

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

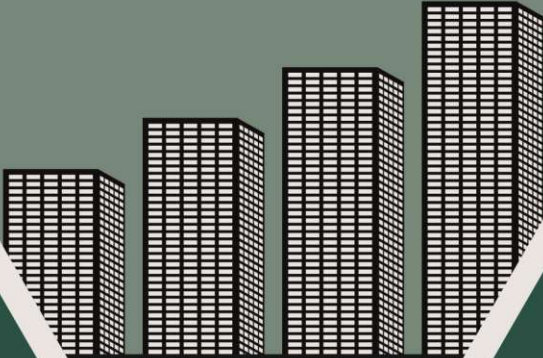
İzmir / Seferihisar / Tepecik

Ada: 4185 Parsel: 5

2+1 Villa

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



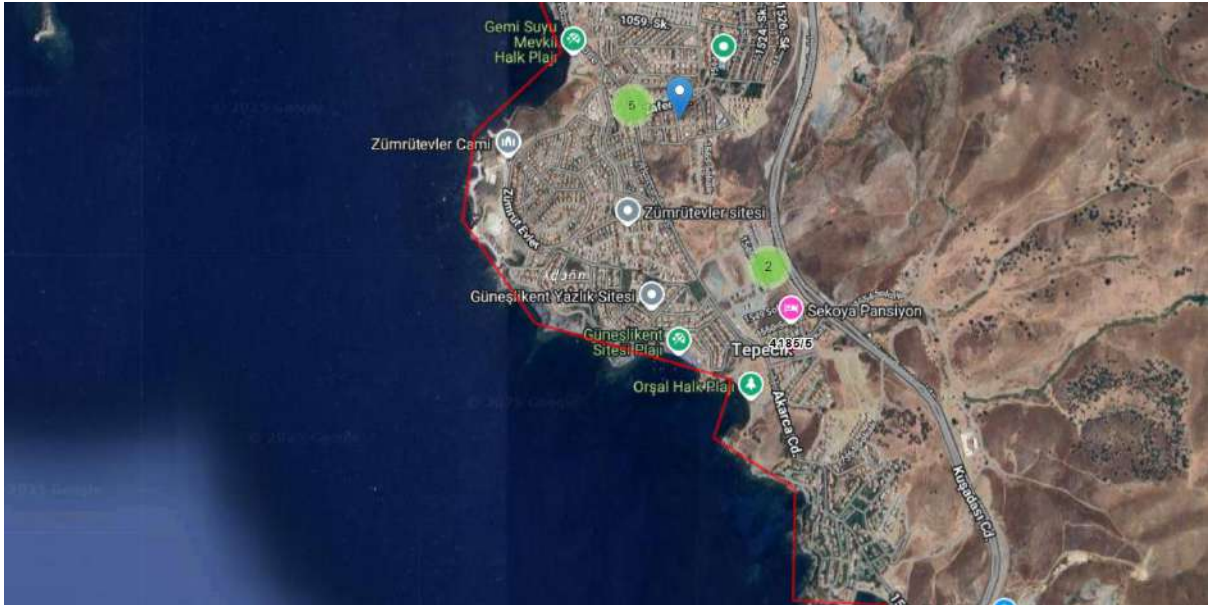
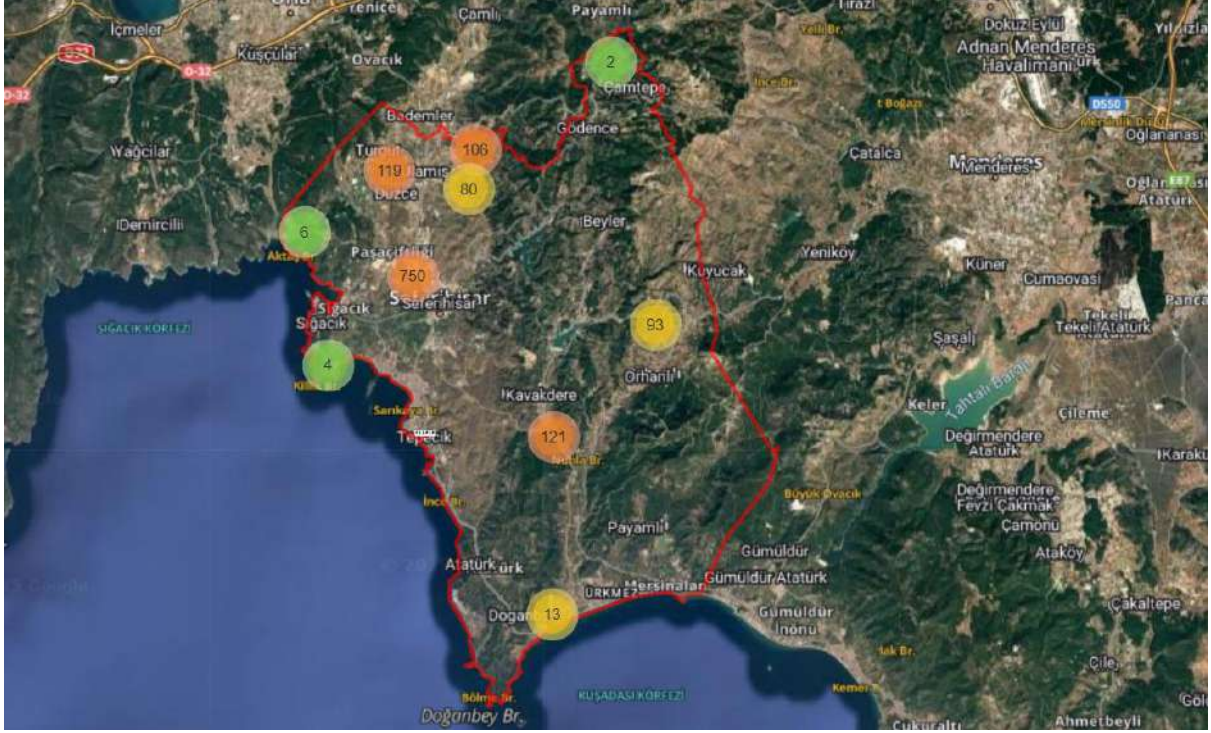
Bu rapor, Anadolu Properties tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: İzmir
- İlçe: Seferihisar
- Mahalle: Tepecik
- Ada: 4185
- Parsel: 5
- Yüz ölçüm: 551,64m²
- Zemin Tipi: Ana taşınmaz
- Nitelik: Betonarme Dupleks Bina Ve Arsası



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

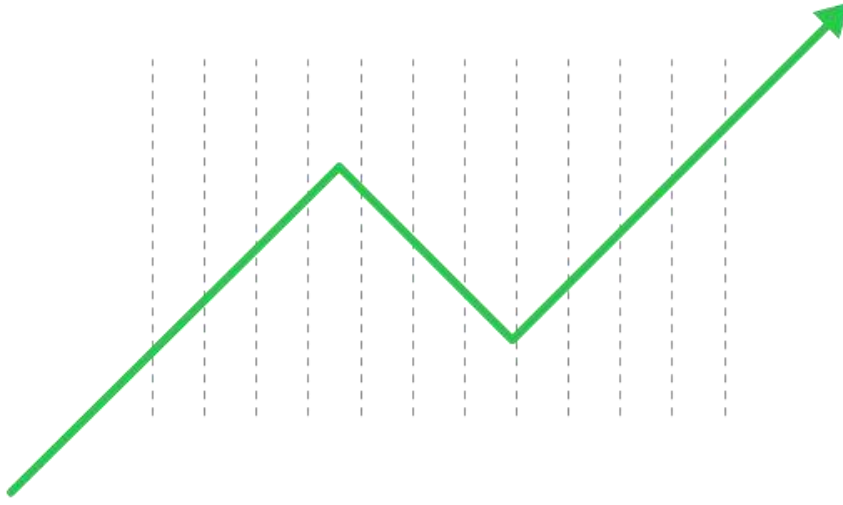
TEPECİK MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺12.385.000** 103.208 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺12.705.000** 105.875 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺13.550.000** 112.916 ₺/m²

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



İzmir, Seferihisar, Tepecik Ada: 4185, Parsel: 5 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 103.208₺/m², en yüksek birim değer 112.916₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 105.875₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında, mülkün en düşük değerinin **₺12.385.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında, mülkün en yüksek değerinin **₺13.550.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında, mülkün ortalama değerinin ise **₺12.705.000** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

TEPECİK MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **1.550**



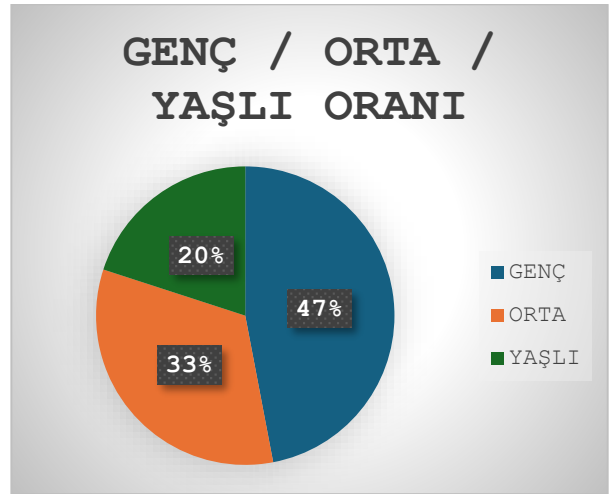
Kadın Nüfus Sayısı **1.538**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus



Ort. Eğitim Düzeyi
Yüksek Öğretim



0 222 210 00 66

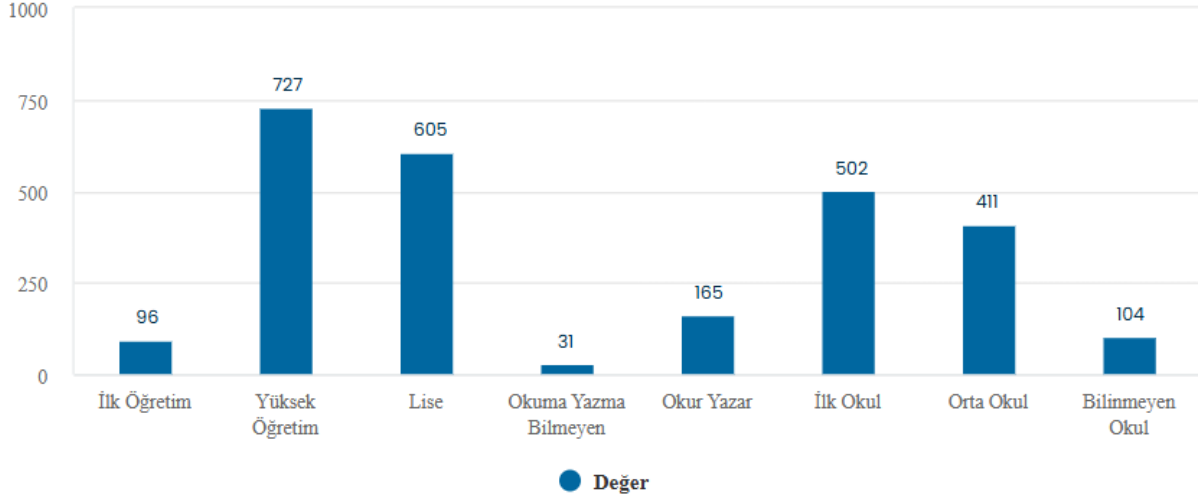


info@anadoluproperties.com



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

EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

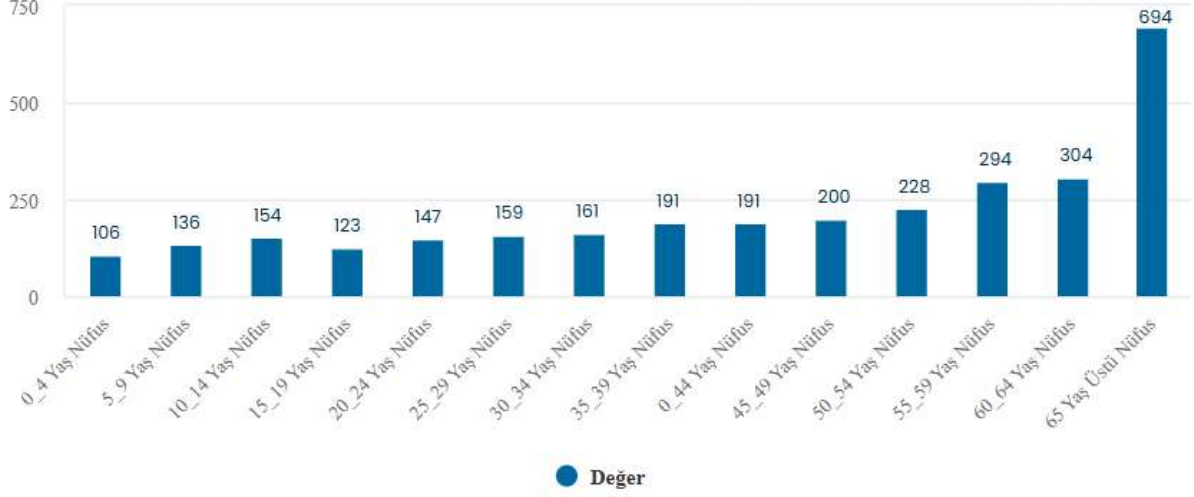


Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	İzmir	Seferihisar	Tepecik Mh.
İlk Öğretim	262.889	2.232	96
Yüksek Öğretim	790.080	9.414	727
Lise	892.116	9.887	605
Okuma Yazma Bilmeyen	43.174	325	31
Okur Yazar	322.952	2.939	165
İlk Okul	889.659	9.367	502
Orta Okul	662.199	6.646	411
Bilinmeyen Okul	24.856	647	104



YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

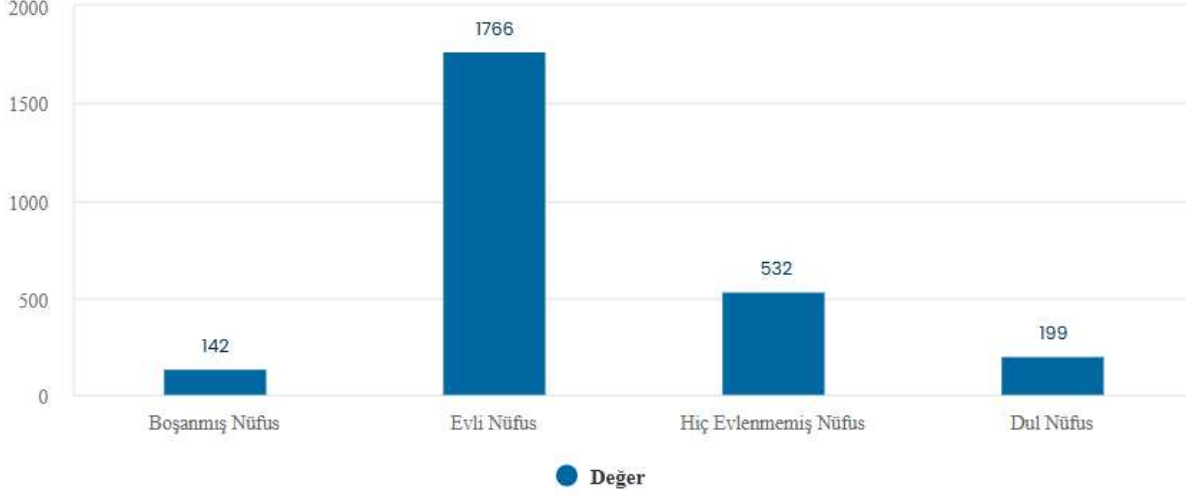


Yaşa Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Yaşa Göre	İzmir	Seferihisar	Tepecik Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	106
5_9 Yaş Nüfus	-	-	136
10_14 Yaş Nüfus	-	-	154
15_19 Yaş Nüfus	-	-	123
20_24 Yaş Nüfus	-	-	147
25_29 Yaş Nüfus	-	-	159
30_34 Yaş Nüfus	-	-	161
35_39 Yaş Nüfus	-	-	191
0_44 Yaş Nüfus	-	-	191
45_49 Yaş Nüfus	-	-	200
50_54 Yaş Nüfus	-	-	228
55_59 Yaş Nüfus	-	-	294
60_64 Yaş Nüfus	-	-	304
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	694



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	İzmir	Seferihisar	Tepecik Mh.
Boşanmış Nüfus	216.041	2.523	142
Evli Nüfus	2.099.992	25.408	1.766
Hiç Evlenmemiş Nüfus	883.195	8.944	532
Dul Nüfus	254.410	3.576	199



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
Sıgacık 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

4.265

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

46.907



0 222 210 00 66



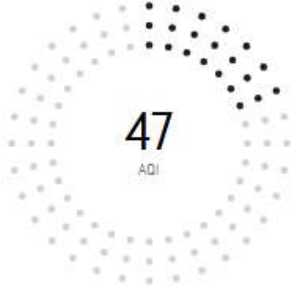
info@anadoluproperties.com



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
---	---	---	---	---

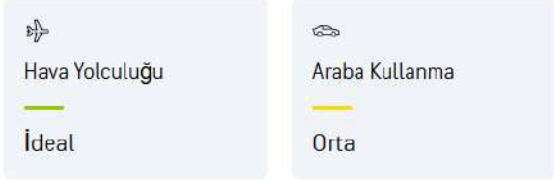
SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Düşük	 Sinüsterde 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				

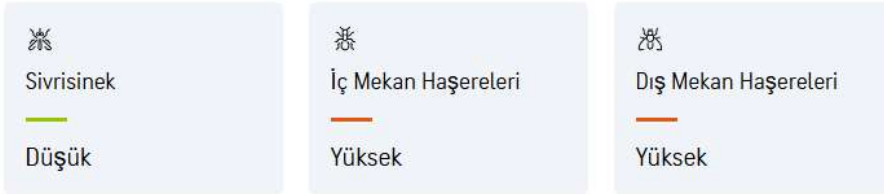
YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



EV VE BAHÇE İŞLER



HAŞERELER



Tepecik Mahallesi – Kısa Bilgi

Konum

- Tepecik Mahallesi, İzmir ilinin Seferihisar ilçesine bağlı, ilçe merkezine yakın konumda yer alan bir mahalledir.
- Seferihisar merkezine yaklaşık 2–3 km, İzmir şehir merkezine ise yaklaşık 35–40 km uzaklıktadır.
- Mahalle, Seferihisar'ın kuzeydoğu kesiminde, İzmir–Seferihisar karayolu güzergâhına yakın bir noktada bulunur.
- Çevresinde Camikebir, Turabiye, Ulamış ve Sığacık mahalleleri yer almaktadır.
- Konumu itibarıyla hem ilçe merkezine hem sahil bölgelerine kolay ulaşım imkânı sunar.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak tarım, seracılık ve küçük ölçekli ticaret faaliyetlerine dayanmaktadır.
- Zeytin, mandalina ve sebze üretimi bölge genelinde önemli tarımsal ürünlerdendir.
- Son yıllarda konut ve arsa yatırımları artmış; şehir merkezine yakınlığı nedeniyle konut talebi yükselmiştir.
- Mahallede küçük esnaf, market, fırın ve atölyeler bulunmaktadır.
- Turistik Seferihisar–Sığacık aksına yakın olması nedeniyle yerel ekonomide hizmet sektörü giderek güçlenmektedir.

Sosyal Yapı

- Tepecik Mahallesi'nin nüfusu yaklaşık 2.500–3.000 kişi civarındadır.
- Mahallede şehirle iç içe kırsal yaşam karakteri hâkimdir.
- Kadın ve erkek nüfus oranı dengeli, yaş dağılımı ise orta yaş ve emekliler ağırlıklıdır.
- Son yıllarda İzmir merkezden Seferihisar'a yerleşen nüfusun artmasıyla yerleşim dokusu çeşitlenmiştir.
- Mahallede ilkokul, cami, market, çocuk parkı gibi temel sosyal tesisler bulunmaktadır.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

Altyapı ve İmar

- Mahallede elektrik, içme suyu, kanalizasyon ve doğalgaz altyapısı mevcuttur.
- Yolların büyük bölümü asfalt ve parke kaplama olup, ulaşım genellikle sorunsuzdur.
- Mahalle, Seferihisar Belediyesi'nin imar planı sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Yapılaşma genellikle ayırık nizam 2–3 katlı konutlar şeklindedir.
- Altyapı bakımından gelişmiş, kentsel dönüşüm ve yeni konut projelerine açık bir bölgedir.
- Mahalle, Seferihisar merkezle bütünleşmiş gelişme alanı olarak değerlendirilmektedir.

Tepecik Mahallesi – Ulaşım

Karayolu Ulaşımı

- Tepecik Mahallesi, İzmir–Seferihisar Karayolu (D550) üzerinde yer almakta olup karayolu ulaşımı son derece kolaydır.
- Seferihisar merkezine özel araçla 5 dakika, İzmir şehir merkezine ise yaklaşık 35–40 dakika mesafededir.
- Mahalle içi yollar asfalt olup, yaya ve araç trafiğine uygundur.
- İzmir–Seferihisar ana güzergâhına bağlantısı sayesinde çevre yerleşimlere hızlı erişim sağlanır.

Toplu Taşıma

- Tepecik Mahallesi'nden ESHOT otobüsleri ve Seferihisar dolmuşları düzenli olarak geçmektedir.
- İzmir–Üçkuyular Semt Garajı ile Seferihisar arasında çalışan ESHOT 730 ve 829 numaralı hatlar, mahalleye yakın duraklardan geçmektedir.
- Ayrıca Seferihisar merkez minibüsleri mahalle içinden geçerek ilçe merkezine ulaşım sağlar.
- Gün boyu sık sefer aralıkları sayesinde, şehir merkezine ve sahil bölgelerine ulaşım oldukça rahattır.



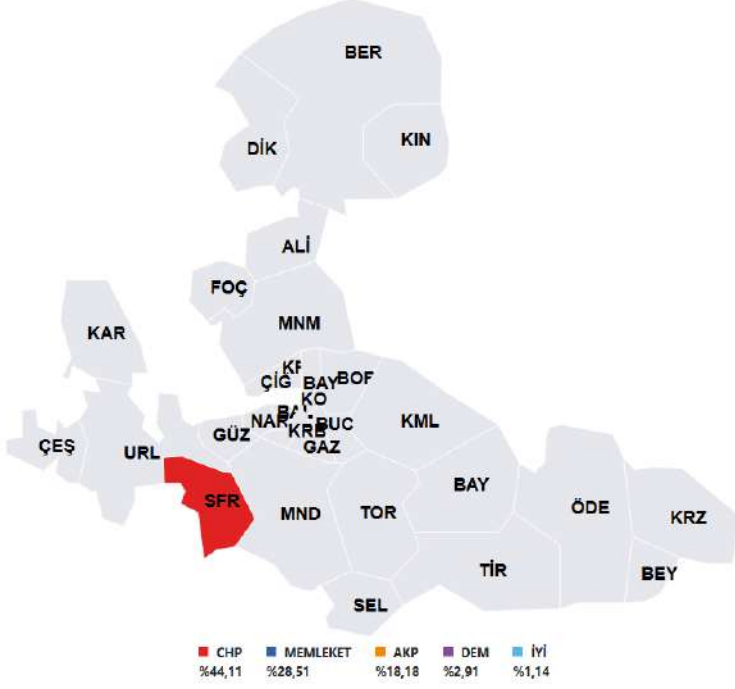
Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

- Mahalle, düz ve geniş yolları sayesinde bisiklet ve yaya ulaşımına elverişlidir.
- Tepecik'ten Seferihisar merkezine bisikletle yaklaşık 10–15 dakikada ulaşmak mümkündür.
- Yaya yolları düzenli olup mahalle içi ulaşım kolaydır.

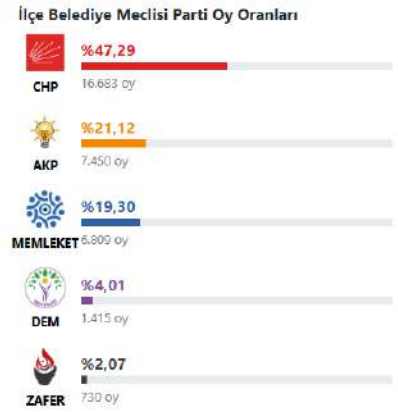
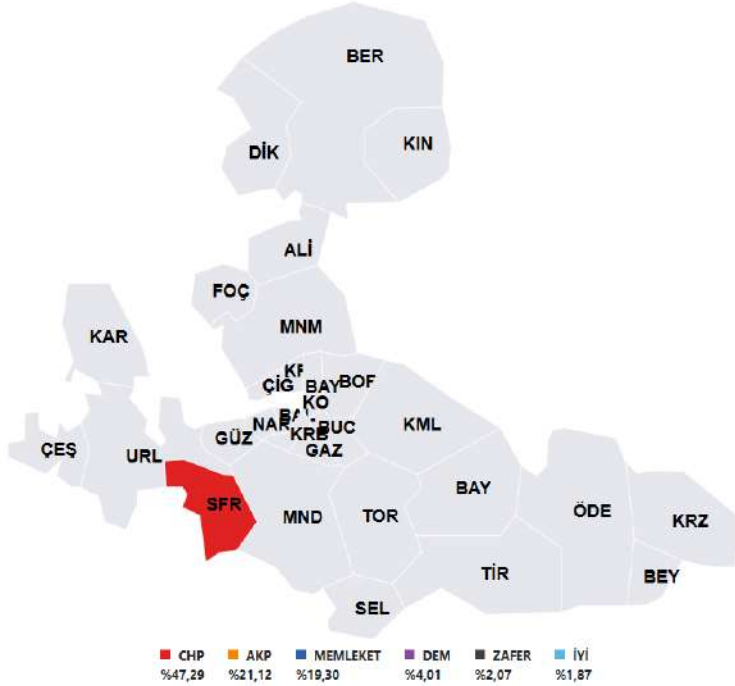
Hava ve Denizyolu Ulaşımı

- En yakın havaalanı Adnan Menderes Havalimanı olup mahalleye uzaklığı yaklaşık 50 km'dir (45–50 dakika).
- Denizyolu ulaşımı için en yakın liman noktası Sığacık Marina'dır; Tepecik'ten yaklaşık 8 km mesafededir.
- Yaz sezonunda Sığacık üzerinden çeşitli yat ve feribot bağlantıları mümkündür.

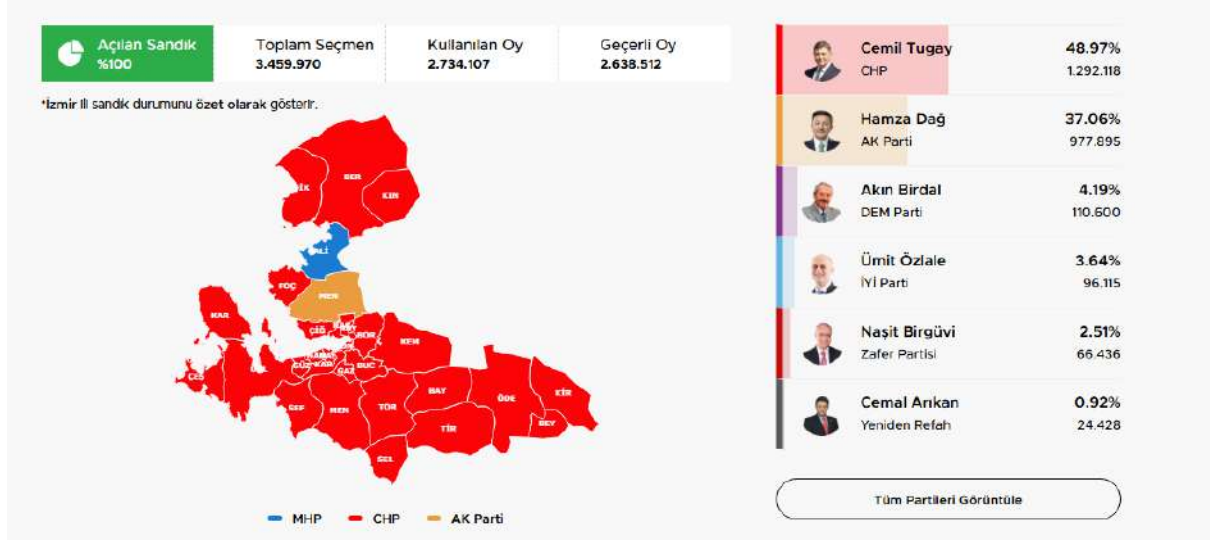
İZMİR SEFERİHİSAR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



İZMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



Cemil Tugay
2024 Seçimi



Değişim

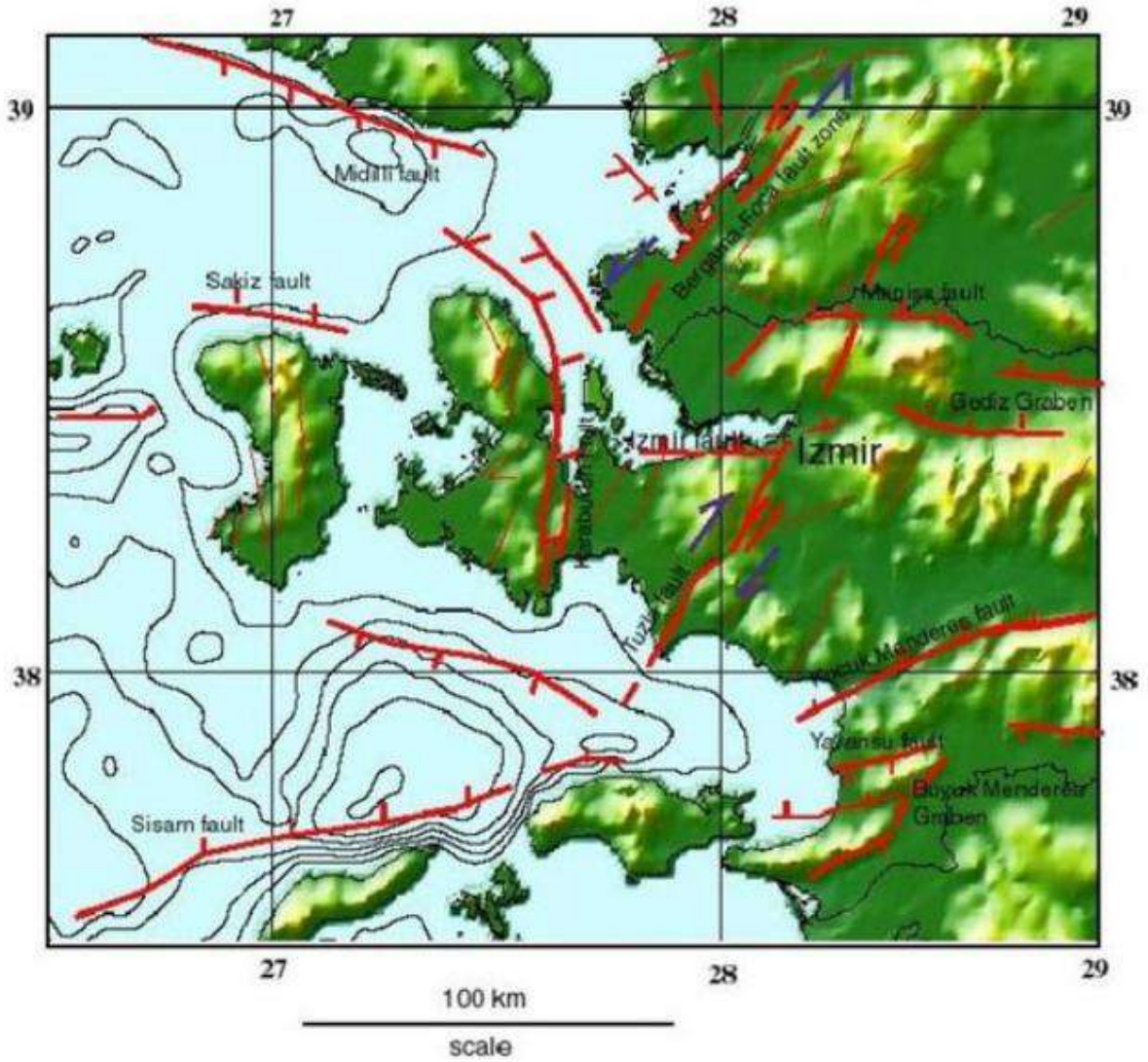


Mustafa Tunç
Soyer
2019 Seçimi



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.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

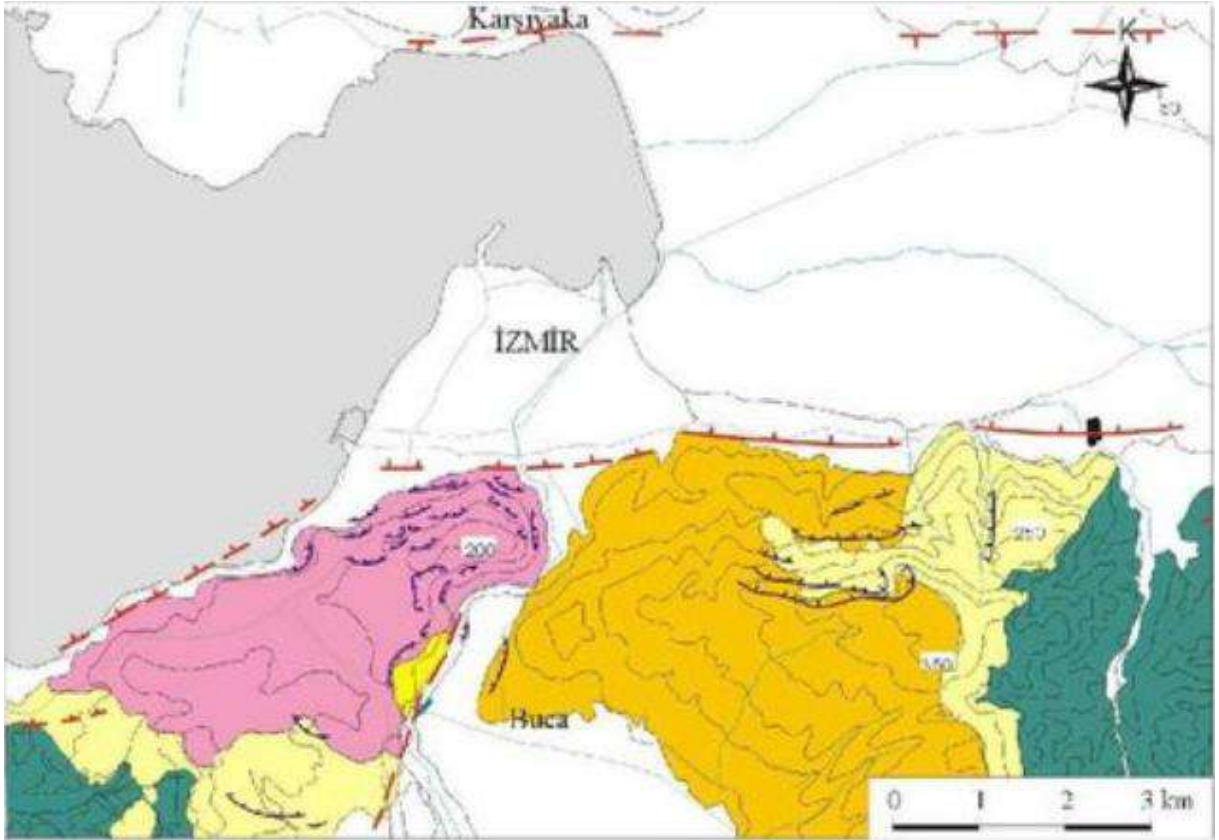
EN RİSKLİ SEMTLER

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 **Aliğa 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



UZMAN DİJİTAL 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,

Gayrimenkulünüz **2+1 Villa** olarak değerlendirildiğinde **₺12.385.000 - ₺12.705.000** 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.