

# DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Bilecik / Söğüt / Zenzemiye

Ada: 168 Parsel: 47

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 29.12.2025

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



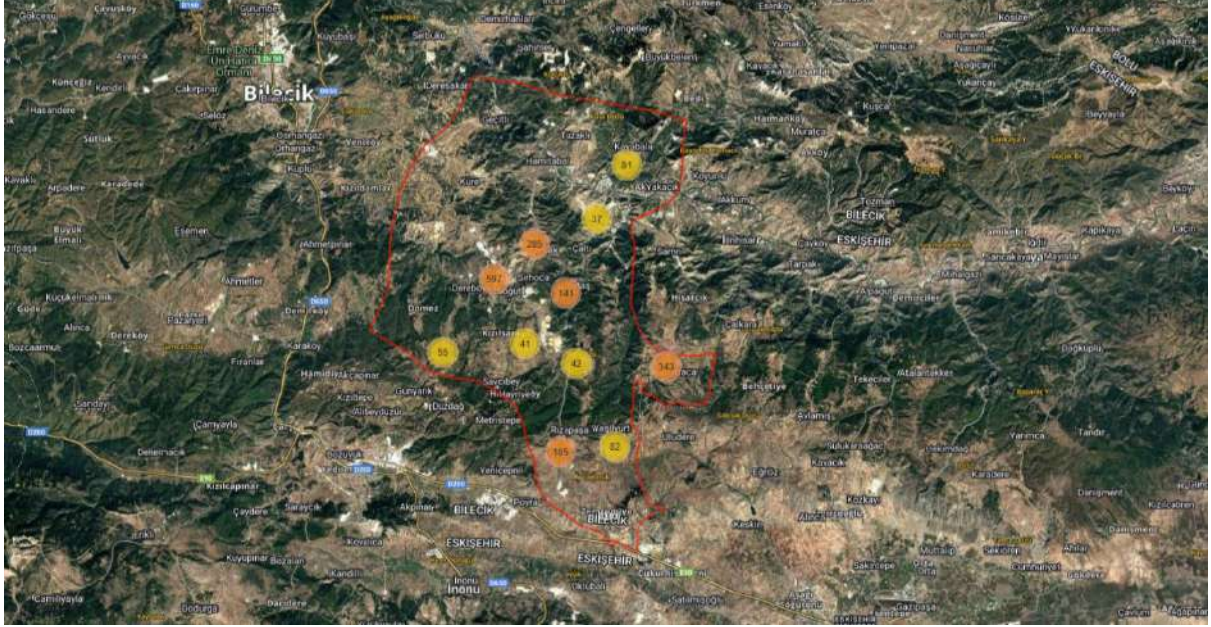
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: Bilecik
- İlçe: Söğüt
- Mahalle: Zemziye
- Ada: 168
- Parsel: 47
- Yüz ölçüm: 656,61m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi: Ana Taşınmaz
- Nitelik: Tarla



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

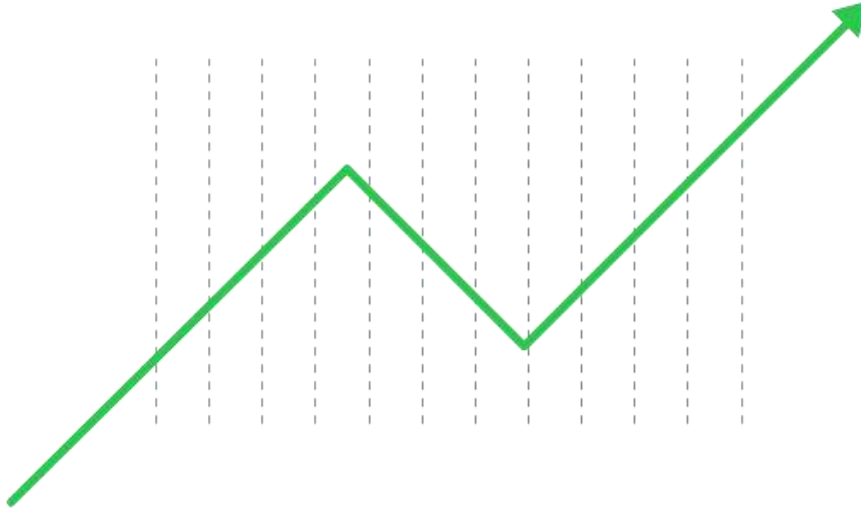
### ZEMZEMİYE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺656.524** 1.000₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺729.472** 1.112₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺802.419** 1.223₺/m<sup>2</sup>

\*1000m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 3 emsalden hesaplanmıştır.

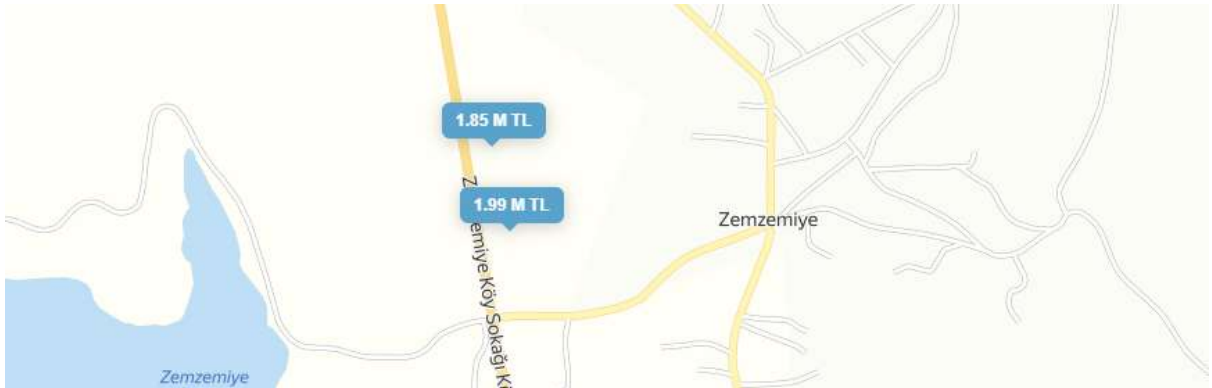
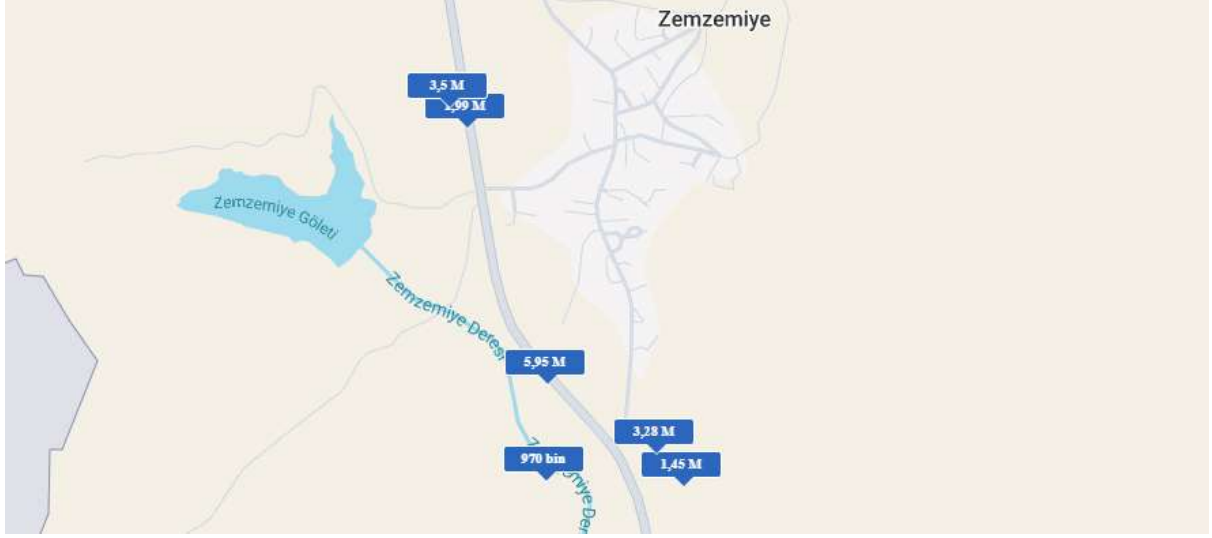


Bilecik, Söğüt, Zemzemiye, Ada: 168, Parsel: 47 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 1.000₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 1.223₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 1.112₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

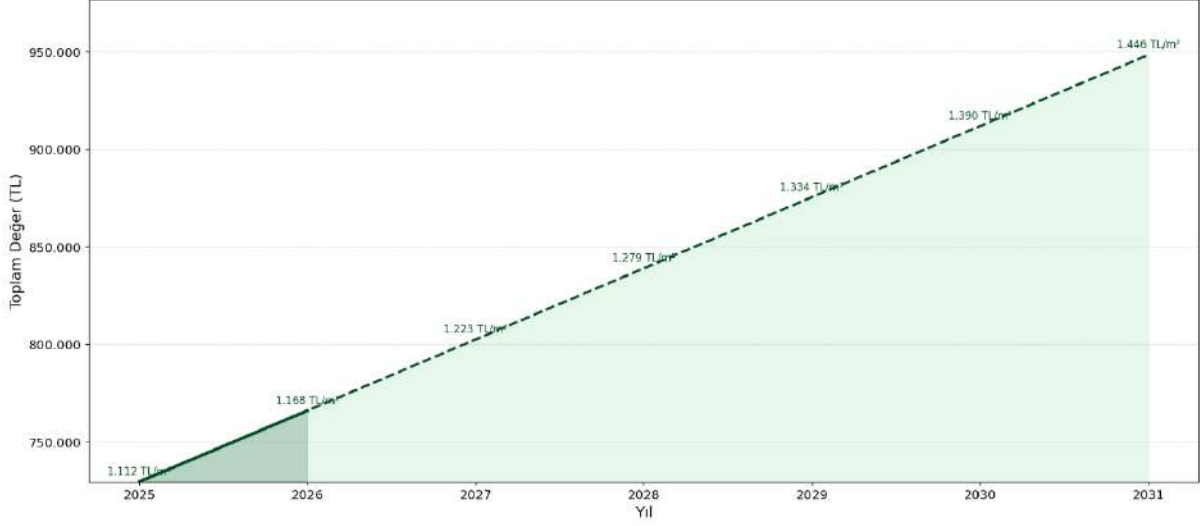
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺656.524** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺802.419** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺729.472** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER



**Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2025 - 2031)**  
**Bilecik / Söğüt / Zemzemiye - 168 Ada / 47 Parsel ( 656 m<sup>2</sup> • Tarla )**



Bu çalışma, 656m<sup>2</sup> tarlanın 2025–2031 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2025 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **1.112 TL/m<sup>2</sup>** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2026'da 1.168 TL/m<sup>2</sup>**
- **2027'de 1.223 TL/m<sup>2</sup>**
- **2028'de 1.279 TL/m<sup>2</sup>**
- **2029'da 1.334 TL/m<sup>2</sup>**
- **2030'da 1.390 TL/m<sup>2</sup>**
- **2031'de 1.446 TL/m<sup>2</sup>**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla tarlanın toplam değerinin 2025'teki mevcut değerden 2031 yılına kadar düzenli bir yükseliş trendi izlemesi beklenmektedir. Bu simülasyon, yatırımcının **orta-uzun vadeli değer kazancını** görmesine yardımcı olmak amacıyla hazırlanmış olup, ekonomik koşullara göre değişkenlik gösterebilir.

*Bu grafik ve tabloda yer alan geleceğe yönelik değer tahminleri; Anadolu Properties tarafından sahada yürütülen çalışmalar, geçmiş satış verileri, benzer portföylerin performans analizleri, bölgesel piyasa eğilimleri ve yapay zekâ destekli veri modelleri kullanılarak oluşturulmuştur.*

*Sunulan rakamlar öngörü niteliğindedir; resmi bir değerlendirme değildir ve hukuki bağlayıcılık taşımaz. Değerlerin gerçekleşmesi; ekonomik koşullar, arz-talep dengesi, bölgesel gelişmeler ve piyasa dinamiklerine bağlı olarak değişiklik gösterebilir.*



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ZEMZEMİYE MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **133**



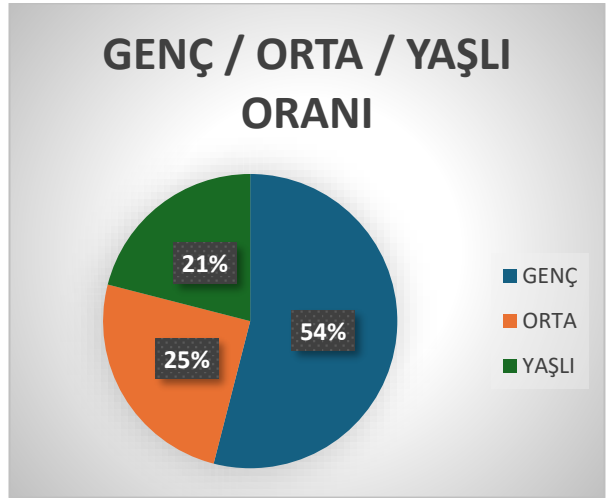
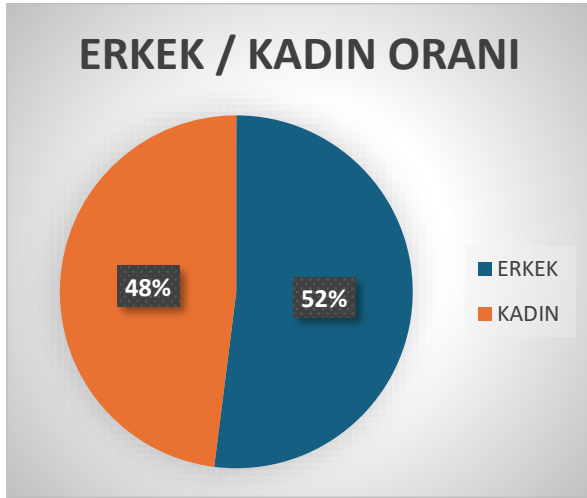
Kadın Nüfus Sayısı **125**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

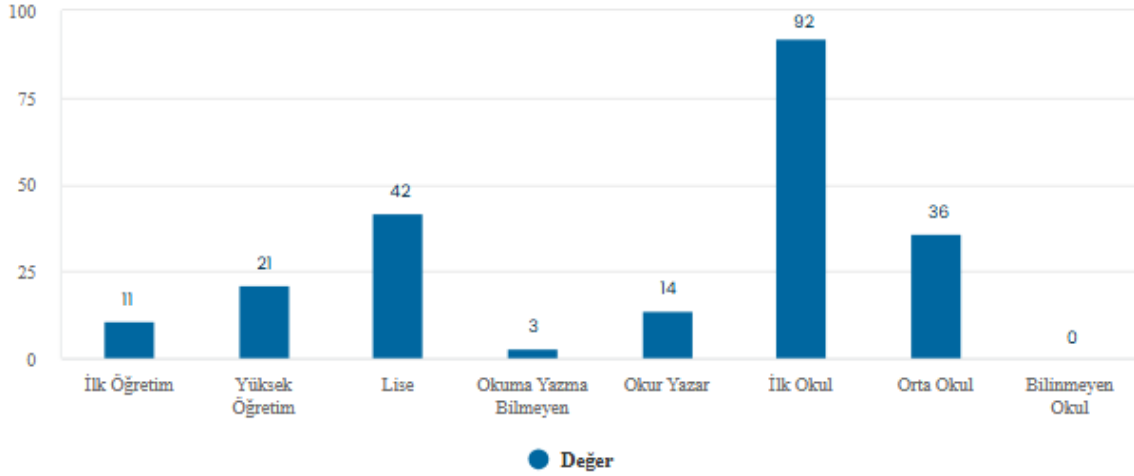


Eğitim Düzeyi  
**İlk Okul**



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ZEMZEMİYE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

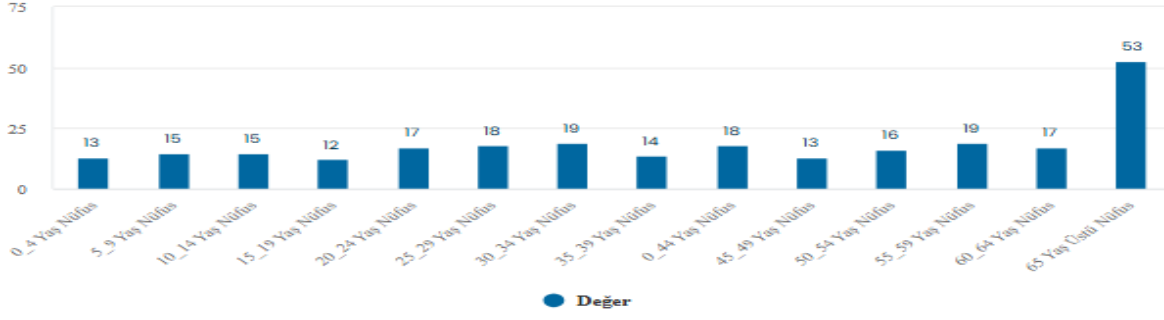


### EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Bilecik	Söğüt	Zemzemiye Köyü
İlk Öğretim	12.499	1.123	11
Yüksek Öğretim	29.964	1.958	21
Lise	43.055	2.898	42
Okuma Yazma Bilmeyen	1.719	190	3
Okur Yazar	12.070	926	14
İlk Okul	43.790	4.078	92
Orta Okul	29.110	2.659	36
Bilinmeyen Okul	617	33	-

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ZEMZEMİYE MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

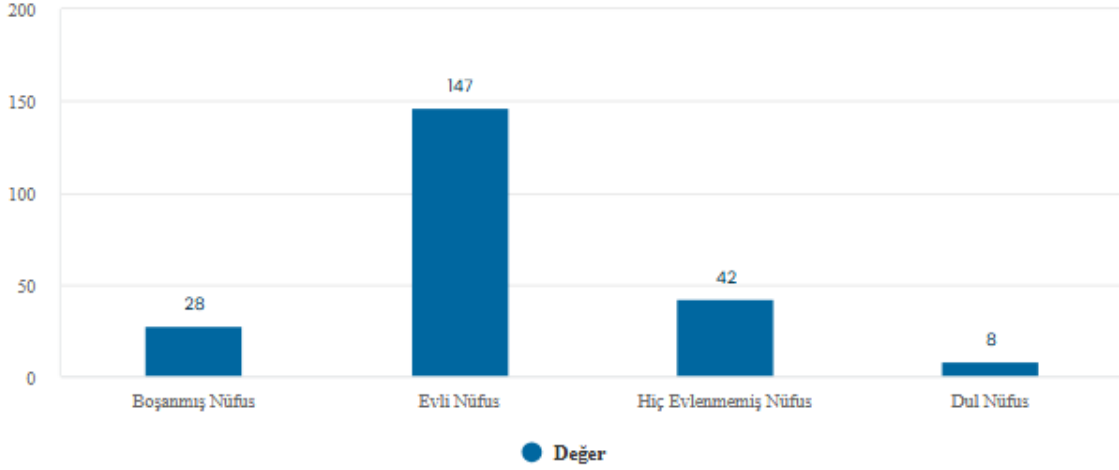


Yaş Göre	Bilecik	Söğüt	Zemzemiye Köyü
0_4 Yaş Nüfus	-	-	13
5_9 Yaş Nüfus	-	-	15
10_14 Yaş Nüfus	-	-	15
15_19 Yaş Nüfus	-	-	12
20_24 Yaş Nüfus	-	-	17
25_29 Yaş Nüfus	-	-	18
30_34 Yaş Nüfus	-	-	19
35_39 Yaş Nüfus	-	-	14
0_44 Yaş Nüfus	-	-	18
45_49 Yaş Nüfus	-	-	13
50_54 Yaş Nüfus	-	-	16
55_59 Yaş Nüfus	-	-	19
60_64 Yaş Nüfus	-	-	17
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	53



## DEMOGRAFİK ANALİZ

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



### MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Bilecik	Söğüt	Zemzemiye Köyü
Boşanmış Nüfus	11.295	1.099	28
Evli Nüfus	102.425	8.389	147
Hiç Evlenmemiş Nüfus	45.145	3.137	42
Dul Nüfus	6.056	453	8



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### ZEMZEMİYE MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

 Yeme-içme	 Ulaşım	 Dini	 Eğitim	 Bankacılık	 Kamu	 Park	 Kültürel
---	--	--	--	--	--	--	--

Zemzemiye Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Ortaca Köyü	0	0	0	0	0	0	0	0
Kepen Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Geçitli Köyü	0	0	0	0	0	0	0	0
Dömez Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Dereboyu Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Cumhuriyet Mh.	0	0	2	1	1	0	1	0
Kayhan Mh.	18	4	11	6	2	3	1	1
Gündüzbey Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Balaban Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Savcıbey Köyü								
Hayriye Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Tuzaklı Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Hamitabat Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Kızılsaray Köyü	0	0	0	0	0	0	0	0

## KONUT SAYILARI

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**11.332**

## HAVA KALİTESİ

BUGÜN  
4.4



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

#### Hava Kalitesi Ölçeği

##### 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

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.

## ALERJİ

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


## SAĞLIK


 Eklem Ağrısı Orta	 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 Zayıf
 Yıldız Gözleme Zayıf	 Doğa Yürüyüşü İyi			

## YOLCULUK VE İŞE GİDİP GELME

  
Hava Yolculuğu  
İdeal

  
Araba Kullanma  
İdeal


## EV VE BAHÇE İŞLERİ


  
Çim Biçme  
İyi


  
Kompostlama  
Orta

  
Dış Mekan Eğlencesi  
İyi

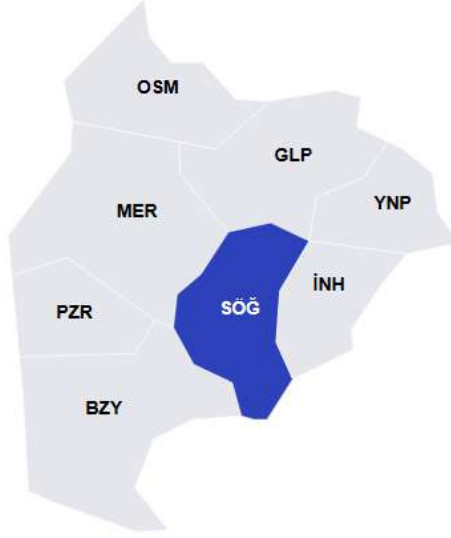
## HAŞERELER

  
Sivrisinek  
Düşük

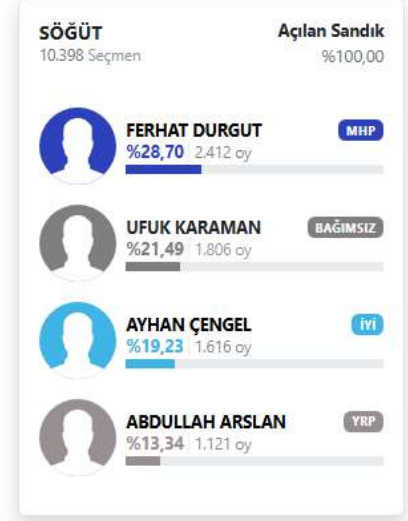
  
İç Mekan Haşereleri  
Çok Yüksek

  
Dış Mekan Haşereleri  
Düşük

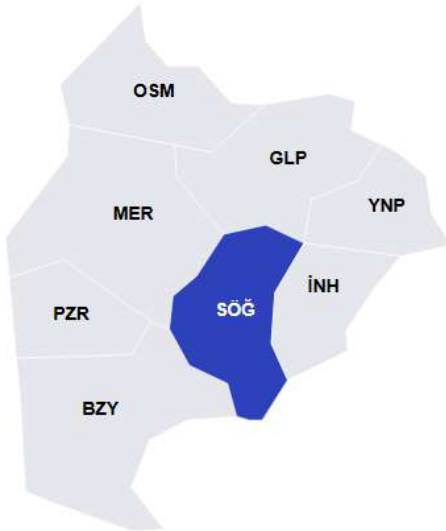
## BİLECİK SÖĞÜT SEÇİM SONUÇLARI



■ MHP %28,70 ■ BAĞIMSIZ %21,49 ■ İYİ %19,23 ■ YRP %13,34 ■ CHP %13,27



## İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI

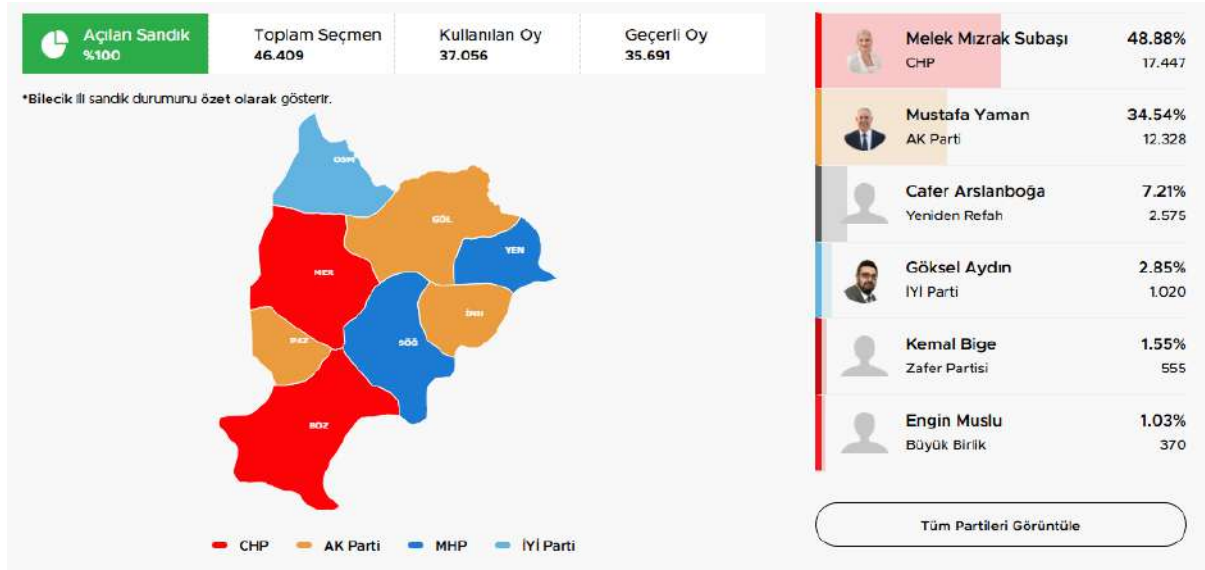


■ MHP %31,48 ■ İYİ %18,03 ■ CHP %17,96 ■ YRP %16,58 ■ BAĞIMSIZ %11,52 ■ SAADET %2,71

### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



## BİLECİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



Melek Mızrak  
Subaşı  
2024 Seçimi



Değişim



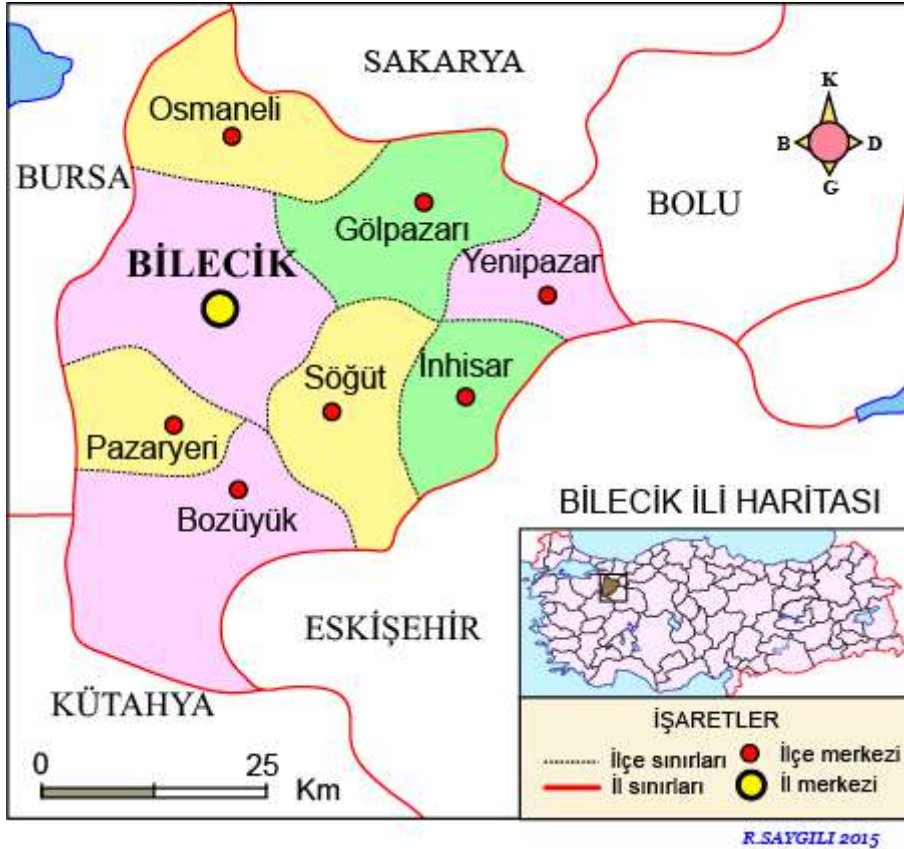
Semih Şahin  
2019 Seçimi



## COĞRAFİ KONUM VE GENEL BİLGİLER

**Bozüyük**, Bilecik ilinin bir ilçesidir. İlçe (ekonomik, nüfus) olarak Türkiye'deki bazı illerden büyük olan nadir ilçelerden biridir. Bu ilçe, Bilecik ilinin ekonomik, sosyal, siyasi kalbi konumundadır. İlçe adını 1890 yılında İstanbul – Ankara demir yolunun yapımı sırasında keşfedilen Bozüyük Höyüğünden almaktadır. İstanbul-Ankara demir yolunun tam orta noktasında, 263. kilometresinde yer almaktadır.

İlçenin yüzölçümü 928 km<sup>2</sup> olup, denizden yüksekliği 740 metredir.



Bilecik İlinin İdari Sınır Haritası



0 222 210 00 66

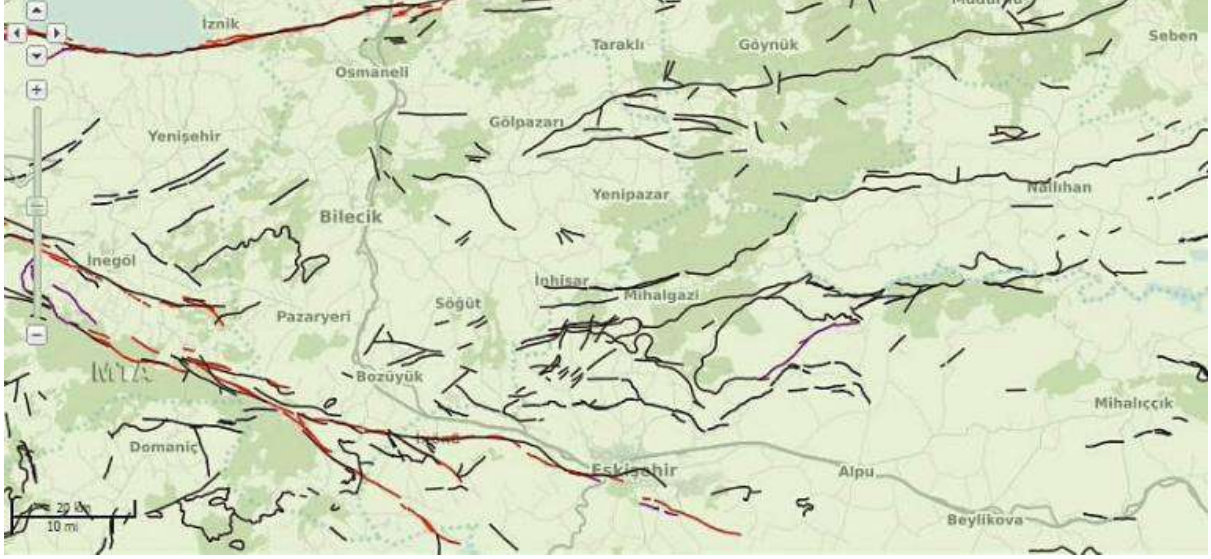


info@anadoluproperties.com



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

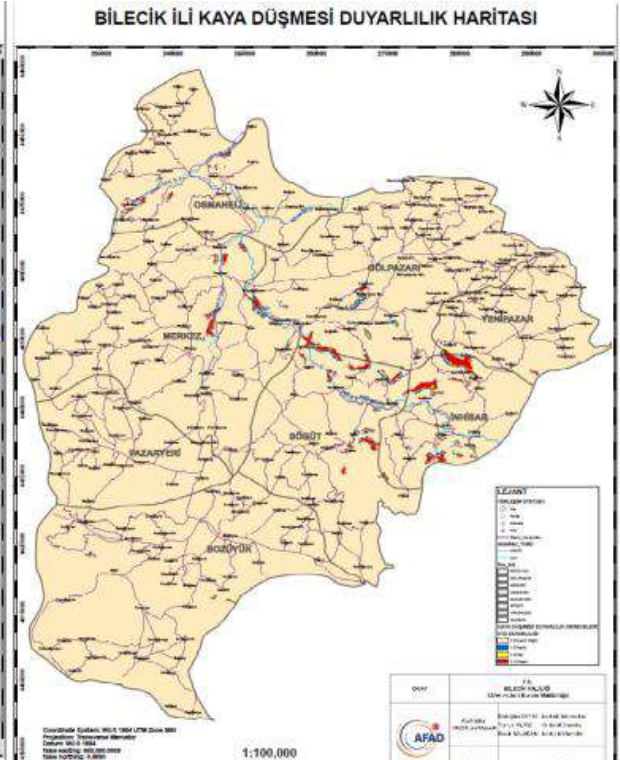
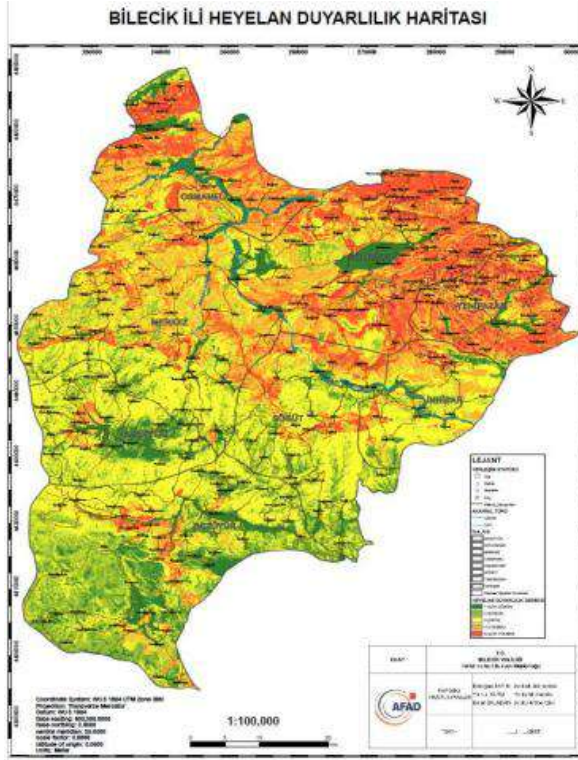
## BİLECİK DİRİ FAY HATTI HARİTASI

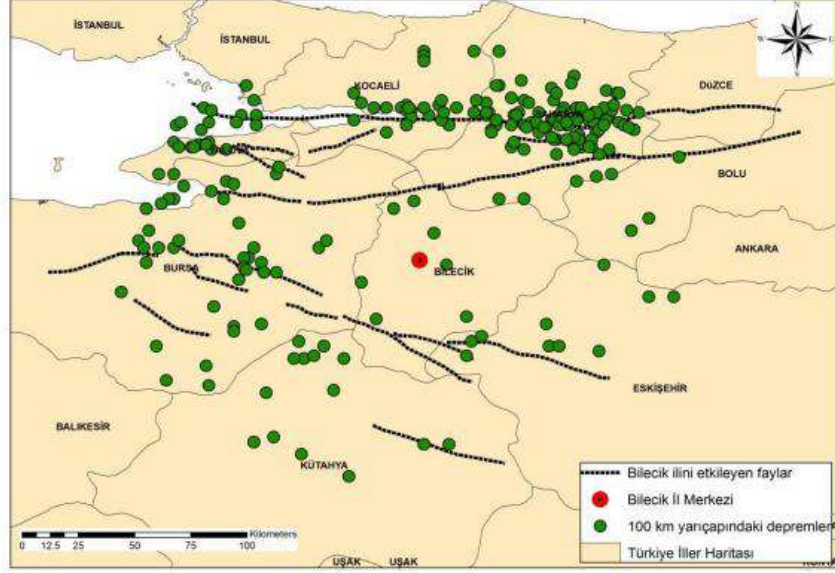


Bilecik İli yapısal jeolojisi ve tektonizması incelendiğinde il ve yakın çevresindeki diri faylar; Türkiye'nin neotektoniği Arap-Afrika levhaları ile Avrasya levhası arasında Orta-Geç Miyosen'de gerçekleşmiş kıta-kıta çarpışmasıyla başlar. Söz konusu kıtasal çarpışma sonucu ülkenin en büyük iki güncel tektonik yapısından biri KAF transform fay sistemidir. İlin kuzey kesiminde bu tektonik aktivite mevcut iken güneyinde ise Anatolid-Torid ile Pontidlerdir ayıran İzmir-Ankara Sütur Zonu mevcuttur. Yani ilin hem güneyinde hemde kuzeyinde deprem üretme potansiyeline sahip önemli fay zonları bulunmaktadır.

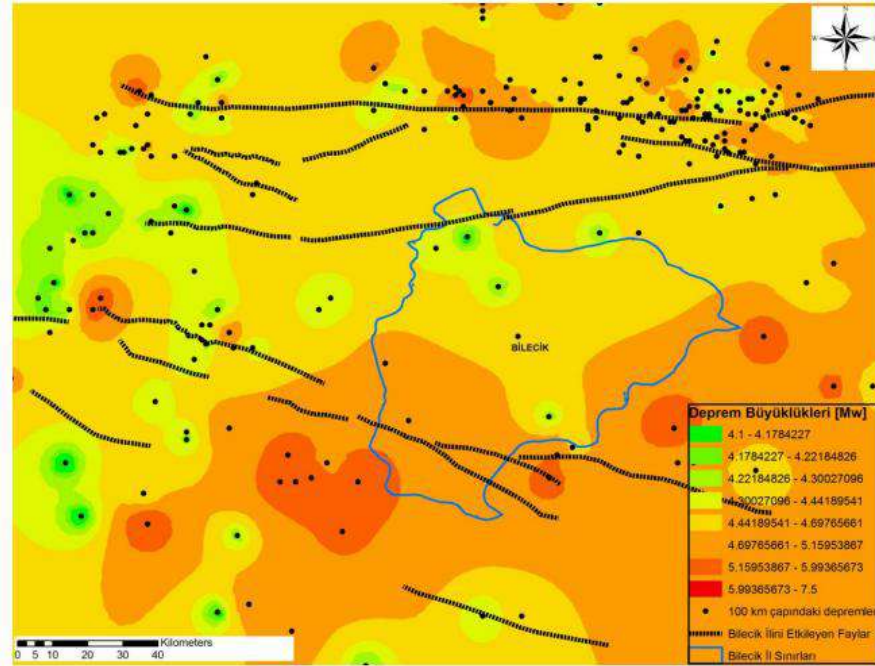


## BİLECİK DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI





Bilecik İlini Etkileyen Faylar



Bilecik İli Deprem Risk Haritası



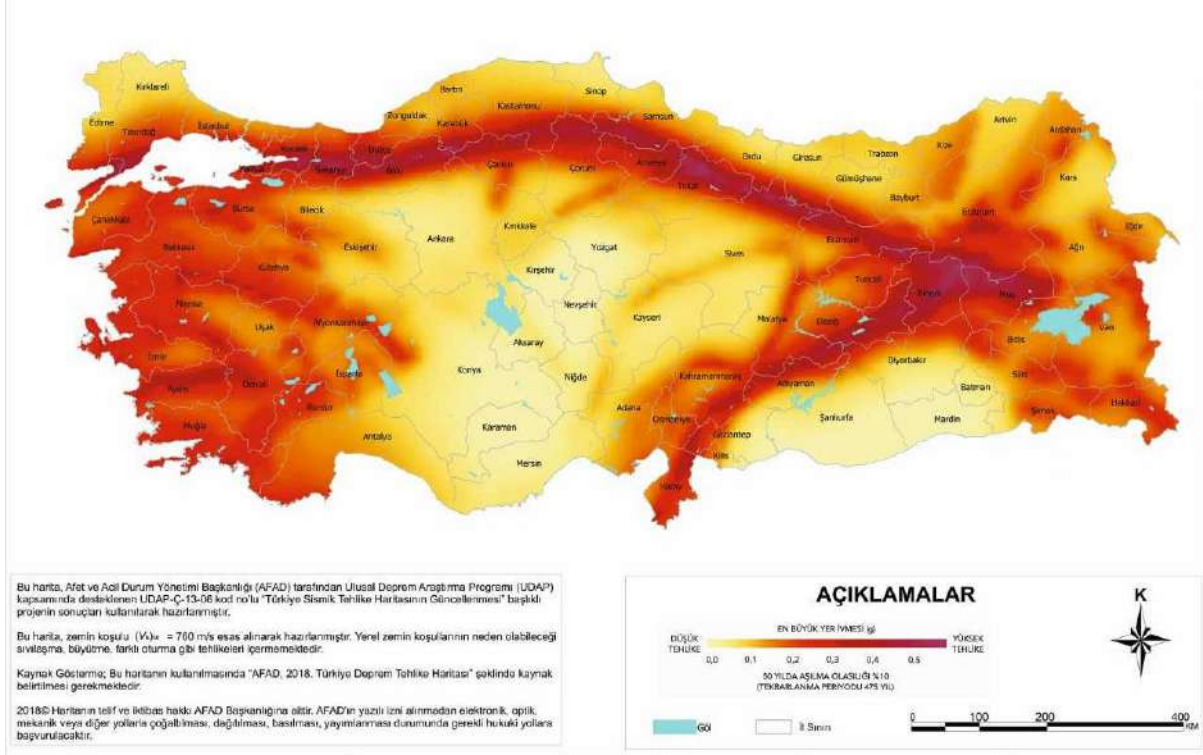
0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



## Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## BİLECİK İL ÖZEL İDARESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

- Söz konusu taşınmaz köy yerleşik alanı dışında kalmaktadır.



## 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,

Gayrimenkulünüz 656,61m<sup>2</sup> tarla olarak değerlendirildiğinde **₺656.524 - ₺729.472** 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.