

# DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Kütahya / Merkez / Sofça

Ada: 117 Parsel: 20

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 13.01.2026

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



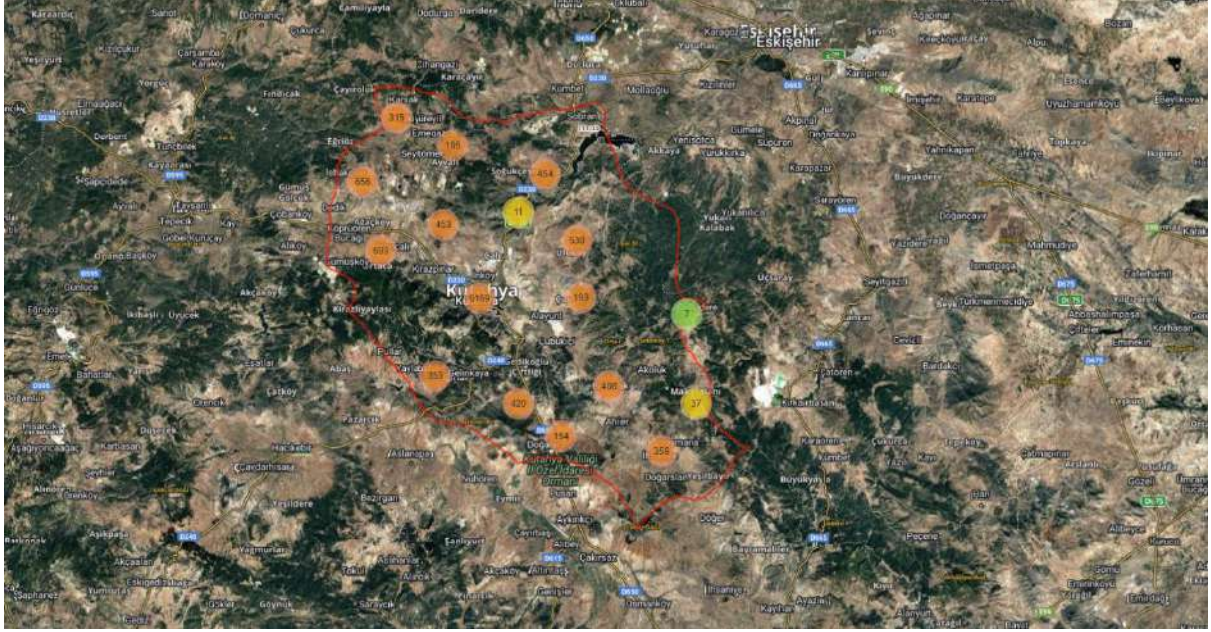
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Kütahya
- İlçe : Merkez
- Mahalle : Sofça
- Ada : 117
- Parsel : 20
- Yüz ölçüm : 4.925,85m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

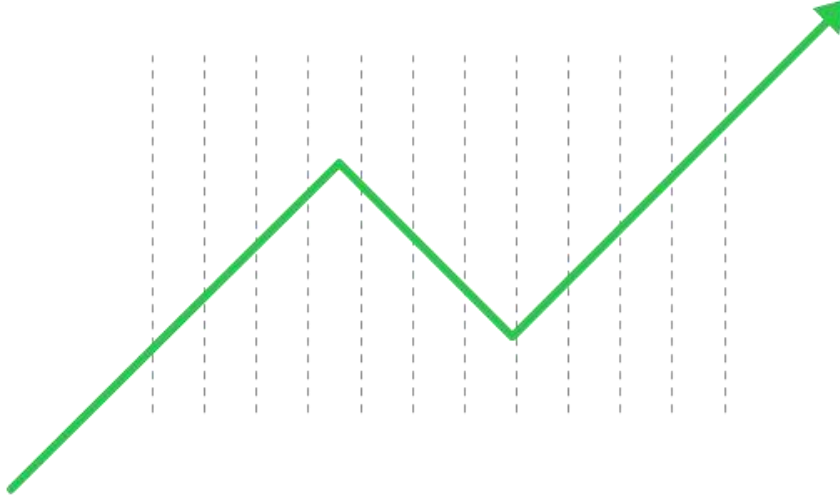
### SOFÇA MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺1.099.260** 223,00₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺1.221.400** 248,00₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺1.343.540** 272,00₺/m<sup>2</sup>

\*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 25 emsalden hesaplanmıştır.



Kütahya, Merkez, Sofça, Ada:117, Parsel: 20 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 223,00₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 272,00₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 248,00₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

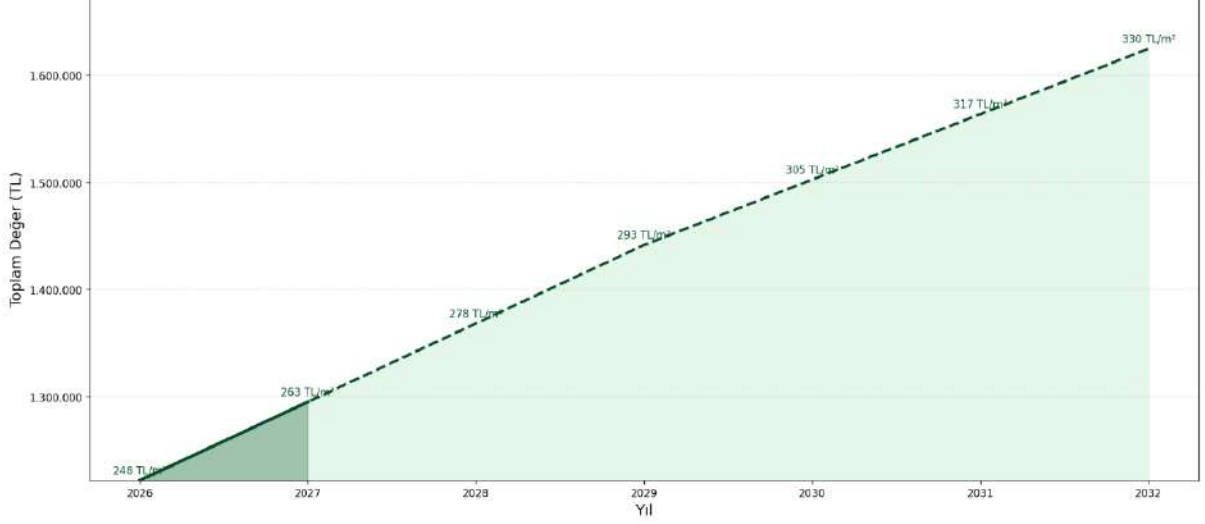
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺1.099.260** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.343.540** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺1.221.400** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



**Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2026 - 2032)**  
**Kütahya / Merkez / Sofça - 117 Ada / 20 Parsel ( 4.925,85 m<sup>2</sup> • Tarla )**



Bu çalışma, 4.925,85m<sup>2</sup> tarlanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **248,00 TL/m<sup>2</sup>** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027'de 263,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2028'de 278,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2029'de 293,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2030'da 305,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2031'da 317,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2032'de 330,00 TL/m<sup>2</sup>**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla tarlanın toplam değerinin 2026'daki mevcut değerden 2032 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

### SOFÇA MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **27**



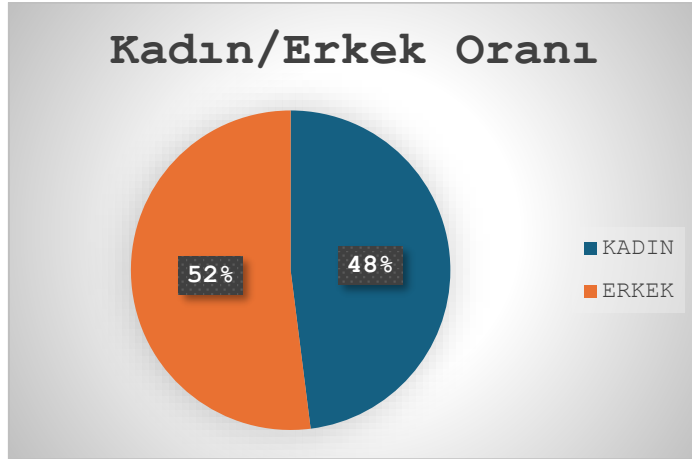
Kadın Nüfus Sayısı **25**



En Yoğun Yaş Aralığı  
-



Ort. Eğitim Düzeyi  
**İlk Okul**



0 222 210 00 66

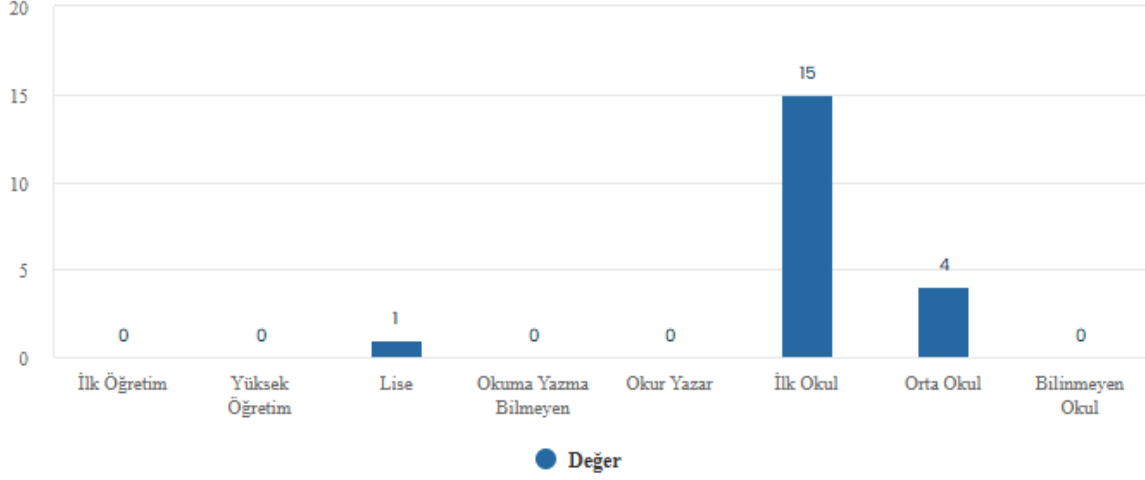


info@anadoluproperties.com



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

## EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

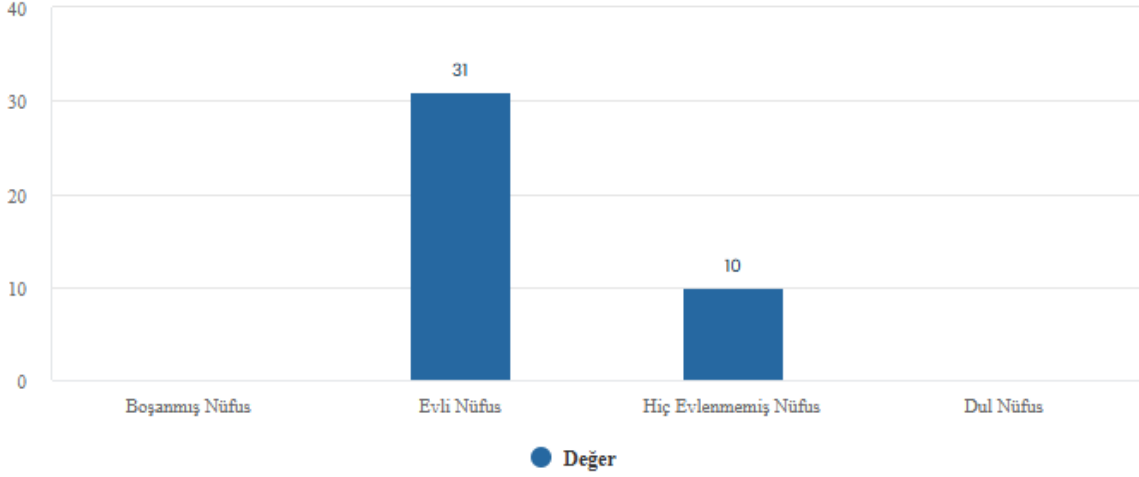


## Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Kütahya	Merkez	Sofça
İlk Öğretim	40.656	19.231	-
Yüksek Öğretim	78.088	44.851	-
Lise	104.405	52.975	1
Okuma Yazma Bilmeyen	4.717	2.336	-
Okur Yazar	39.194	16.936	-
İlk Okul	120.277	50.497	15
Orta Okul	78.528	38.128	4
Bilinmeyen Okul	1.157	832	-



## MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



## Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Kütahya	Merkez	Sofça
Boşanmış Nüfus	29.261	11.895	-
Evli Nüfus	279.383	128.734	31
Hiç Evlenmemiş Nüfus	97.559	51.376	10
Dul Nüfus	18.286	8.778	-



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### SOFÇA MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Bozcakhöyük Mh.	0	0	0	0	1	0	0	0
Ağaçköy Köyü								
Sobran Köyü	0	0	0	0	0	0	0	0
Yenikaracaören Köyü	1	0	1	0	0	0	0	0
İnli Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Fındık Köyü	1	0	1	0	0	0	0	0
Doğluşah Köyü								
Çobanlar Köyü	0	0	0	0	0	0	0	0
Muhatboğazi Köyü								
Bayramşah Köyü								
Başören Köyü								
Yeni Bosna Mh.	2	1	1	0	0	0	1	0
Sofça Köyü	5	0	1	0	0	0	0	0
Mehmet Akif Ersoy...	7	2	4	2	0	1	2	0
Cumhuriyet Mh.	20	5	3	9	1	1	5	1

## Sofça – Kısa Bilgi

Sofça, Kütahya il merkezine bağlı, kırsal yerleşim özellikleri taşıyan, sakin ve doğal yapısıyla öne çıkan bir yerleşim birimidir.

### Konum

- Sofça, Kütahya ili Merkez ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Kütahya il merkezine olan uzaklığı yaklaşık **15–20 km**'dir.
- Şehir merkezine kara yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Çevre köy ve kırsal yerleşim alanlarıyla bağlantısı bulunmaktadır.

### Ekonomi

- Yerel ekonomi ağırlıklı olarak **tarım ve hayvancılığa** dayanmaktadır.
- Tarla tarımı ve küçük ölçekli hayvancılık faaliyetleri yaygındır.
- Kırsal nitelikli yatırımlar ve tarımsal amaçlı kullanım açısından potansiyel barındırmaktadır.

### Sosyal Yapı

- Nüfus yapısı büyük ölçüde **yerleşik kırsal ailelerden** oluşmaktadır.
- Komşuluk ilişkileri güçlüdür ve geleneksel köy yaşamı hâkimdir.
- Sakin, düşük yoğunluklu ve kırsal yaşam tarzı ön plandadır.

### Altyapı ve İmar

- Elektrik ve içme suyu altyapısı mevcuttur.
- Kanalizasyon altyapısı kısmen bulunmaktadır.
- Yol altyapısı ağırlıklı olarak stabilize ve asfalt yollardan oluşmaktadır.
- İmar durumu genel olarak **kırsal yerleşim alanı** niteliğindedir.
- Yapılaşma çoğunlukla **müstakil ve az katlı yapılar** şeklindedir.



## Sofça – Ulaşım

### Karayolu Ulaşımı

- Kütahya il merkezine özel araçla yaklaşık **20–25 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.
- İl merkezine bağlantı sağlayan kara yolları mevcuttur.
- Çevre köy ve yerleşim alanlarına ulaşım mümkündür.

### Toplu Taşıma

- İl merkezi üzerinden sağlanan **sınırlı toplu taşıma** imkânları bulunmaktadır.
- Toplu taşıma seferleri belirli gün ve saatlerle sınırlı olabilir.

### Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Yerleşim alanı içerisinde yaya ulaşımı uygundur.
- Günlük ihtiyaçlar ağırlıklı olarak il merkezinden karşılanmaktadır.
- Kırsal yapı nedeniyle bisiklet kullanımı mümkündür.

### Otogar Uzaklığı

- Kütahya Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **20–25 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **20–25 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.

### Havalimanı Uzaklığı

- Zafer Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **45–50 km**'dir.
- Özel araçla yaklaşık **45–50 dakika** içinde ulaşım mümkündür.

## HAVA KALİTESİ

BUGÜN  
13.1



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

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.

#### Orta

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.



0 222 210 00 66








info@anadoluproperties.com









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







## ALERJİ

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

## SAĞLIK

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

## DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

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

## YOLCULUK İŞE GİDİP GELME

 Hava Yolculuğu  
İdeal

 Araba Kullanma  
Orta


## EV VE BAHÇE İŞLERİ

 Çim Biçme  
Zayıf


 Kompostlama  
Zayıf

 Dış Mekan Eğlencesi  
Zayıf

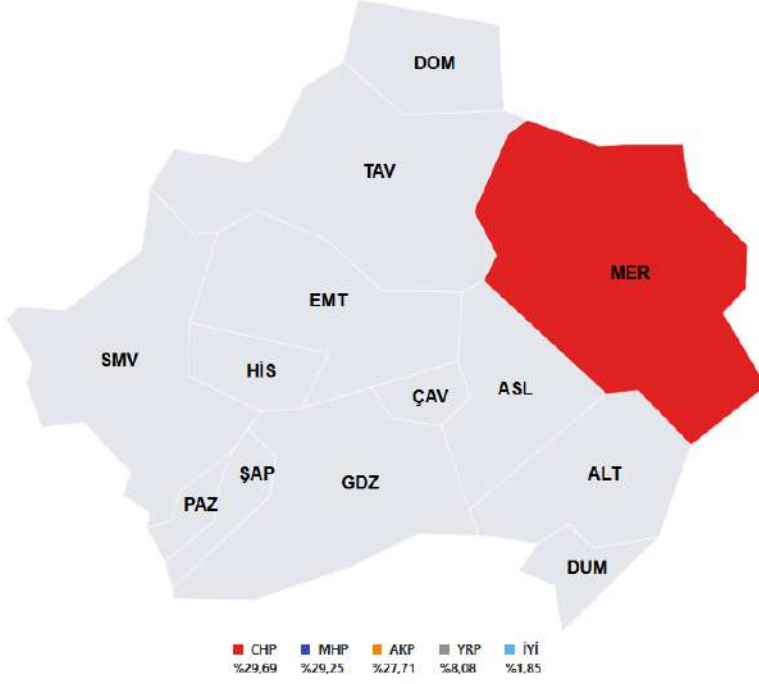
## HAŞERELER

 Sivrisinek  
Düşük

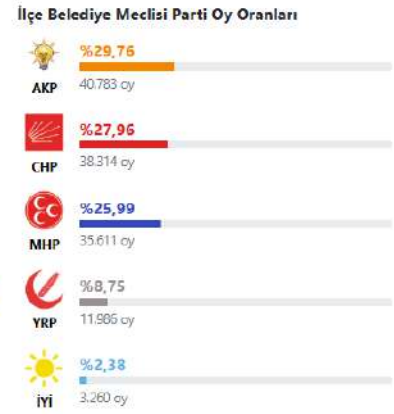
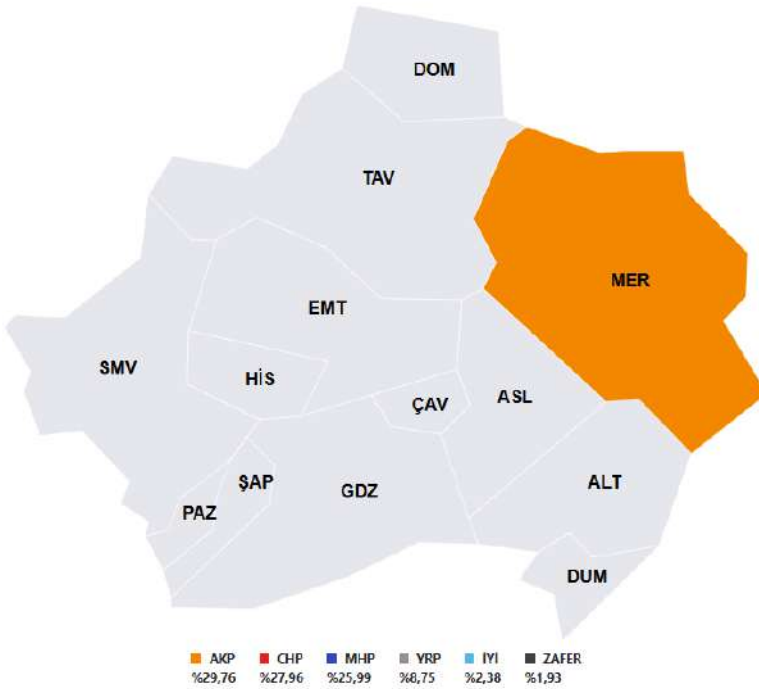
 İç Mekan Haşereleri  
Aşırı yüksek

 Dış Mekan Haşereleri  
Orta

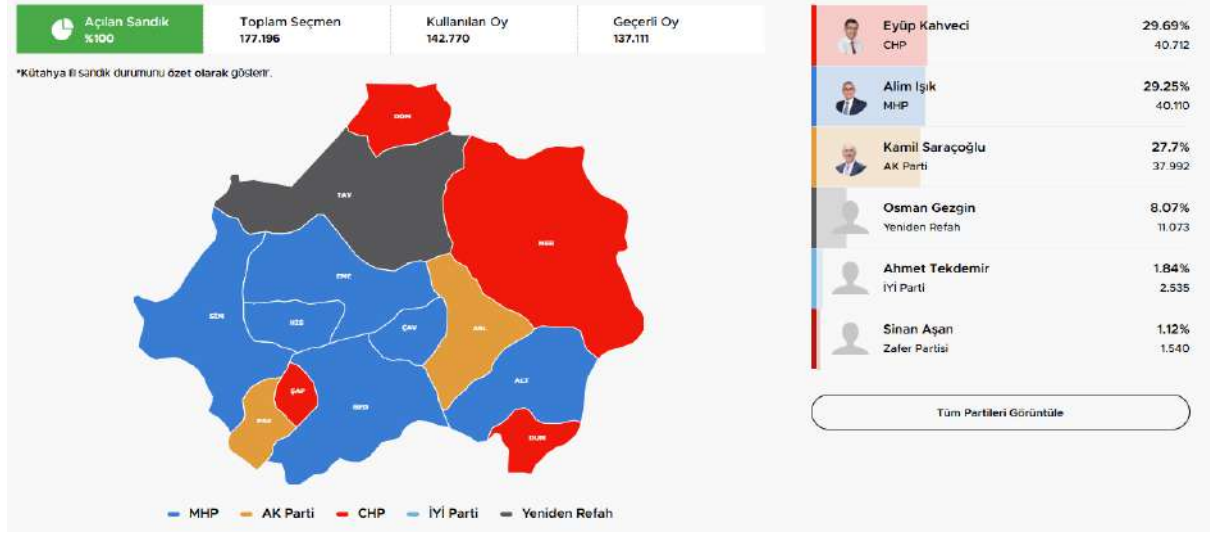
## KÜTAHYA MERKEZ SEÇİM SONUÇLARI



## İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI



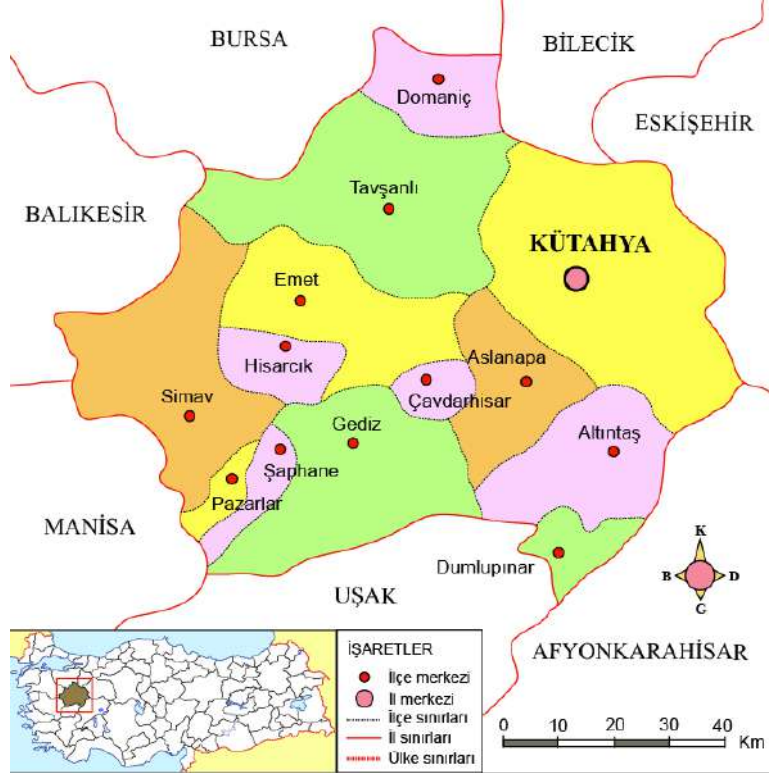
## KÜTAHYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



## COĞRAFİ KONUM VE GENEL BİLGİLER

Kütahya, İç Anadolu Bölgesi'nin batısında yer almakta olup Ege Bölgesi ile İç Anadolu Bölgesi arasında bir geçiş alanı niteliği taşır. Kuzeyinde Bursa ve Bilecik, batısında Manisa, güneyinde Uşak, güneydoğusunda Afyonkarahisar ve doğusunda Eskişehir illeri ile komşudur. İlin batı ve güney kesimlerinde Ege Bölgesi'nin, doğu ve kuzeydoğu kesimlerinde ise İç Anadolu Bölgesi'nin iklim ve coğrafi özellikleri etkili olmaktadır. Bu nedenle Kütahya, coğrafi karakter bakımından ağırlıklı olarak Ege Bölgesi özellikleri göstermekle birlikte, İç Anadolu geçiş özelliklerini de bünyesinde barındırır.

İl toprakları genel olarak engebeli bir yapıya sahiptir. Dağlar, platolar ve bunlar arasında yer alan ovalar Kütahya'nın başlıca yer şekillerini oluşturur. Kuzey ve batı kesimlerde Murat Dağı, Eğrigöz Dağı ve Şaphane Dağı önemli yükseltiler arasında yer alırken, Murat Dağı 2.312 m ile ilin en yüksek noktasıdır. Kütahya Ovası, Tavşanlı Ovası ve Simav Ovası ilin başlıca tarım alanlarını oluşturur. Gediz Nehri ve kolları, ilin önemli akarsu sistemini meydana getirerek bu ovaların sulanmasında etkili olmaktadır.



Kütahya İlinin İdari Sınır Haritası



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

## KÜTAHYA DİRİ FAY HATTI HARİTASI

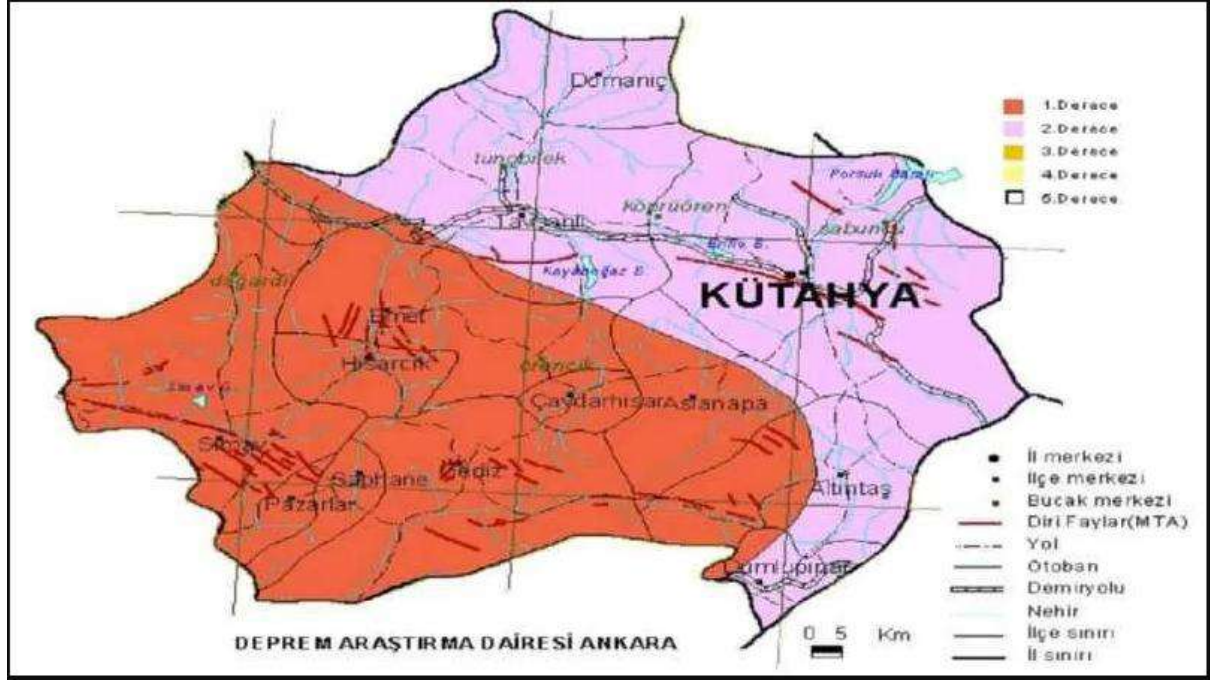


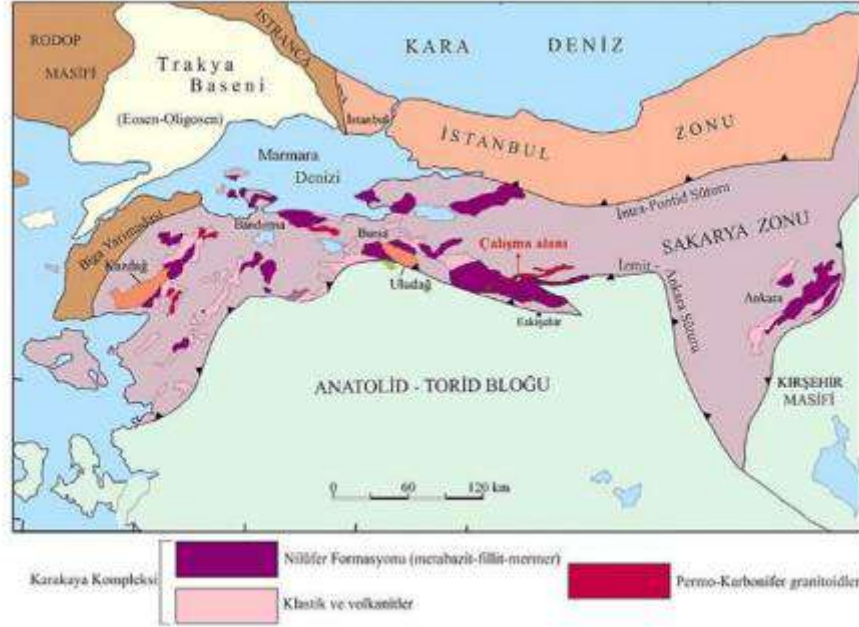
Kütahya ili, Batı Anadolu'nun aktif tektonik kuşağı içerisinde yer almakta olup diri fay hatları bakımından deprem riski bulunan bölgeler arasında değerlendirilmektedir. İl genelinde, özellikle Ege Bölgesi'ne özgü doğu-batı ve kuzeybatı-güneydoğu uzanımlı normal fay sistemleri etkilidir. Bu faylar, kabuğun gerilmesine bağlı olarak gelişmiş olup tarihsel ve aletsel dönemde depremler üretmiştir.

Başlıca diri fay zonları arasında Simav Fayı, Gediz Grabeni ile ilişkili faylar, Tavşanlı–Emet Fay Zonu ve Altıntaş çevresindeki fay hatları yer almaktadır. Özellikle Simav ve çevresi, geçmişte meydana gelen orta ve büyük ölçekli depremler nedeniyle sismik açıdan dikkat çeken alanlardandır. Bu doğrultuda Kütahya genelinde yerleşim ve yapılaşma süreçlerinde, güncel diri fay haritalarının ve zemin etütlerinin dikkate alınması büyük önem taşımaktadır.

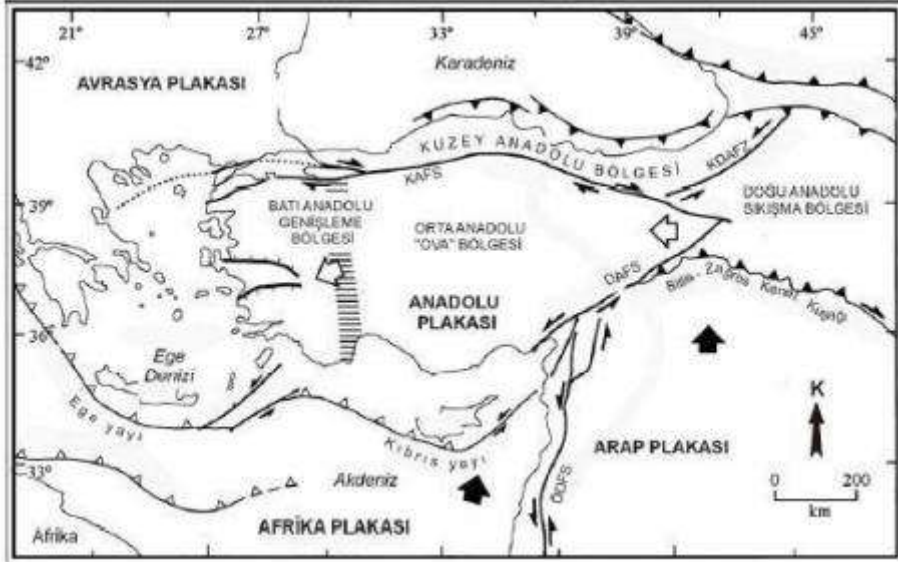


## KÜTAHYA DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



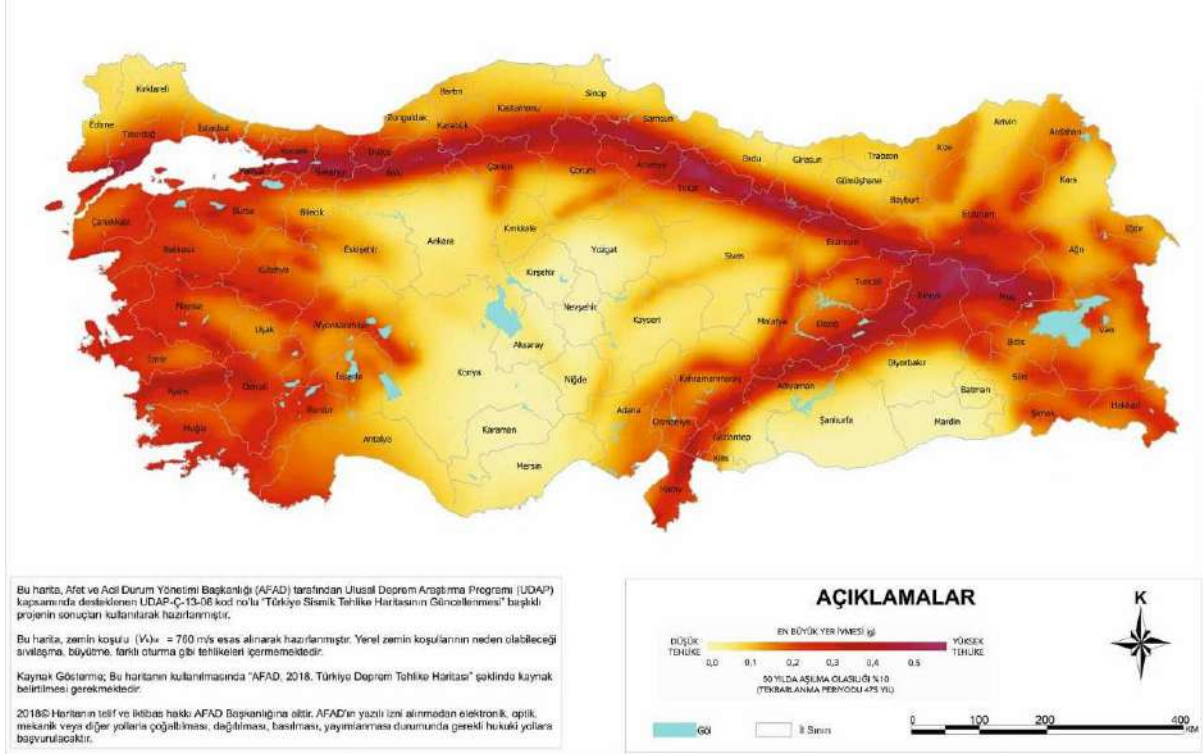


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



## Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

- Söz konusu taşınmaz köy yerleşik alanı dışında kalmaktadır.



## 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,

Gayrimenkulün tarla olarak değerlendirilmesi durumunda **₺1.099.260 - ₺1.221.400** 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.