- Parsel: 73
- Yüz ölçüm: 2.805,35m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi: Ana taşınmaz
- Nitelik: Arsa



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

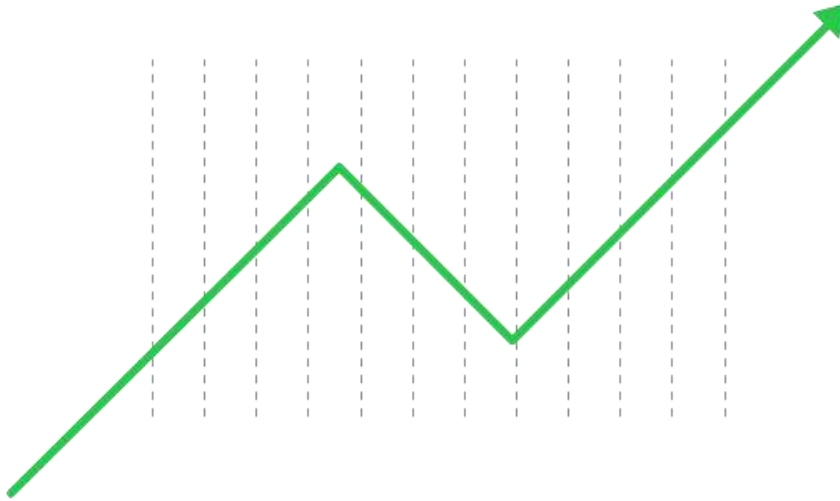
### ORHANLI MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺14.074.087** 5.017₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺15.637.875** 5.575₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺17.201.662** 6.132₺/m<sup>2</sup>

\*500m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 4 emsalden hesaplanmıştır.



İzmir, Seferihisar, Orhanlı Ada: 245, Parsel: 73 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 5.017₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 6.132₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 5.575₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında, mülkün en düşük değerinin **₺14.074.087** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında, mülkün en yüksek değerinin **₺17.201.662** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında, mülkün ortalama değerinin ise **₺15.637.875** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ORHANLI MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **653**



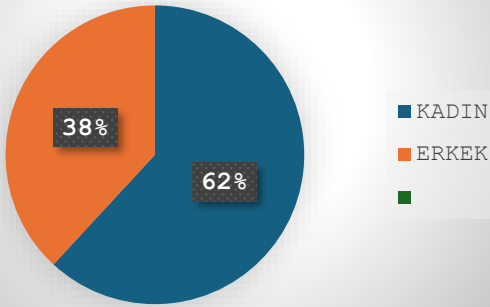
Kadın Nüfus Sayısı **620**



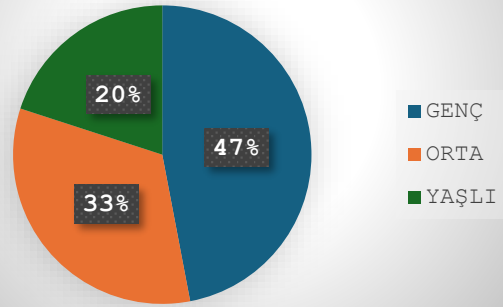
En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

Ort. Eğitim Düzeyi  
**İlk Okul**

#### KADIN / ERKEK ORANI



#### GENÇ / ORTA / YAŞLI ORANI



0 222 210 00 66

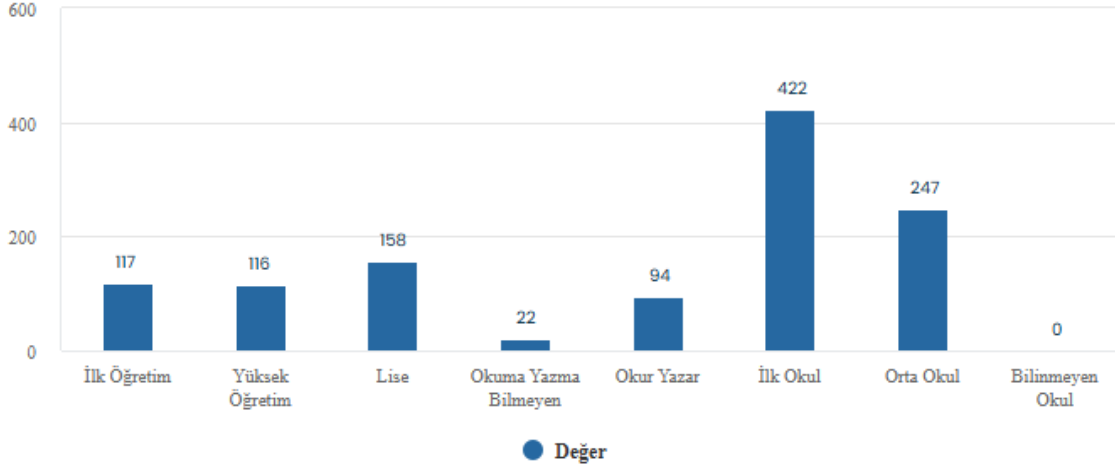


info@anadoluproperties.com



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

## EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

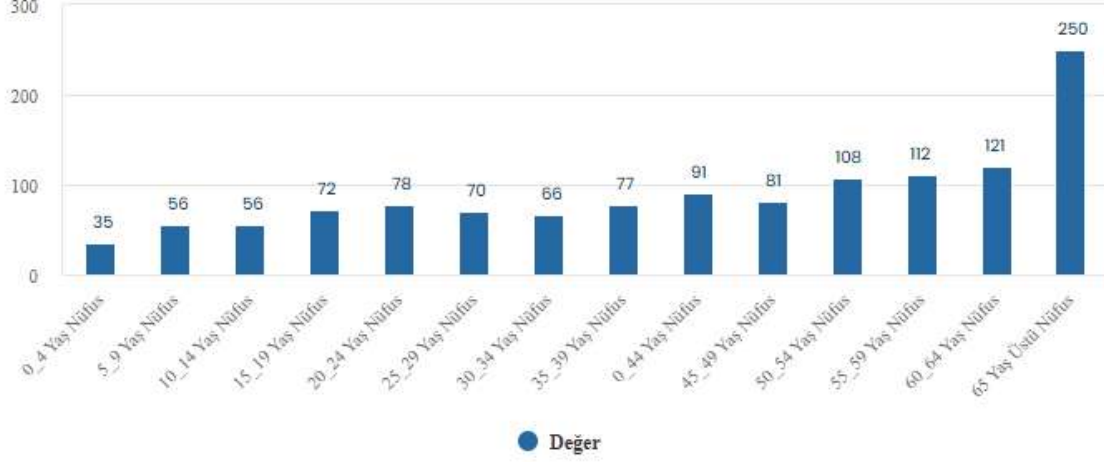


## Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	İzmir	Seferihisar	Orhanlı Mh.
İlk Öğretim	262.889	2.232	117
Yüksek Öğretim	790.080	9.414	116
Lise	892.116	9.887	158
Okuma Yazma Bilmeyen	43.174	325	22
Okur Yazar	322.952	2.939	94
İlk Okul	889.659	9.367	422
Orta Okul	662.199	6.646	247
Bilinmeyen Okul	24.856	647	-



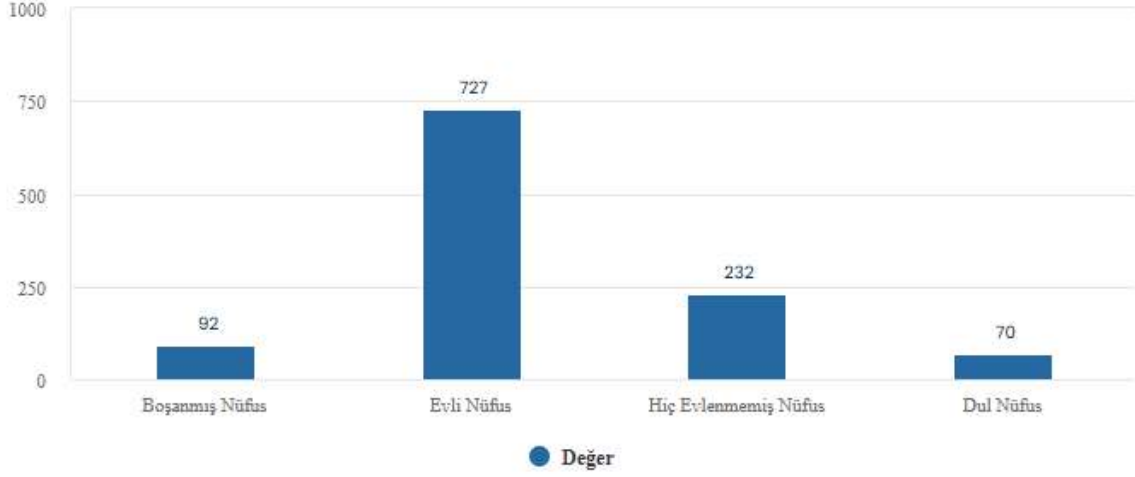
## YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



## Yaşa Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Yaşa Göre	İzmir	Seferihisar	Orhanlı Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	35
5_9 Yaş Nüfus	-	-	56
10_14 Yaş Nüfus	-	-	56
15_19 Yaş Nüfus	-	-	72
20_24 Yaş Nüfus	-	-	78
25_29 Yaş Nüfus	-	-	70
30_34 Yaş Nüfus	-	-	66
35_39 Yaş Nüfus	-	-	77
0_44 Yaş Nüfus	-	-	91
45_49 Yaş Nüfus	-	-	81
50_54 Yaş Nüfus	-	-	108
55_59 Yaş Nüfus	-	-	112
60_64 Yaş Nüfus	-	-	121
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	250

## MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



## Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	İzmir	Seferihisar	Orhanlı Mh.
Boşanmış Nüfus	216.041	2.523	92
Evli Nüfus	2.099.992	25.408	727
Hiç Evlenmemiş Nüfus	883.195	8.944	232
Dul Nüfus	254.410	3.576	70

## ÇEVREDEKİ ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Çamtepe Mh.	0	1	0	0	0	0	0	0
Gödençe Mh.	1	11	0	1	0	0	0	0
Ulaşım Mh.	24	24	1	2	0	0	0	0
Orhanlı Mh.	6	64	2	1	0	1	0	0
Çolak İbrahim Bey ...	8	4	1	3	2	1	1	0
Gölcük Mh.	1	5	1	0	0	0	0	0
Payamlı Mh.	15	23	2	2	2	2	5	0
Düzce Mh.	3	10	1	5	0	0	0	0
Mersin Alanı Mh.	42	20	0	1	10	1	3	0
Kavakdere Mh.	0	27	1	0	0	0	0	0
Cumhuriyet Mh.	11	17	2	0	0	0	7	1
Atatürk Mh.	11	30	2	0	0	0	9	0
Sığıcak Mh.	129	45	1	2	8	0	13	0
Hıdırlık Mh.	53	19	1	6	8	0	6	1
Tepecik Mh.	10	19	3	4	0	0	9	0

## KONUT SAYILARI

### Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**918**

### İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**46.907**



0 222 210 00 66



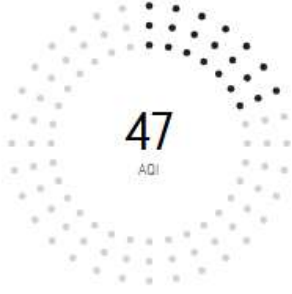
info@anadoluproperties.com



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

## HAVA KALİTESİ

BUGÜN  
3.6



### 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

#### 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 Düşük	 Çimen Polenİ Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
---	---	---	---	---

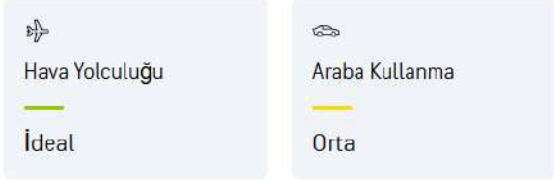
## SAĞLIK

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

## DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

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

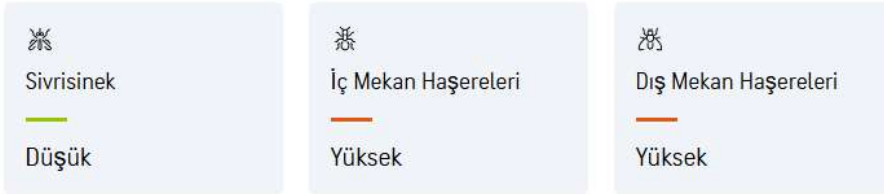
## YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



## EV VE BAHÇE İŞLER



## HAŞERELER



## Orhanlı Mahallesi – Kısa Bilgi

### Konum

- Orhanlı Mahallesi, İzmir iline bağlı Seferihisar ilçesinin güneydoğusunda yer alan kırsal yerleşim birimlerinden biridir.
- İzmir şehir merkezine yaklaşık **55–60 km**, Seferihisar ilçe merkezine ise **18–20 km** uzaklıktadır.
- Mahalle, zengin doğal bitki örtüsü, zeytinlikler ve ormanlık alanlarla çevrili olup, sakin ve doğayla iç içe bir yaşam sunmaktadır.
- Doğusunda Beyler, batısında Kavakdere ve kuzeyinde Seferihisar merkez bulunmaktadır.
- Mahalle, Seferihisar'ın kırsal ve ekoturizm potansiyeli taşıyan bölgeleri arasında öne çıkmaktadır.

### Ekonomi

- Mahalle ekonomisi büyük ölçüde **tarım, zeytincilik, arıcılık ve küçükbaş hayvancılığa** dayanmaktadır.
- Özellikle **zeytin ve zeytinyağı üretimi**, mahalle halkının başlıca geçim kaynağıdır.
- Son yıllarda doğa turizmi ve organik tarım faaliyetleri artış göstermiştir.
- Mahallede ticari faaliyetler sınırlı olup temel ihtiyaçlar genellikle Seferihisar merkezinden karşılanmaktadır.
- Doğal yaşam alanı özelliği nedeniyle ekoturizm yatırımları ve hobi bahçeleri talep görmektedir.

### Sosyal Yapı

- Orhanlı Mahallesi, nüfus olarak küçük ve geleneksel köy dokusunu koruyan bir yerleşimdir.
- Mahallede güçlü komşuluk ilişkileri, dayanışma kültürü ve geleneksel yaşam tarzı sürmektedir.
- Son yıllarda doğayla iç içe yaşam arayan kentliler tarafından ikinci konut ve ekolojik yaşam alanı olarak tercih edilmektedir.
- Mahallede ilkokul, cami, köy kahvesi ve küçük marketler bulunmaktadır.
- Yaz aylarında nüfus artışı görülmekte, sosyal etkinlikler genellikle köy meydanı ve çevresinde düzenlenmektedir.

### Altyapı ve İmar

- Mahallede **elektrik, içme suyu ve telefon altyapısı** mevcuttur; kanalizasyon altyapısı ise sınırlıdır.
- Doğalgaz altyapısı bulunmamakta, ısınma genellikle soba veya katı yakıt sistemleriyle sağlanmaktadır.
- Yol ağı köy yolları standardında olup, ana arterlere bağlantı yolları asfalt veya stabilize kaplamalıdır.



## Orhanlı Mahallesi – Ulaşım

### Karayolu Ulaşımı

- Orhanlı Mahallesi'ne ulaşım, Seferihisar–Beyler karayolu üzerinden sağlanmaktadır.
- Seferihisar ilçe merkezine yaklaşık **20 dakika**, İzmir şehir merkezine ise özel araçla **50–55 dakika** mesafededir.
- Mahalleye giden yollar genel olarak asfalt olup, bazı bölümler stabilize kaplamalıdır.
- Özel araçla ulaşım rahat ve manzaralı bir güzergâh üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### Toplu Taşıma

- Seferihisar ilçe merkezinden Orhanlı yönüne düzenli olarak **minibüs (dolmuş)** seferleri yapılmaktadır.
- Bu hatlar üzerinden Seferihisar merkezine, oradan da İzmir otobüs terminaline veya şehir merkezine ulaşmak mümkündür.
- Haftanın belirli günlerinde köy minibüsleri pazar alışverişi için merkezle ulaşımı kolaylaştırmaktadır.

### Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

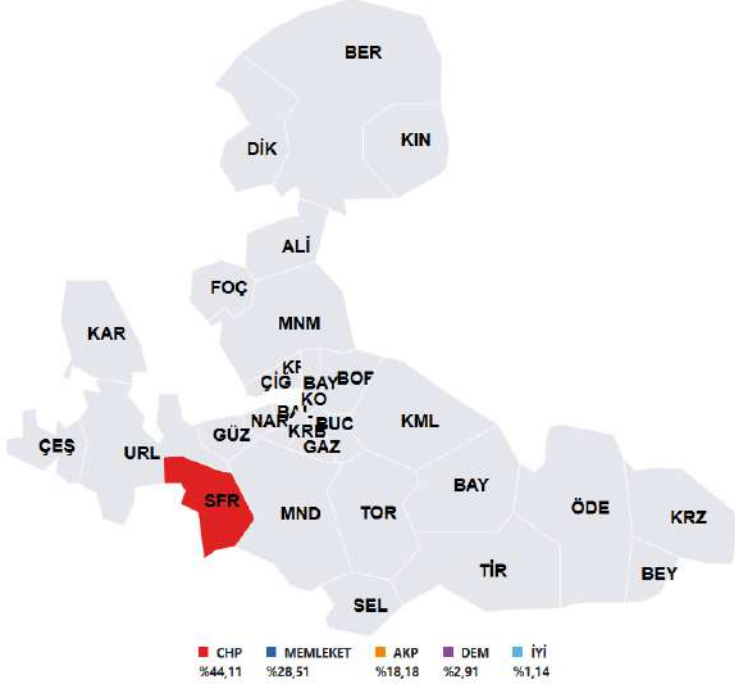
- Mahalle içi ulaşım kısa mesafelerde yaya olarak sağlanmaktadır.
- Doğal topoğrafya nedeniyle bisiklet kullanımı özellikle yaz aylarında yaygındır.
- Mahalle çevresindeki orman yolları ve patikalar doğa yürüyüşü, bisiklet ve trekking için uygundur.

### Hava ve Deniz Ulaşımı

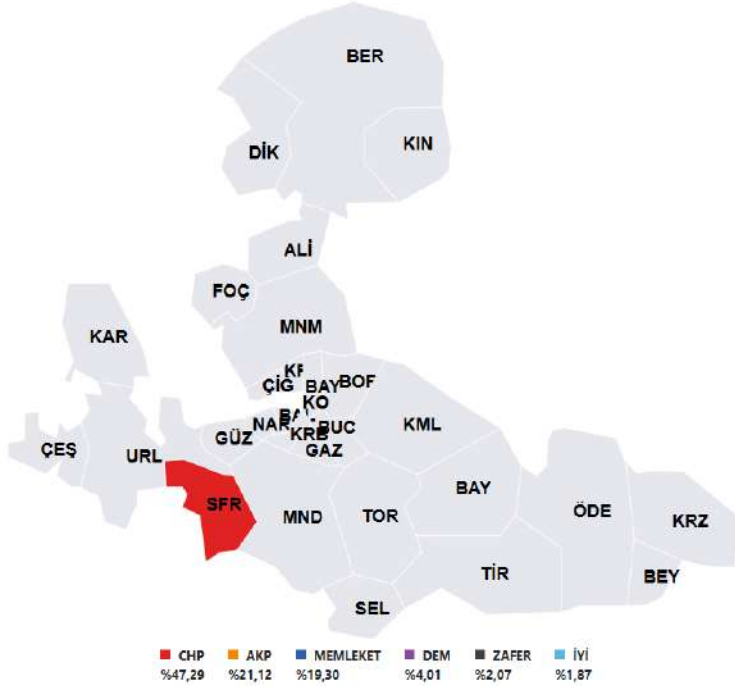
- En yakın havaalanı **İzmir Adnan Menderes Havalimanı** olup, mahalleye yaklaşık **50 km** (yaklaşık 50 dakika) mesafededir.
- Seferihisar–Sığacık Limanı üzerinden deniz yoluyla Urla, Foça ve İzmir yönüne tekne bağlantıları mevcuttur.



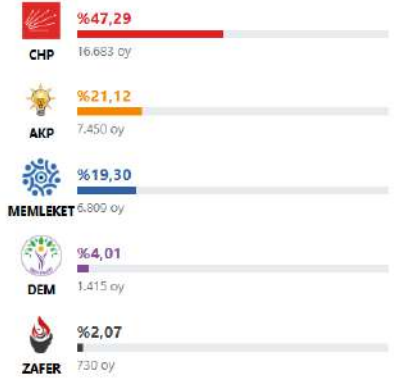
## İZMİR SEFERİHİSAR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



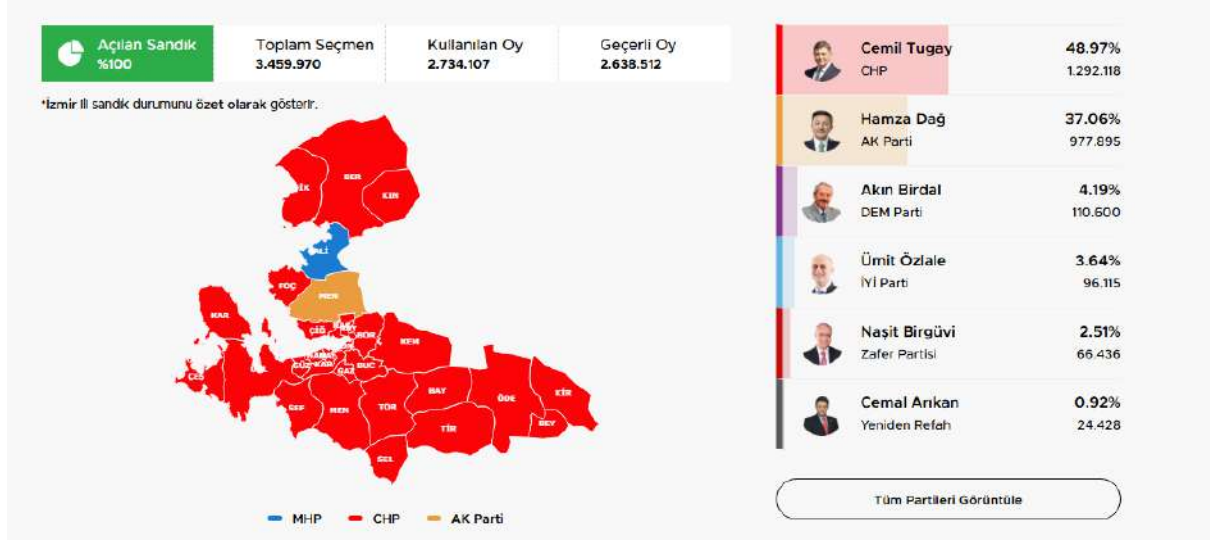
## İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



## İZMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



**Cemil Tugay**  
2024 Seçimi



Değişim

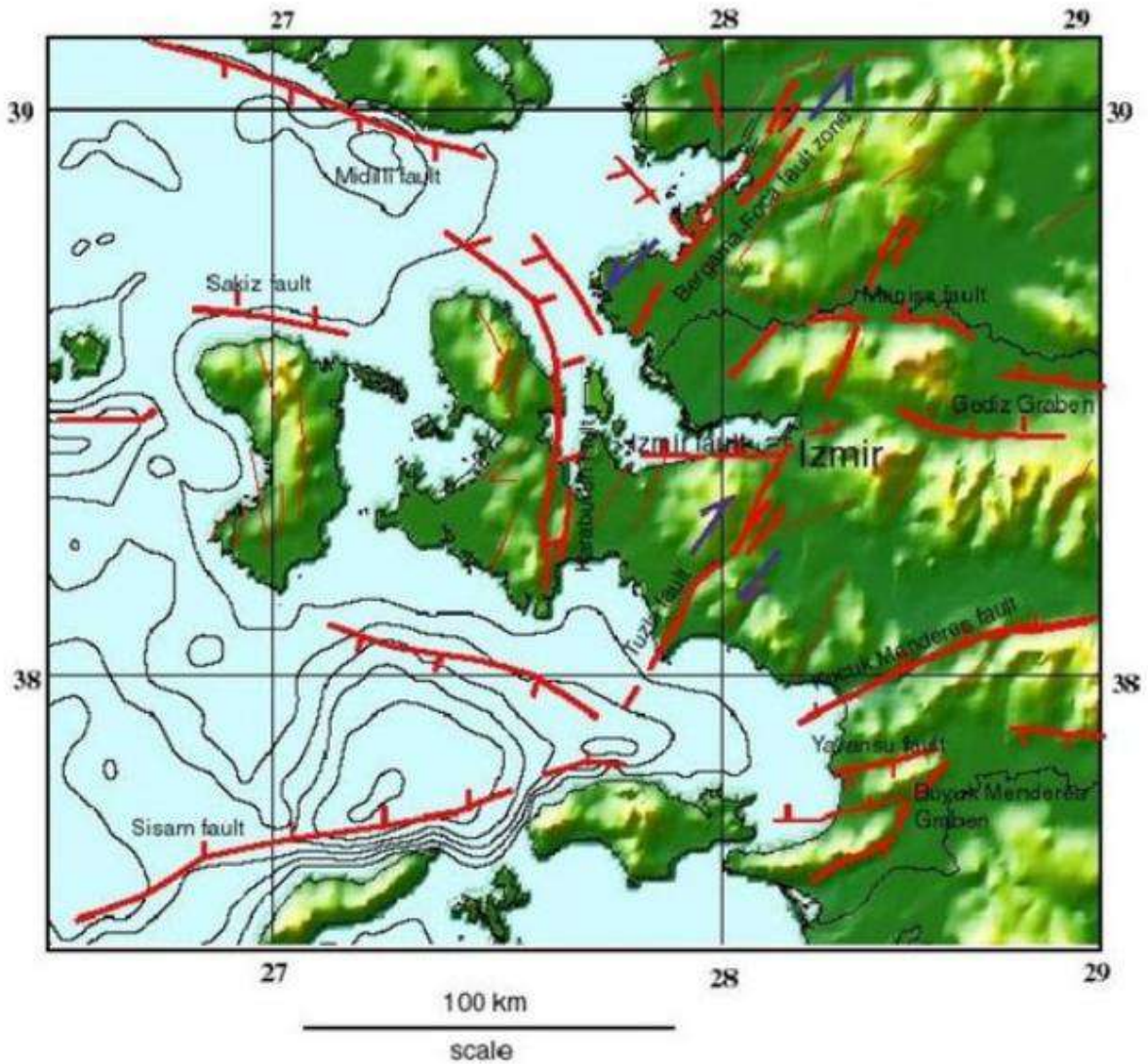


**Mustafa Tunç  
Soyer**  
2019 Seçimi



## 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.



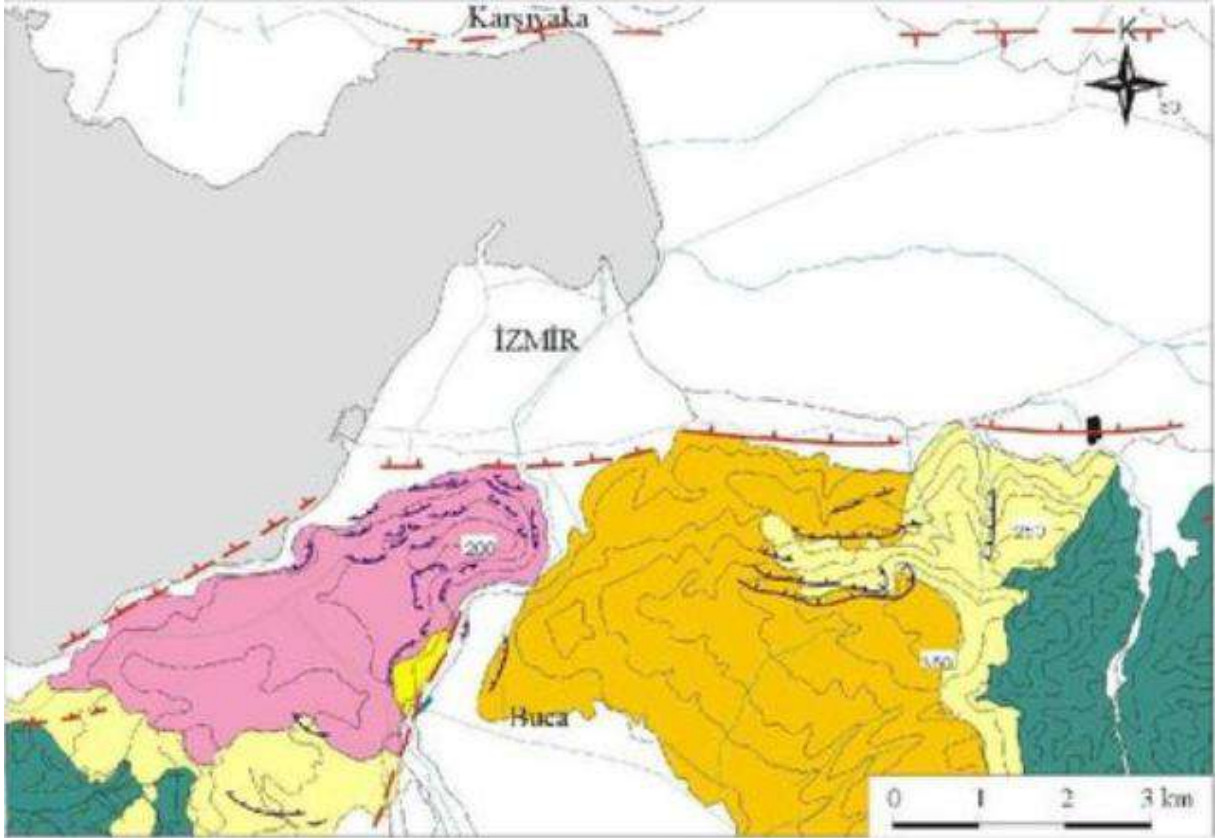
## EN RİSKLİ SEMTLER

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.



## İZMİR AKTİF DİRİ FAYLAR

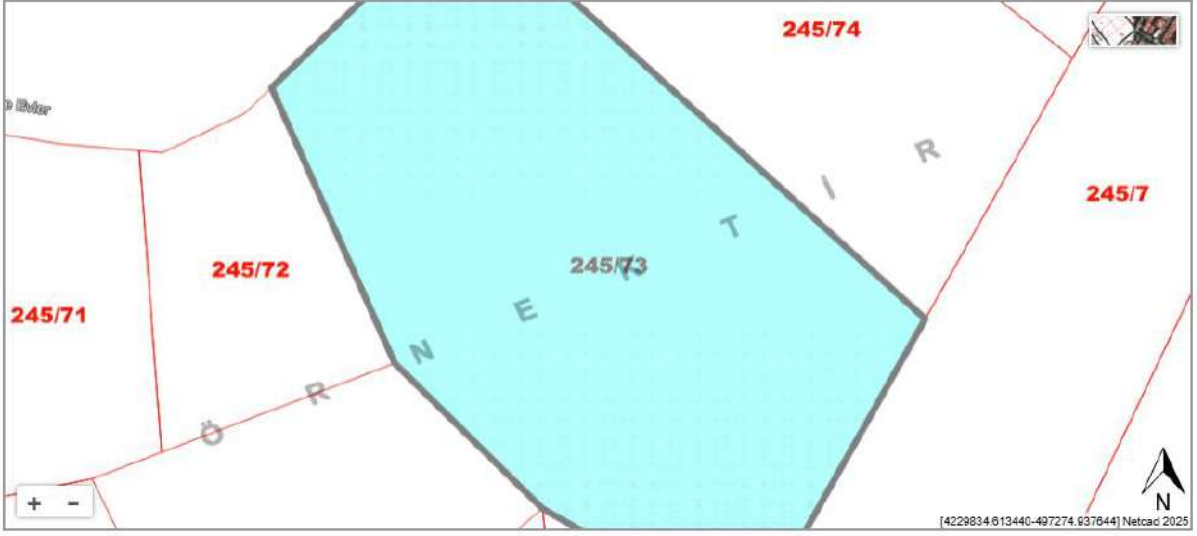
İzmir'de diri-aktif fayları aşağıdaki gibidir:

- Gediz Grabeni Batısı Fayları
- Dumanlıdağ Fayı
- Bornova Fayı
- İzmir Fayı
- Cumaovası Fayı
- Karaburun Fayı
- Gümüldür Fayı
- Karaburun Fayı
- Gümüldür Fayı
- Tuzla Fayı





## SEFERİHİSAR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;



Söz konusu taşınmaz;

- Köy yerleşik alanı içinde kalmaktadır.
- Emsal; 0,50
- Yençok; 2 Kat
- Maksimum inşaat alanı 250m<sup>2</sup>'yi aşmayan köy ihtiyacını karşılayacak bir yapı yapılabilir.

## UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dahilinde görüşleri şu şekildedir;

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

Gayrimenkulünüz **villa imarlı arsa** olarak değerlendirildiğinde **₺14.074.087 - ₺15.637.875** 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 aşığı ve yukarı sapmalar yaşanabilir.

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