

# YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Manisa/ Kula / Körez

Ada: 0 Parsel: 1304

Bağ

Rapor Oluşturma Tarihi: 23.10.2025

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



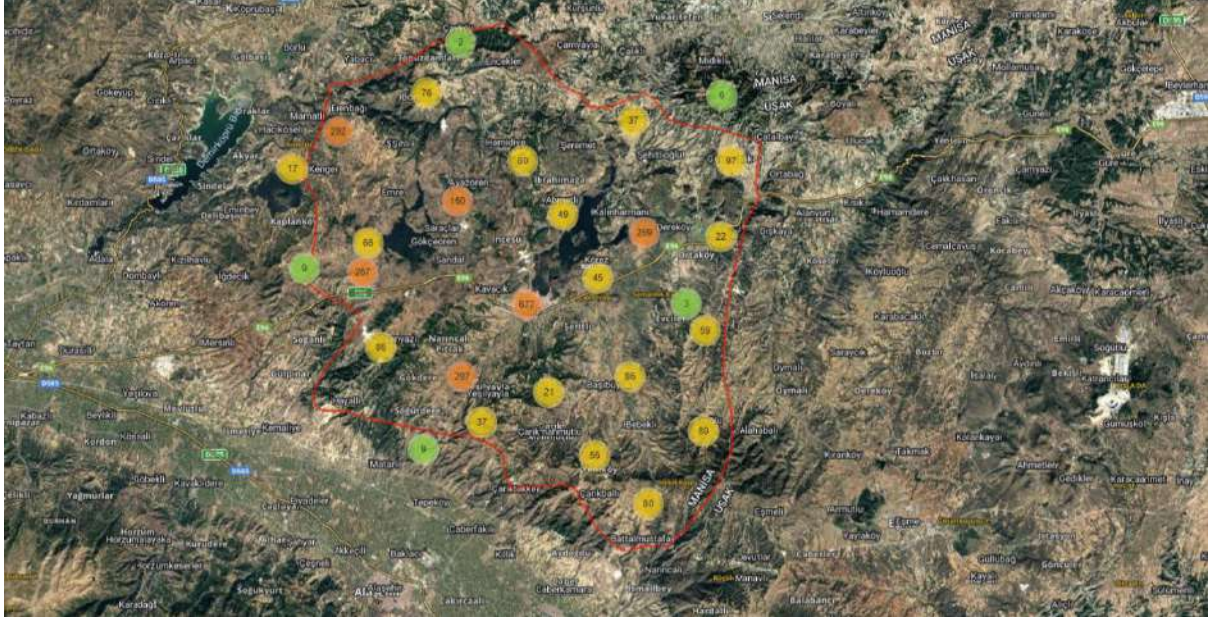
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Manisa
- İlçe : Kula
- Mahall: Körez
- Ada : 0
- Parsel : 1304
- Yüz ölçüm : 2.300,00m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Bağ



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

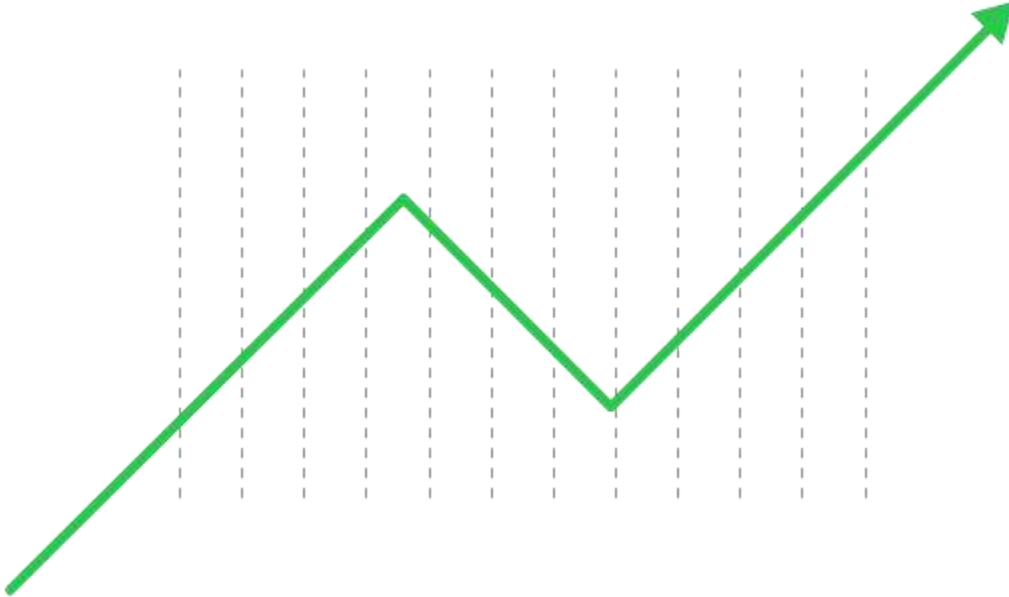
### KÖREZ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺759.000** 330₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺823.400** 358₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺885.500** 385₺/m<sup>2</sup>

\*1000m çevrede, son 12 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 7 emsalden hesaplanmıştır.

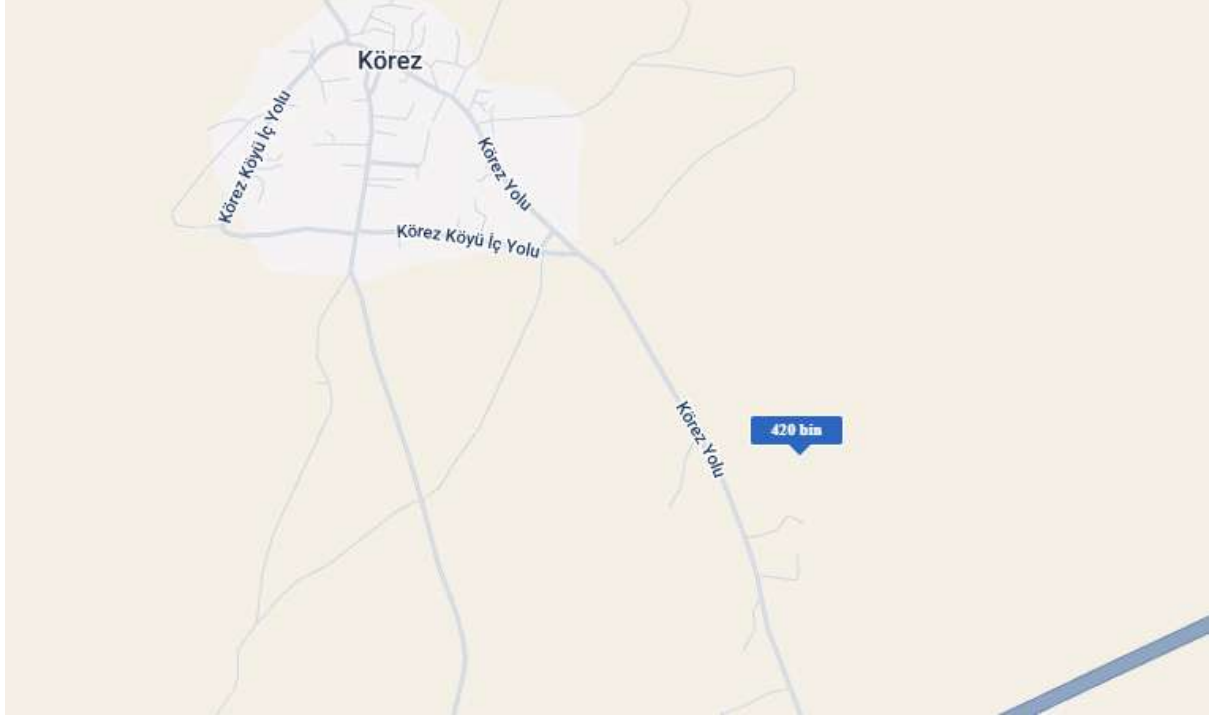


Manisa,Kula,Körez Ada: 0, Parsel: 1304 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 330₺/m<sup>2</sup> , en yüksek birim değer 385₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 358₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺759.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺885.500** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺823.400** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL İLAN PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### KÖREZ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **315**



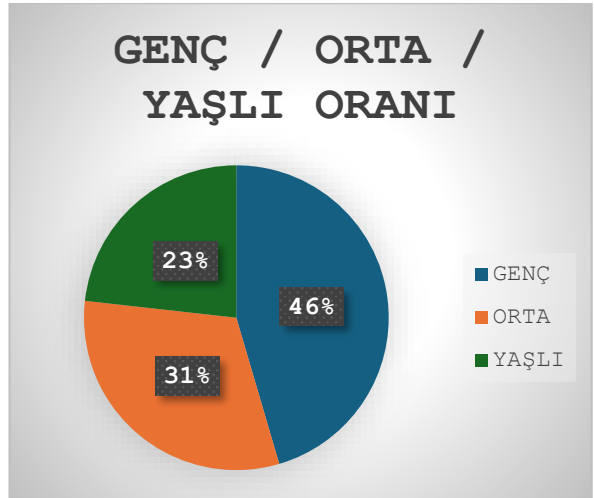
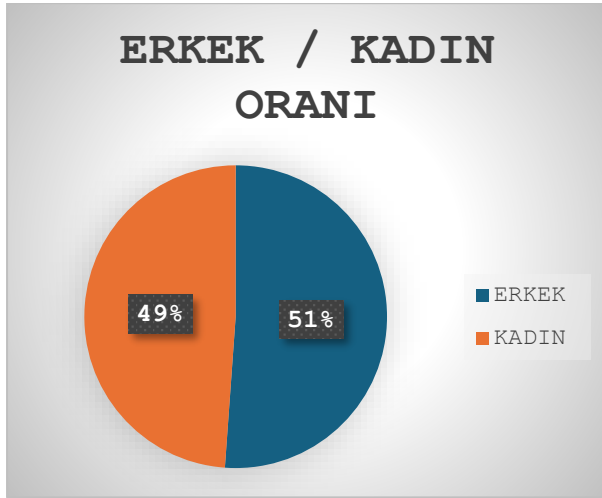
Kadın Nüfus Sayısı **301**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

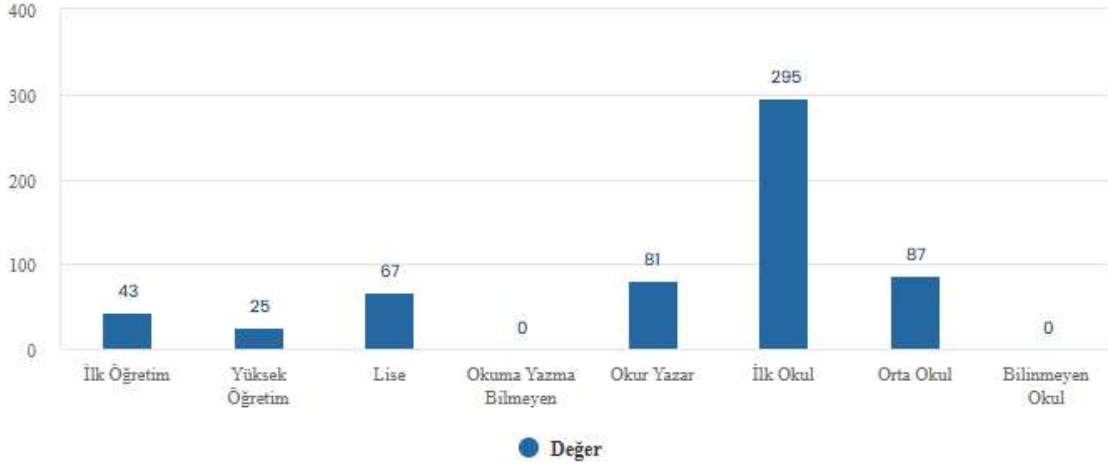


Ort. Eğitim Düzeyi  
**İlk Okul**



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### KÖREZ MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



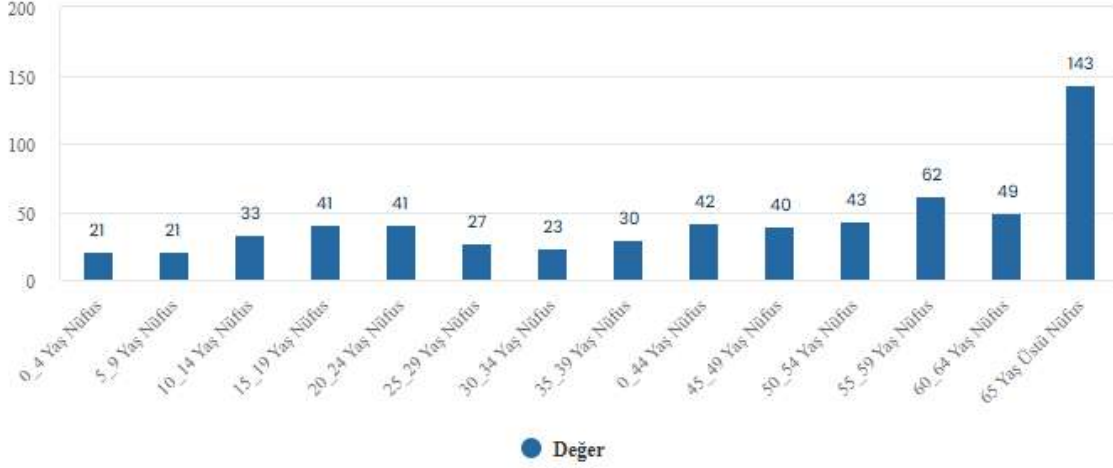
### Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Manisa	Kula	Körez Mh.
İlk Öğretim	97.720	3.161	43
Yüksek Öğretim	154.236	3.511	25
Lise	219.698	5.155	67
Okuma Yazma Bilmeyen	17.564	644	-
Okur Yazar	108.695	3.575	81
İlk Okul	347.156	13.730	295
Orta Okul	198.040	5.662	87
Bilinmeyen Okul	2.436	60	-



## DEMOGRAFİK ANALİZ

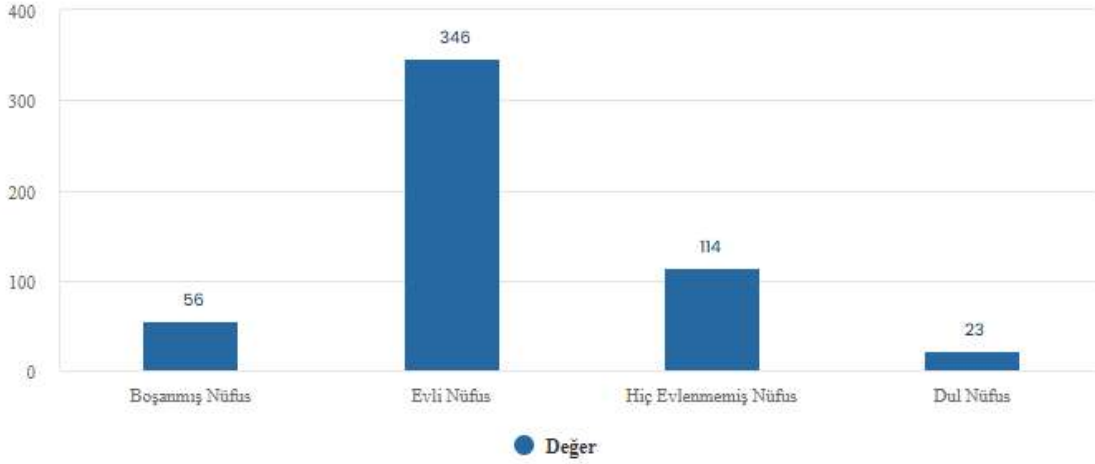
### KÖREZ MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Yaş Göre	Manisa	Kula	Körez Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	21
5_9 Yaş Nüfus	-	-	21
10_14 Yaş Nüfus	-	-	33
15_19 Yaş Nüfus	-	-	41
20_24 Yaş Nüfus	-	-	41
25_29 Yaş Nüfus	-	-	27
30_34 Yaş Nüfus	-	-	23
35_39 Yaş Nüfus	-	-	30
0_44 Yaş Nüfus	-	-	42
45_49 Yaş Nüfus	-	-	40
50_54 Yaş Nüfus	-	-	43
55_59 Yaş Nüfus	-	-	62
60_64 Yaş Nüfus	-	-	49
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	143

## DEMOGRAFİK ANALİZ

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



### Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Manisa	Kula	Körez Mh.
Boşanmış Nüfus	70.223	2.575	56
Evli Nüfus	667.263	21.968	346
Hiç Evlenmemiş Nüfus	230.131	6.368	114
Dul Nüfus	40.084	706	23



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### KÖREZ MH. ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Kızılkaya Mh.	3	0	3	0	0	0	0	0
Şehitioğlu Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0
Narincalsüleyman ...								
Körez Mh.	3	0	1	1	0	0	0	1
Yeniköy Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Börtlüce Mh.								
Akgün Mh.	6	0	2	2	0	0	3	2
Söğüdere Mh.								
Saraçlar Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0
Balıbey Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0
Gökçeören Mh.	4	0	0	3	2	0	0	0
Yurtbaşı Mh.	3	0	1	0	0	0	0	0
Yağbastı Mh.								
Esenyazı Mh.	0	0	0	2	0	0	0	0
Sandal Mh.	5	1	1	1	0	0	1	1

## KONUT SAYILARI

### Mahalle Konut Sayıları



### İlçe Konut Sayıları



## HAVA KALİTESİ

BUGÜN  
13.10



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.

#### 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

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

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



0 222 210 00 66








info@anadoluproperties.com









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







## Alerji

 Ağaç Polenı Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenı Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
---	---	---	--	---

## Sağlık


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

## Dış Mekân Aktiviteleri

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


## Yolculuk ve İşe Gidip Gelme

  
Hava Yolculuğu  
İdeal

  
Araba Kullanma  
Orta

## Ev ve Bahçe İşleri


  
Çim Biçme  
İyi

  
Kompostlama  
Muhteşem

  
Dış Mekan Eğlencesi  
İyi

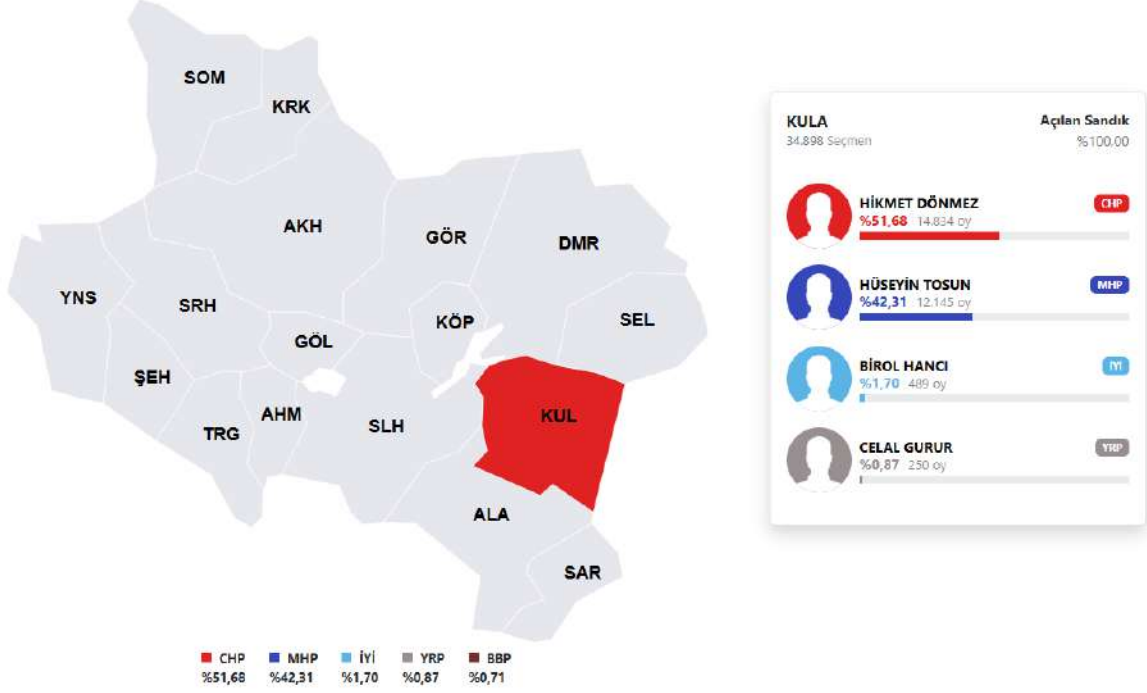
## Haşereler

  
Sivrisinek  
Orta

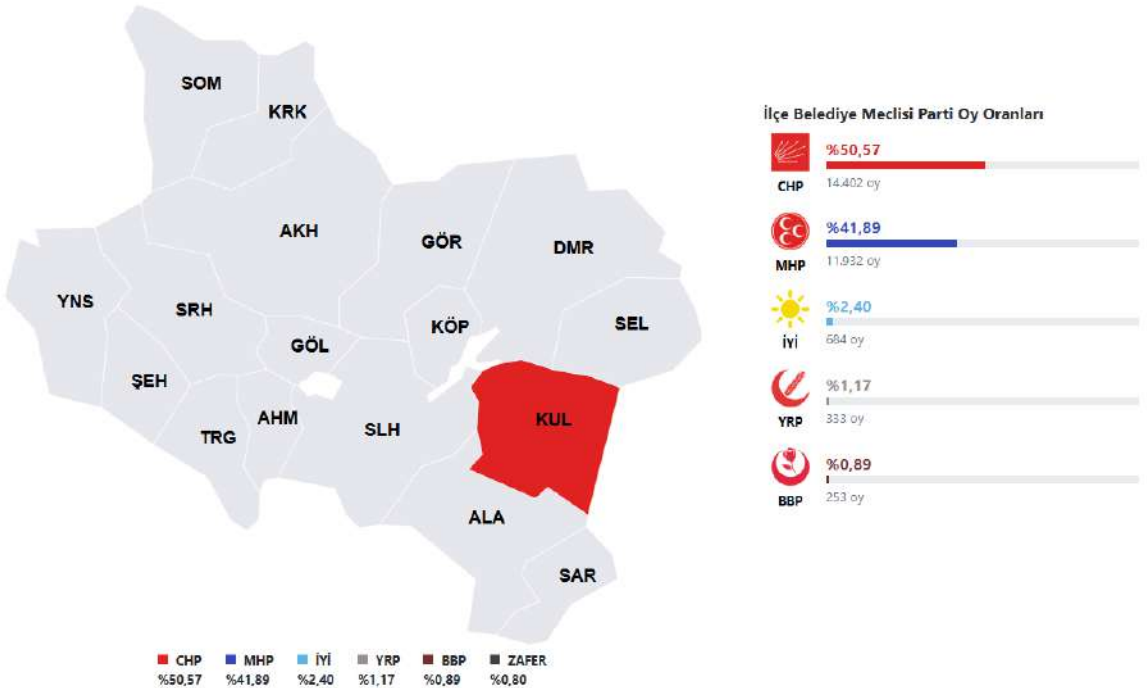
  
İç Mekan Haşereleri  
Orta

  
Dış Mekan Haşereleri  
Yüksek

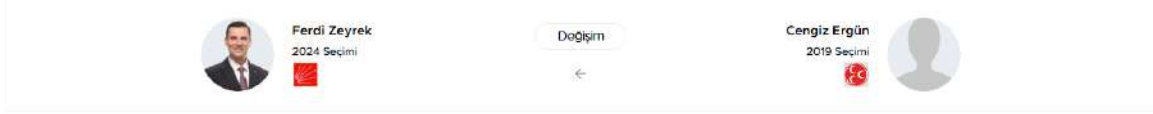
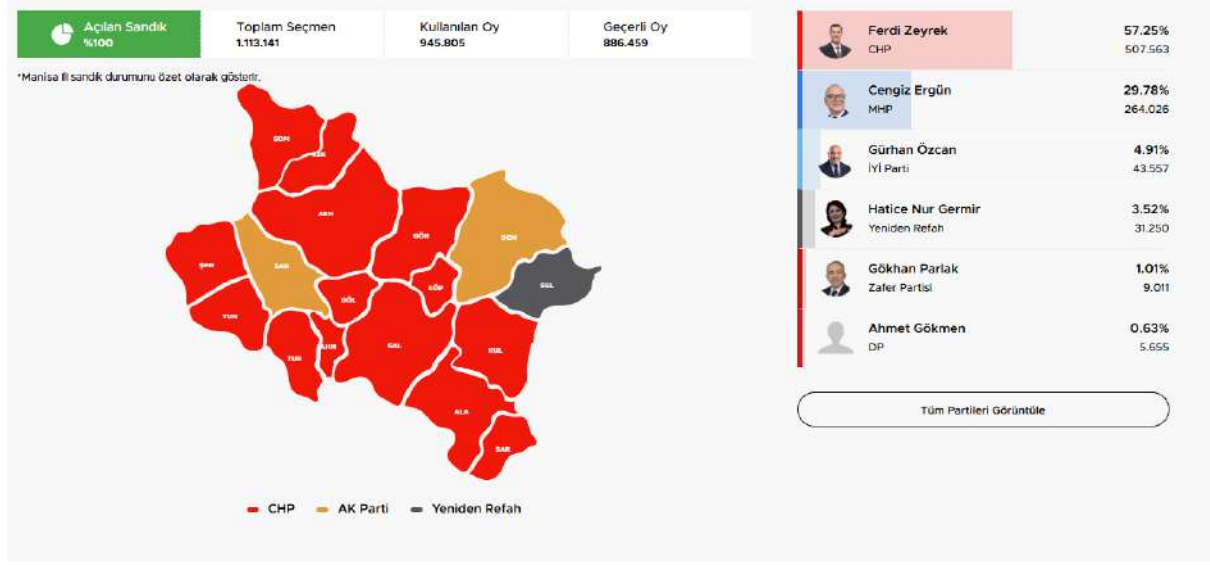
## MANİSA KULA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



## MANİSA KULA İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



## MANİSA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



## Körez Mahallesi – Kısa Bilgi

### Konum

- Körez Mahallesi, Manisa ilinin Kula ilçesine bağlı, doğa ve tarım alanlarıyla çevrili kırsal bir yerleşimdir.
- Kula ilçe merkezine yaklaşık 15 km, Manisa şehir merkezine ise yaklaşık 130 km uzaklıktadır.
- Mahalle, Gediz Nehri havzasına yakın konumda olup çevresinde Emre, Gökçeören ve Şehitlioğlu mahalleleri bulunmaktadır.
- Bölge, Kula Volkanik Jeoparkı ve tarihi Kula evlerine olan yakınlığıyla dikkat çeker.

### Ekonomi

- Mahalle ekonomisi büyük ölçüde tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır.
- Bağcılık, zeytin, tahıl ve sebze üretimi en önemli geçim kaynakları arasındadır.
- Küçükbaş hayvancılık yaygındır; ayrıca mahallede sınırlı sayıda arıcılık faaliyeti de yapılmaktadır.
- Son yıllarda kırsal turizm ve doğa yürüyüşleri için bölgeye artan bir ilgi görülmektedir.

### Sosyal Yapı

- Körez Mahallesi'nin nüfusu birkaç yüz kişiden oluşan küçük ve samimi bir topluluktur.
- Geleneksel Ege köy yaşamı hâkimdir; mahalle sakinleri büyük oranda birbirini tanımaktadır.
- Aile bağları güçlü olup mahallede dayanışma kültürü ön plandadır.
- Genç nüfusun bir bölümü ilçe merkezinde veya yakın şehirlerde istihdam edilmektedir.

### Altyapı ve İmar

- Mahallede elektrik, içme suyu ve sabit hat altyapısı mevcuttur; kanalizasyon sistemi kısmen tamamlanmıştır.
- Doğalgaz altyapısı bulunmamaktadır.
- Körez yollarının bir kısmı asfalt, bir kısmı stabilize yapıdadır.
- Mahallede yapılaşma düşük yoğunluktadır; geleneksel tek katlı taş ve tuğla yapılar yaygındır.
- İmar planı kırsal nitelikte olup tarım arazileri korunmaktadır.



## Körez Mahallesi – Ulaşım

### Karayolu Ulaşımı

- Kula ilçe merkezinden Körez Mahallesi'ne karayolu ile yaklaşık 15–20 dakikada ulaşım sağlanmaktadır.
- Manisa şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 130 km, İzmir'e ise yaklaşık 150 km'dir.
- Ulaşım genellikle Kula–Salihli karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

### Otobüs ve Minibüs Hatları

- Kula merkezden düzenli olarak Körez yönüne minibüs (dolmuş) seferleri yapılmaktadır.
- Kula Otogarı'ndan Manisa, Salihli, Uşak ve İzmir yönüne aktarma imkânı bulunmaktadır.
- Günlük sefer sıklığı, tarım sezonu ve nüfus yoğunluğuna göre değişiklik gösterebilir.

### Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

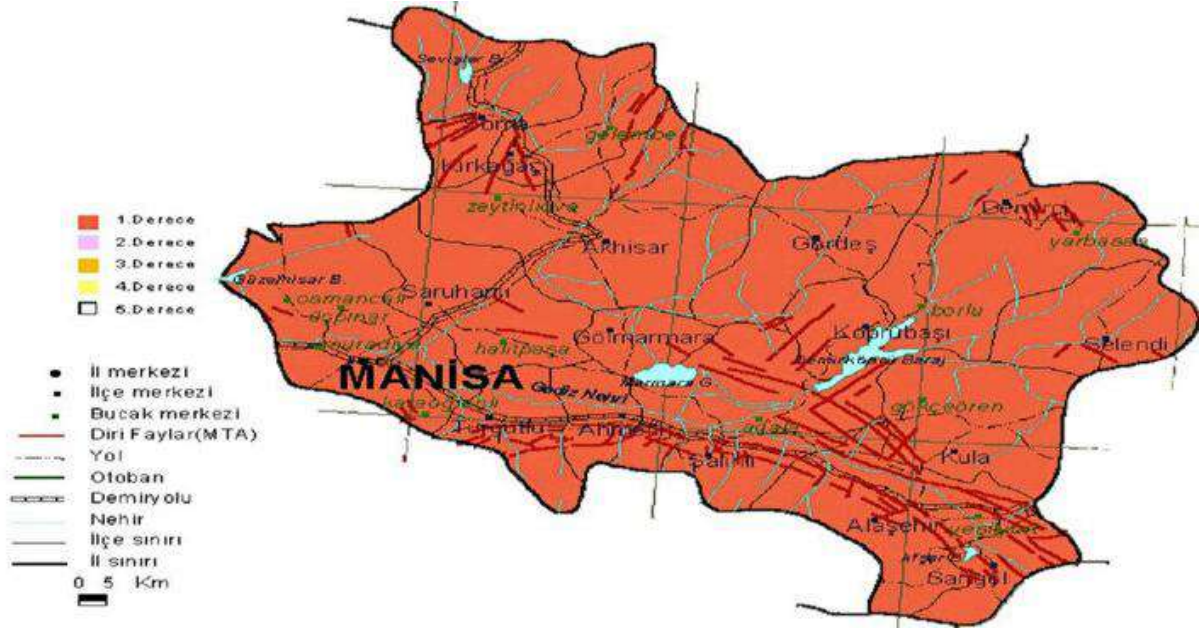
- Mahalle içi yollar kısa mesafelerde yaya ve bisiklet kullanımına uygundur.
- Bölge, doğal yürüyüş rotaları ve fotoğrafçılık açısından elverişli kırsal güzergâhlara sahiptir.

### Otogara ve Havalimanına Uzaklık

- Kula Otogarı'na yaklaşık 15 km (araçla 15–20 dakika),
- Manisa şehir merkezine yaklaşık 130 km (yaklaşık 1 saat 45 dakika),
- Uşak Havalimanı'na yaklaşık 55 km (yaklaşık 45–50 dakika),
- İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na ise yaklaşık 165 km (yaklaşık 2 saat sürüş mesafesi).

## MANİSA DİRİ FAY HATLARI VE DEPREM RİSKİ RAPORU

Manisa, Türkiye'nin **birinci derece deprem bölgesi** içerisinde yer almakta olup, **Batı Anadolu graben sistemi** üzerinde konumlanmıştır. Bu nedenle, bölge **yüksek sismik aktiviteye** sahip alanlardan biridir. Kentin çevresi, aktif fay zonlarıyla çevrili olup, bu faylar hem tarihsel hem de aletsel dönemlerde önemli depremler üretmiştir.



### Başlıca Fay Hatları:

- 1. Manisa Fayı (Spil Dağı – Turgutlu hattı)**
  - Şehir merkezinin kuzeyinden geçerek Yunusemre ve Şehzadeler ilçeleri sınırlarında uzanır.
  - Yaklaşık 40 km uzunluğundadır ve **6.9 büyüklüğüne** kadar deprem üretebileceği öngörülmektedir.
  - Merkezdeki birçok mahalle fay hattına yakın konumda yer alır.
- 2. Gediz Graben Fay Sistemi**
  - Manisa, Salihli, Alaşehir ve Turgutlu arasında geniş bir alanı etkiler.
  - Yaklaşık 140 km uzunluğundadır. **7.6 büyüklüğünde** depremler oluşturma potansiyeline sahiptir.
  - Batı Anadolu'daki en etkin fay sistemlerinden biridir.
- 3. Kemalpaşa Fayı**
  - Manisa'nın batı kesiminden geçerek İzmir sınırına kadar uzanır.
  - Yaklaşık 52 km uzunluğunda olup **7.1 büyüklüğünde** deprem üretme potansiyeli vardır.
  - Gediz graben sisteminin batı uzantısını oluşturur.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

#### 4. Akselendi Fayı

- Akhisar çevresinde yer alır.
- Yaklaşık 18 km uzunluğunda ve **6.5 büyüklüğünde** deprem oluşturabilir.
- Son bin yılda yüzey kırığı oluşturmuş, aktif bir fay olarak sınıflandırılır.

#### 5. Halitpaşa Fayı

- Turgutlu–Gölmarmara arasında uzanır.
- Yaklaşık 23 km uzunluğundadır.
- **6.6 büyüklüğüne** ulaşabilecek depremler oluşturabilir.

### Yerleşim ve Yapılaşma Üzerindeki Etkiler:

- Manisa kent merkezi dâhil olmak üzere yaklaşık **15 mahalle**, diri fay hatlarının geçtiği veya çok yakınında bulunduğu tespit edilmiştir.
- Fay hatlarına **25 metre mesafeden daha yakın** alanlarda yapılaşma yasaktır; ancak bazı bölgelerde eski yapıların bu sınır içerisinde kaldığı belirlenmiştir.
- Deprem riskini artıran unsurlar arasında, zayıf zemin yapısı ve eski yapı stokunun çokluğu öne çıkmaktadır.

### Tektonik ve Jeolojik Özellikler:

- Manisa bölgesindeki fayların büyük çoğunluğu **normal fay karakterindedir**, bu da bölgenin gerilme (açılma) rejiminde olduğunu gösterir.
- Faylar, yüzeyde belirgin hatlar oluşturmakta ve zaman zaman küçük yüzey deformasyonlarına neden olmaktadır.
- Fay hareketleri nedeniyle Gediz Ovası ve çevresi sürekli olarak jeolojik biçim değiştirmektedir.

### Risk Değerlendirmesi:

- Manisa, **Batı Anadolu'nun en aktif deprem kuşaklarından** birinde yer aldığı için yüksek sismik tehlike taşır.
- **AFAD ve Kandilli Rasathanesi**, bölgedeki sismik hareketliliği düzenli olarak izlemektedir.
- Kentte, geçmişte 5.0–6.0 büyüklüğünde çok sayıda orta şiddetli deprem meydana gelmiştir.
- Yerleşim planlarında, aktif fay hatlarının konumu dikkate alınmalı; yapıların zemin etütleri ve mühendislik standartları titizlikle uygulanmalıdır.





**MANİSA VE ÇEVRESİNDEKİ DİRİ FAYLAR**

Manisa ili, aktif fay hatlarıyla çevrili olması nedeniyle **yüksek deprem riski** taşıyan bölgelerden biridir. Kent merkezinden geçen diri fay hatları, yapılaşma planlarında özel hassasiyet gerektirir.

Bölge halkı, yerel yönetimler ve yatırımcılar açısından **zemin etüdü, yapı dayanıklılığı ve fay hattı uzaklığı** gibi kriterlerin dikkate alınması büyük önem taşır.

Uygun mühendislik önlemleri ve güncel planlama politikalarıyla, deprem riskleri önemli ölçüde azaltılabilir.





## UZMAN DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dahilinde görüşleri şu şekildedir;

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

Gayrimenkulün bağ olarak değerlendirilmesi sonucunda bandından **₺759.000 - ₺823.400** 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.