

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

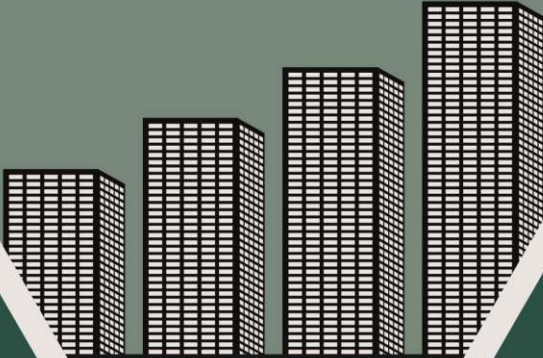
Kocaeli / Kandıra / Selimköy

Ada: 110 Parsel: 129

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 29.05.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



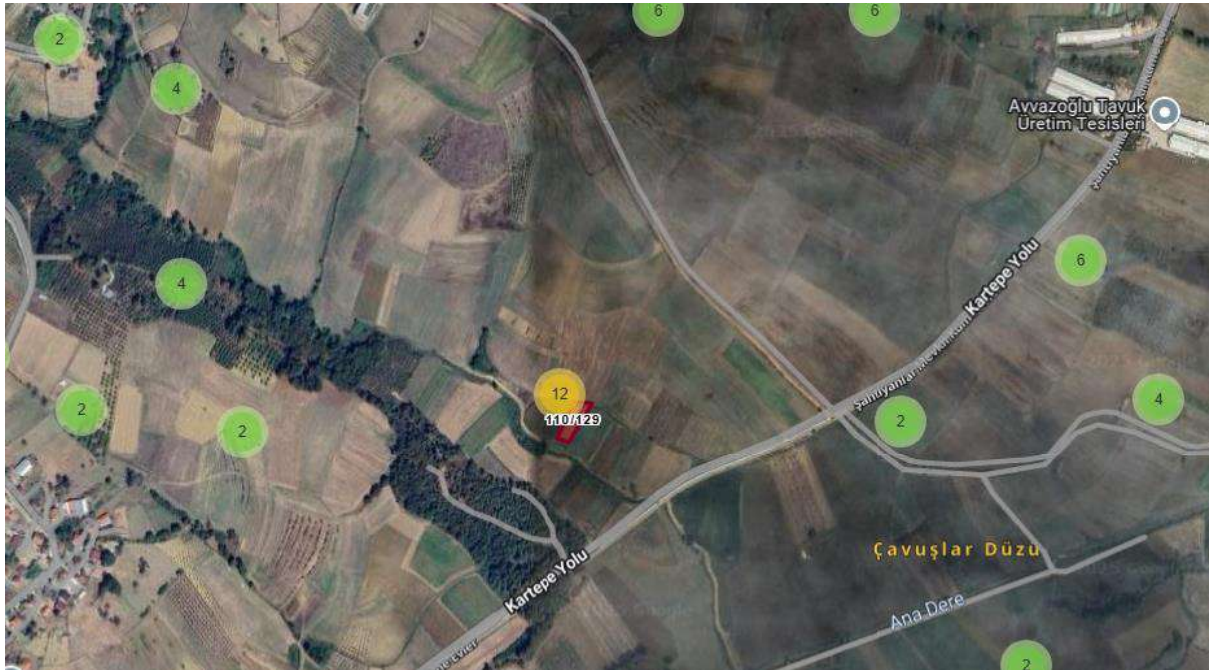
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Kocaeli
- İlçe : Kandıra
- Mahalle : Selimköy
- Ada : 110
- Parsel : 129
- Yüz ölçüm : 1.261,07
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

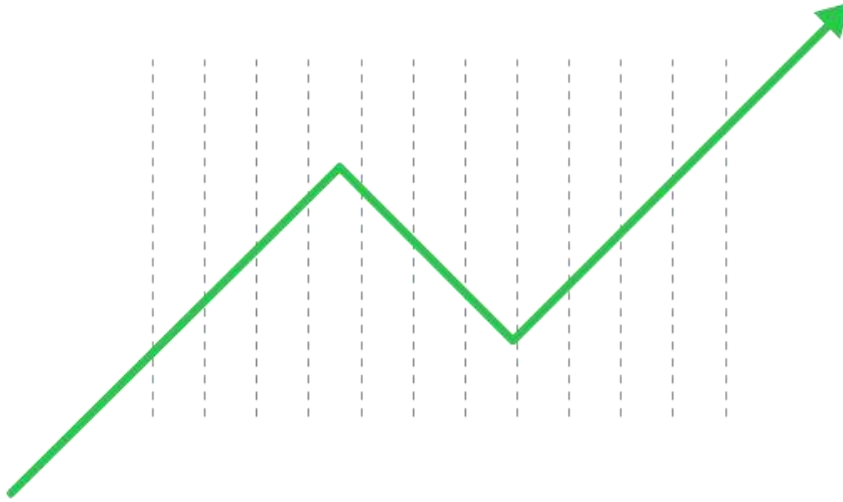
SELİMKÖY MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺1.157.662** 918₺/m²

Ortalama Fiyat **₺1.286.220** 1.020₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺1.414.920** 1.122₺/m²

*250m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 4 emsalden hesaplanmıştır.



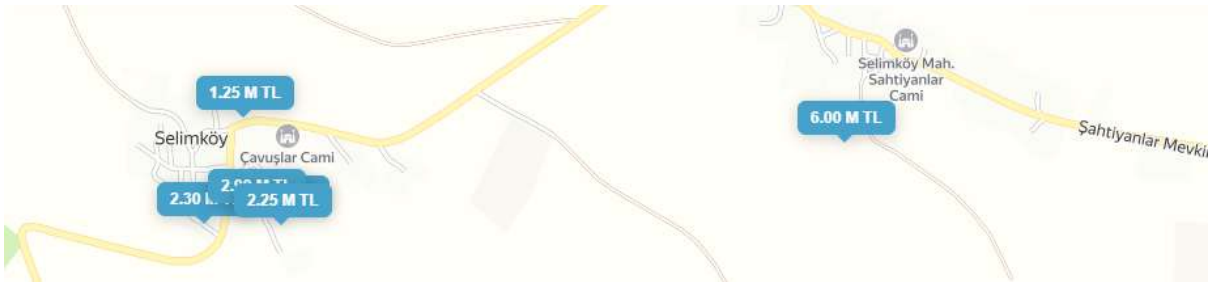
Kocaeli, Kandıra, Selimköy Ada: 110 , Parsel: 129 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 918₺/m², en yüksek birim değer 1.122₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 1.020₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺1.157.662** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.414.920** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺1.286.220** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK

EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

SELİMKÖY MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **111**



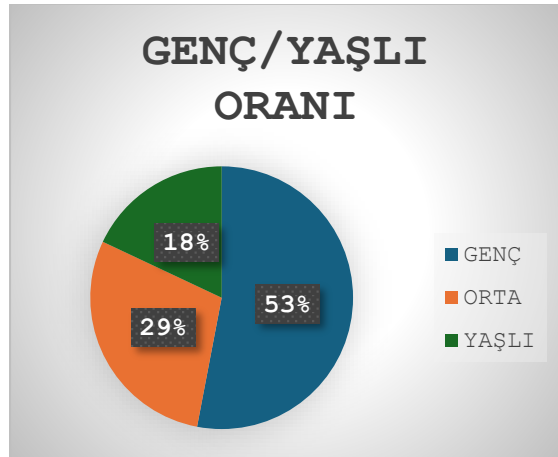
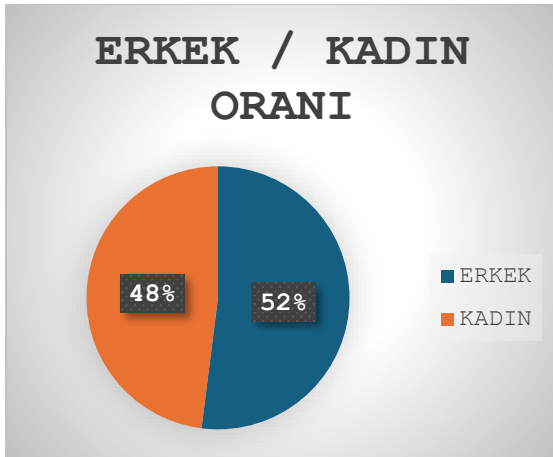
Kadın Nüfus Sayısı **103**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus

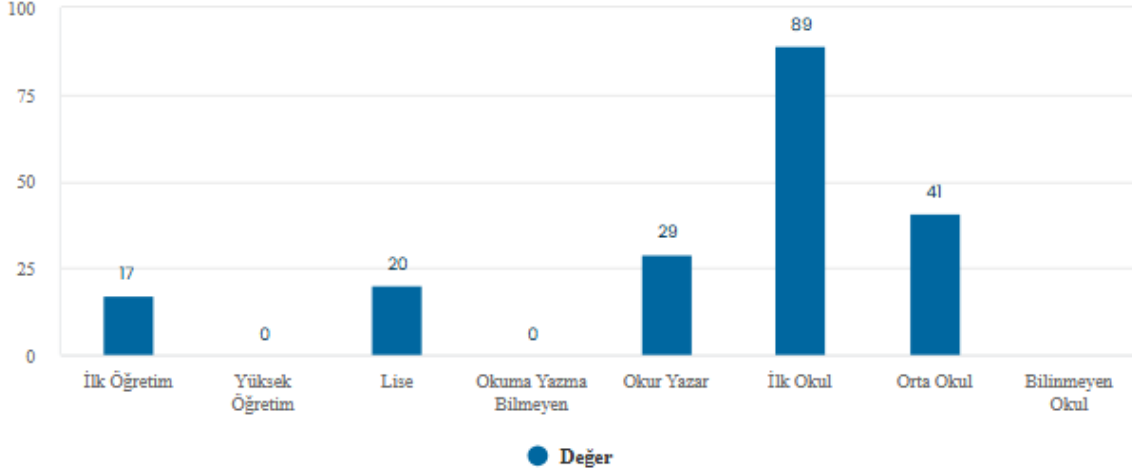


Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



DEMOGRAFİK ANALİZ

SELİMKÖY MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



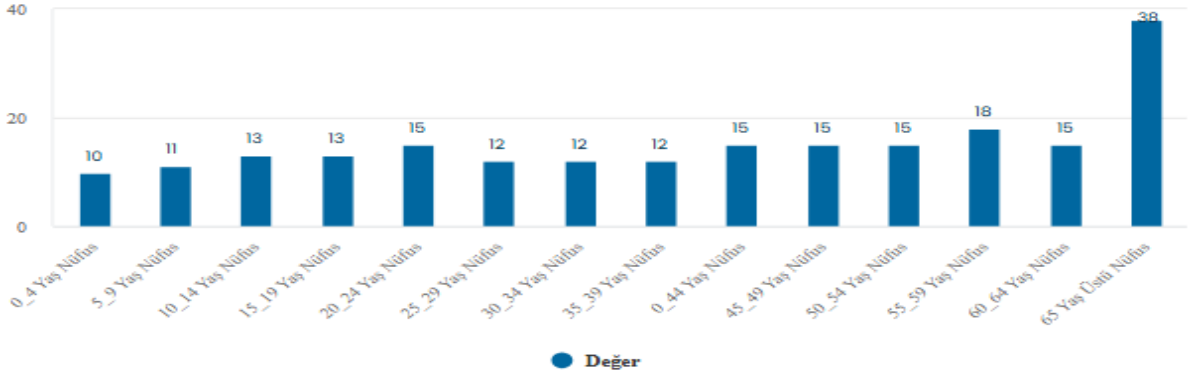
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Kocaeli	Kandıra	Selimköy Mh.
İlk Öğretim	138.276	3.847	17
Yüksek Öğretim	300.446	4.954	-
Lise	423.793	8.178	20
Okuma Yazma Bilmeyen	27.857	1.668	-
Okur Yazar	157.437	4.961	29
İlk Okul	355.336	14.493	89
Orta Okul	335.851	9.282	41
Bilinmeyen Okul	11.310	176	-



DEMOGRAFİK ANALİZ

SELİMKÖY MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

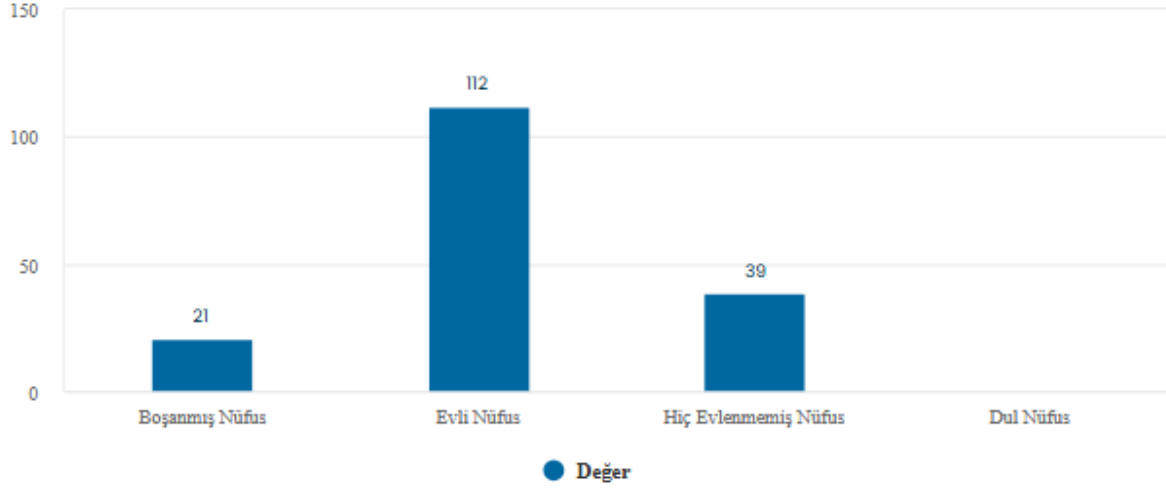


Yaş Göre	Kocaeli	Kandıra	Selimköy Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	10
5_9 Yaş Nüfus	-	-	11
10_14 Yaş Nüfus	-	-	13
15_19 Yaş Nüfus	-	-	13
20_24 Yaş Nüfus	-	-	15
25_29 Yaş Nüfus	-	-	12
30_34 Yaş Nüfus	-	-	12
35_39 Yaş Nüfus	-	-	12
0_44 Yaş Nüfus	-	-	15
45_49 Yaş Nüfus	-	-	15
50_54 Yaş Nüfus	-	-	15
55_59 Yaş Nüfus	-	-	18
60_64 Yaş Nüfus	-	-	15
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	38



DEMOGRAFİK ANALİZ

SELİMKÖY MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Kocaeli	Kandıra	Selimköy Mh.
Boşanmış Nüfus	73.335	3.380	21
Evli Nüfus	974.862	28.841	112
Hiç Evlenmemiş Nüfus	403.221	10.692	39
Dul Nüfus	62.578	1.609	-

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



İlçe Konut Sayıları



SELİMKÖY MAHALLESİ ULAŞIM

Kandıra bölgesindeki en çok ziyaret edilen yerlerden Selimköy adresine toplu taşıma ile nasıl gidilir burada bulabilirsiniz.

Aşağıdaki toplu taşıma hatları Selimköy - yakınından geçiyor

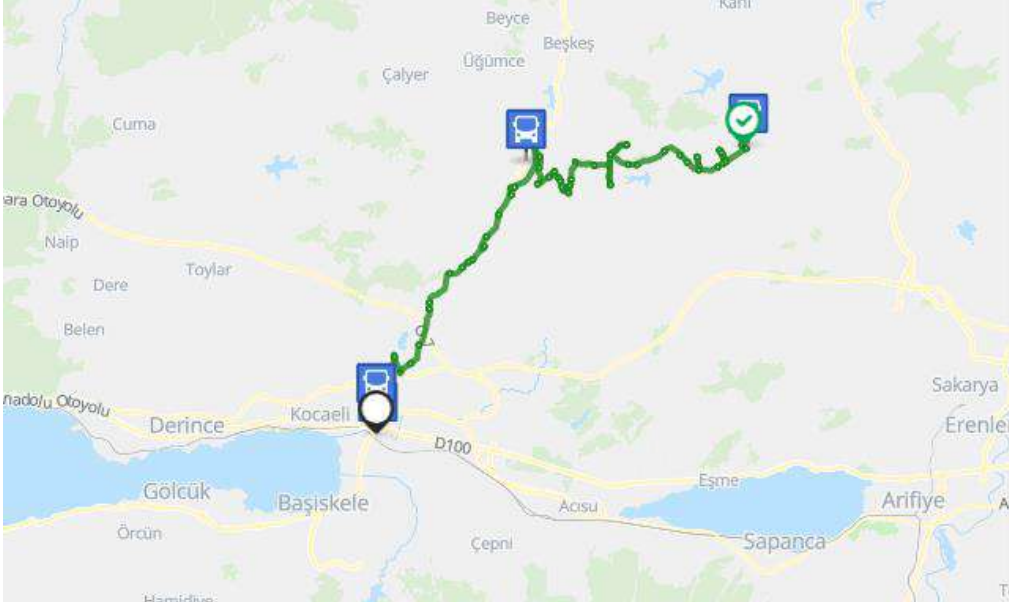
Otobüs: KM06.

Kandıra bölgesinde Selimköy yakınlarındaki otobüs durak

- Selimköy Çavuşlar Mevkii, 2 dk yürüme

Kandıra bölgesinde Selimköy için otobüs hatları

- KM06, Kandıra Otobüs Terminali



HAVA KALİTESİ

BUGÜN
29.5



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

Orta

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

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.

Mükemmel

Kükürt Dioksite maruz kalınması boğazda ve gözlerde tahrişe yol açabilir, astımın ve kronik bronşit rahatsızlıklarını daha da ağırlaştırabilir.

ALERJİ

 Ağaç Poleni Düşük	 Kanarya Otı Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Poleni Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Düşük
---	---	---	--	--

SAĞLIK

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

DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma Orta	 Koşu İdeal	 Golf İdeal	 Bisiklete Binme İdeal	 Plaj ve Havuz Muhteşem
---	--	--	---	--

 Yıldız Gözleme Muhteşem	 Doğa Yürüyüşü İdeal
---	---

YOLCULUK İŞE GİDİP GELME


Hava Yolculuğu
İdeal


Araba Kullanma
İdeal

EV VE BAHÇE İŞLERİ


Çim Biçme
İdeal


Kompostlama
Orta


Dış Mekan Eğlencesi
İdeal

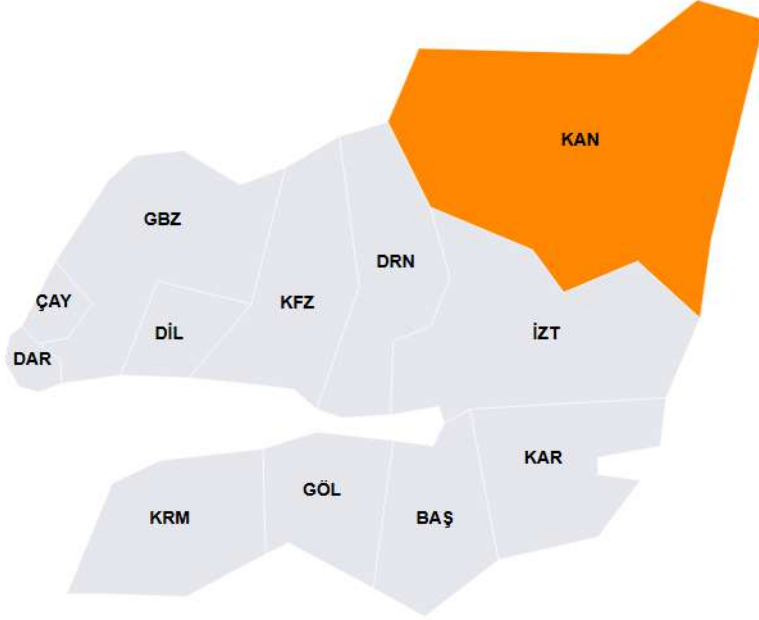
HAŞERELER


Sivrisinek
Düşük

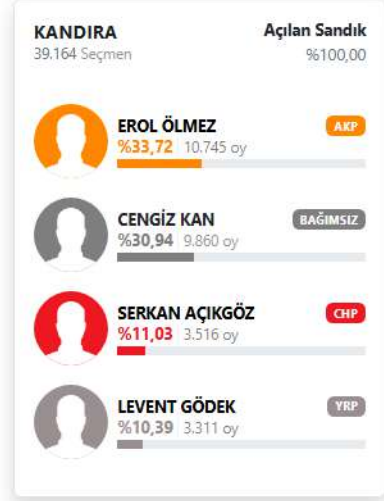

İç Mekan Haşereleri
Yüksek


Dış Mekan Haşereleri
Orta

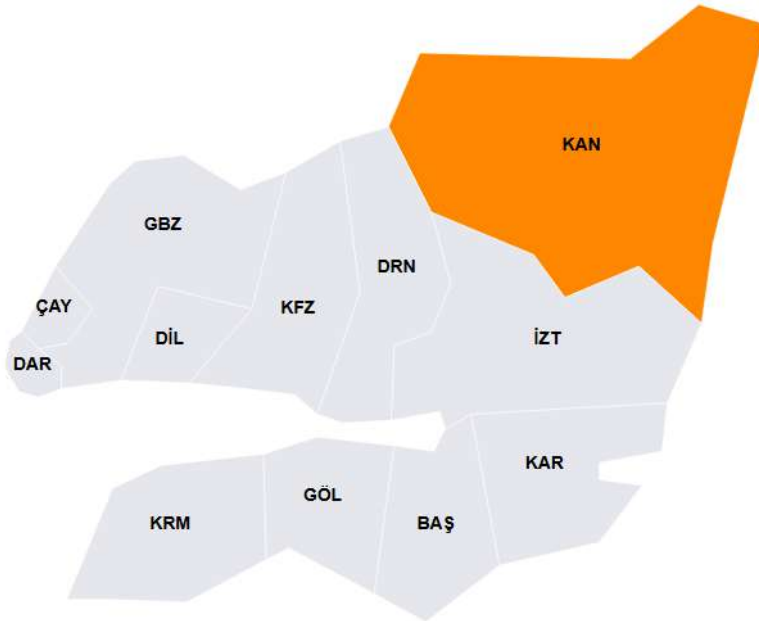
KOCAELİ KANDIRA SEÇİM SONUÇLARI



AKP %33,72 BAĞIMSIZ %30,94 CHP %11,03 YRP %10,39 İYİ %8,52

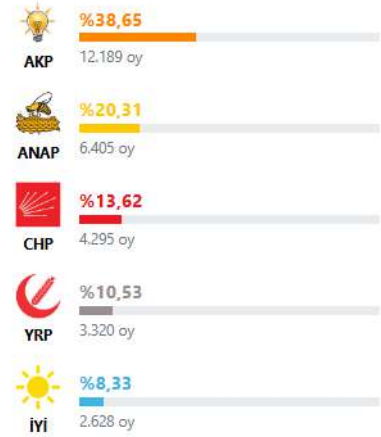


İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



AKP %38,65 ANAP %20,31 CHP %13,62 YRP %10,53 İYİ %8,33 SAADET %2,30

İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



0 222 210 00 66

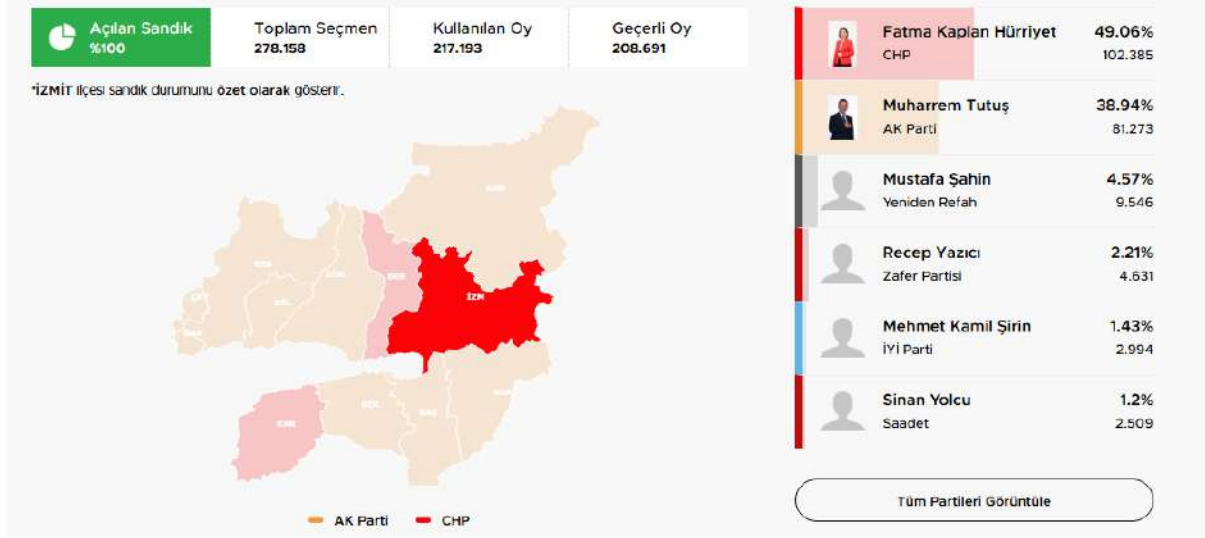


info@anadoluproperties.com



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

KOCAELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



COĞRAFİ KONUM VE GENEL BİLGİLER

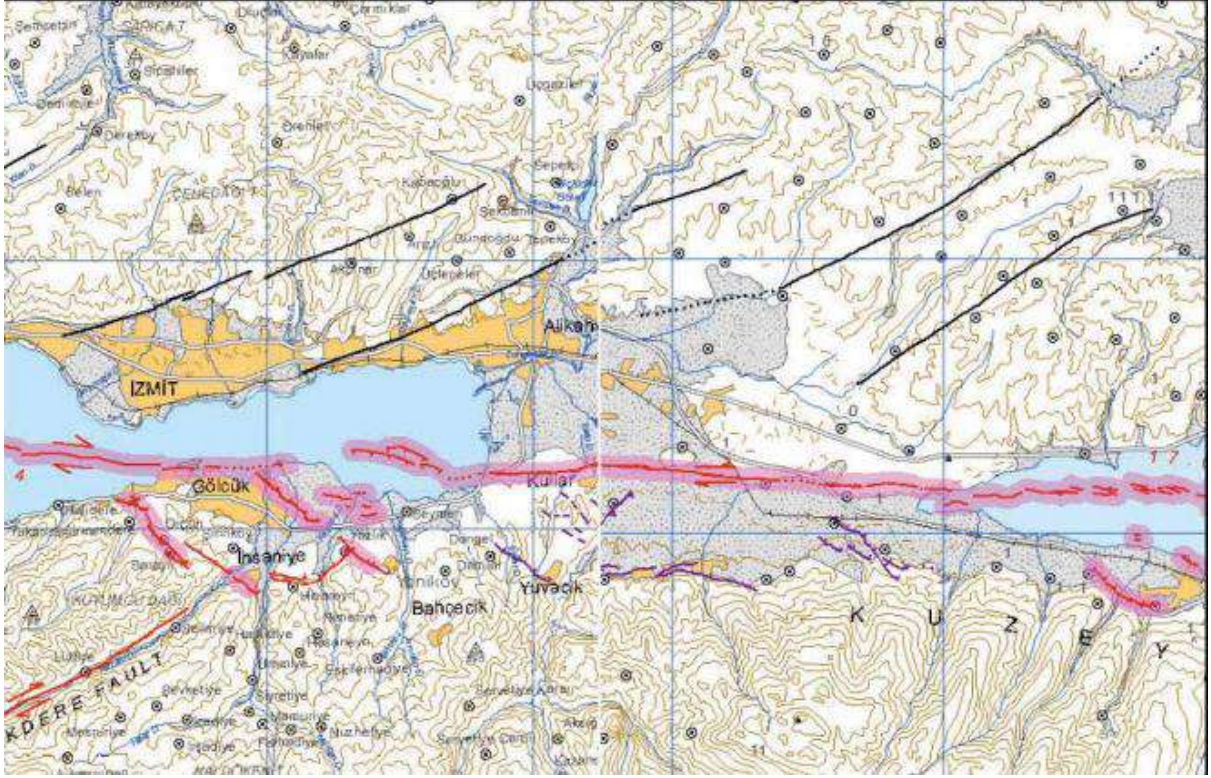
- Kandıra İlçesi, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli İline bağlı Karadeniz'de 52 km. uzunluğunda kıyısı olan tek ilçe olup, yüzölçümü 933 km² dir.
- Doğusunda Sakarya (Adapazarı) İli, batısında İstanbul ili, kuzeyinde Karadeniz, Güneyinde ise İzmit(Kocaeli) merkez ilçesi bulunmaktadır.
- Kandıra'ya karayolu ile üç ayrı yönden ulaşmak mümkündür. İstanbul-Ankara arasında TEM otoyolu Kandıra sapağından ayrılarak 35 km. sonra Kandıra'ya ulaşılır. Adapazarı'na 45 km. mesafede Kaynarca ve Kaymas üzerinden bir diğer yolla bağlantısı vardır. İstanbul İli, Şile İlçesi ve Ağva ilçesini takip eden bir yol ile de Kandıra'ya ulaşmak mümkündür. Ağva-Kandıra arası 38 km.'dir.
- Kandıra ilçesinin arazisi küçük tepelerle kaplıdır. İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 75 metredir. İlçede; Babadağ'ı (400 m.), Çaltepesi (350 m.) gibi bölgeye göre yüksek sayılabilecek tepeler bulunmaktadır.
- Kandıra'nın Karadeniz'e dökülen 3 önemli deresi bulunmaktadır. Sarısu Deresi 25 km., Seyrek Deresi 11 km., Kumcağız Deresi 7 km. uzunluğundadır ve debileri düzensizdir.
- İlçenin iklimi Batı Karadeniz ve Marmara bölgeleri ikliminin tesiri altındadır. İstikrarlı bir iklimi olmamakla beraber geçit iklimi özelliğini taşır. Yazın yağışlar genellikle düzensizdir. Kuzeyden gelen sert rüzgarları, kıyı boyunca uzanan sıradağlar engeller. Kış mevsimi genellikle fazla sert geçmez, yağışlar genellikle yağmur şeklinde olup, kar yağışı az olmaktadır.



Kocaeli İlinin İdari Sınır Haritası



KOCAELİ DİRİ FAY HATTI HARİTASI



TDFH'na göre KAF kuzey kolu Sapanca Gölü batısından Kazakburun, Tepetarla ve Başiskele'ye uzanarak İzmit Körfezi'ne girer, buradan Gölçük kıyısından geçerek Marmara Denizi içerisine uzanır. 17 Ağustos 1999 depremi fayın aktif ana kolu olan Gölçük-Sapanca arasında yüzey faylanması oluşturmuştur. İlin kuzey kesimlerinde yer alan KD-GB uzanımlı faylar ise olasılıkla diri olmayan, yani deprem üretmeyen faylardır.



0 222 210 00 66

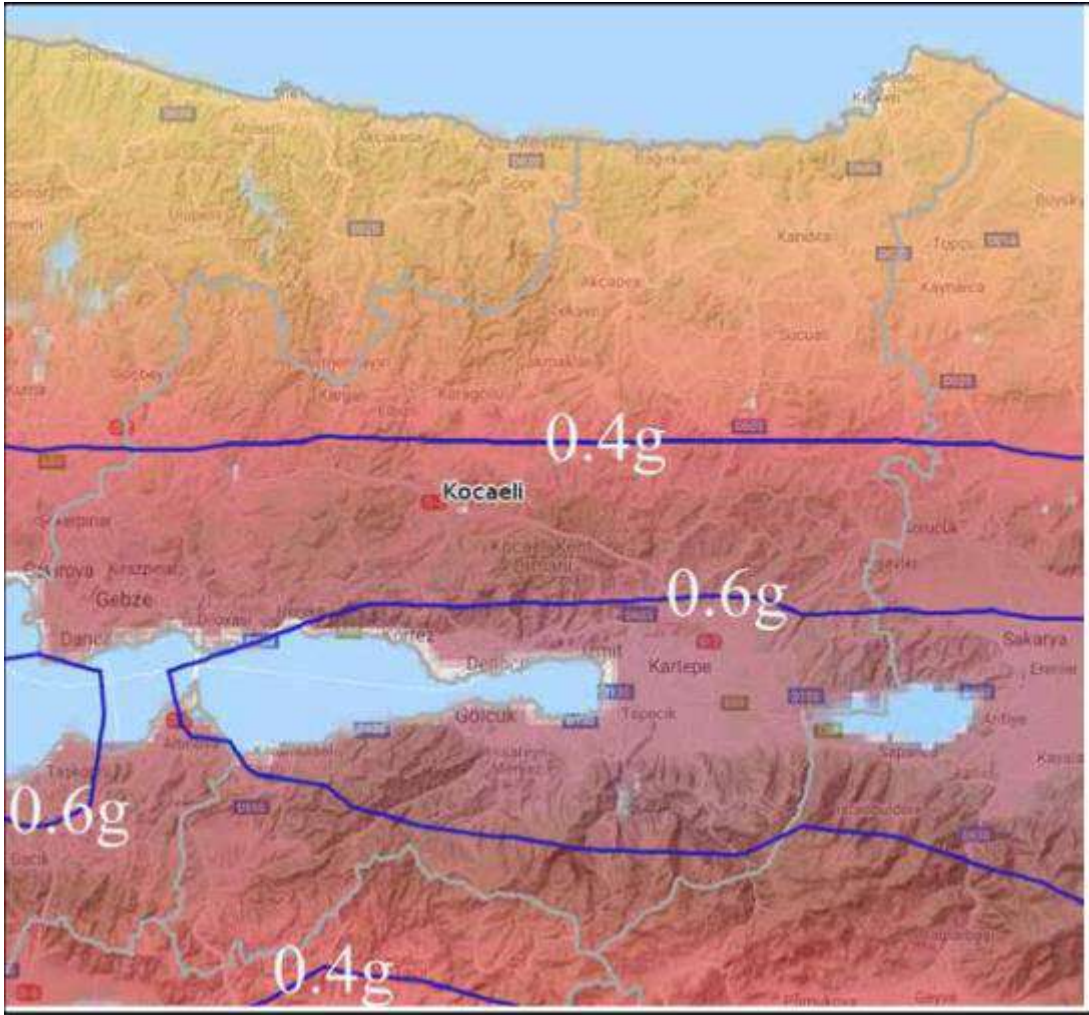


info@anadoluproperties.com



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

KOCAELİ DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



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

Bu harita, zemin koşulları (S_w) = 1.75C m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının ne kadar stabil olduğu sınıflarına, bölgeye, farklı olmasına göre renklerle çermektedir.

Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanılması AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası'ndaki kaynağı belirtmek zorunda değildir.

2018G haritanın telif ve hakları AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollara başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

KANDIRA BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Söz konusu taşınmaz;

- 1/25000 ölçekli planda tarım alanında kalmaktadır.
- 1.261 m² tarımsal niteliği korunacak alan bulunmaktadır.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dâhilinde görüşleri şu şekildedir;

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

Gayrimenkulünüz tarla olarak değerlendirildiğinde **1.157.662₺ - 1.286.220₺** 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.