

# YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Alpu / Bozan

Ada: 0 Parsel: 2963

Müstakil Ev

Rapor Oluşturma Tarihi: 03.06.2025

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 : Eskişehir
- İlçe : Alpu
- Mahalle : Bozan
- Ada : 0
- Parsel : 2963
- Yüz ölçüm : 670,00m2
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Kerpiç Ev Samanlık Ahır İki Kat Kargir Bina





## DEĞER ANALİZİ

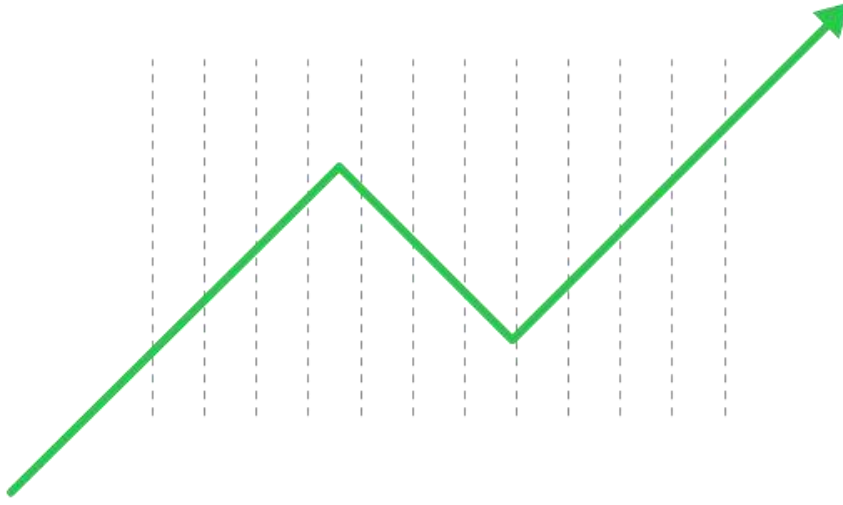
### BOZAN MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺2.335.000** 17.961 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺2.594.000** 19.953 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺2.930.000** 22.538 ₺/m<sup>2</sup>

\*750m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre hesaplanmıştır.



Eskişehir, Alpu, Bozan, Ada: 0, Parsel: 2963 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 17.961₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 22.538₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 19.953₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.


- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺2.335.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺2.930.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺2.594.000** olduğu görülmektedir.


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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK

### EMSALLER;



- 


**2.500.000 TL** 


26-04-2025

**Satılık Müstakil Ev** | 2 + 1 | 110 m<sup>2</sup> | 35 Yaşında |

Umut Emlak'tan Alpu Merkezde/ 16 Darelilik/ Arsa-4 Kata Marlı-Ayrık Nizamlı

📍 Eskişehir / Alpu / Fatih Mah.

[Telefonu Göster](#) [Mesaj](#) [Whatsapp](#) [Paylaş](#)
- 

**3.200.000 TL** 

10-03-2025

**Satılık Müstakil Ev** | 2 + 1 | 120 m<sup>2</sup> | 25 Yaşında |

Sevinçerden Alpu Devlet Hst. Arkası Müstakil 2 Katlı Satılık Bina

📍 Eskişehir / Alpu / Kemalpaşa Mah.

[Telefonu Göster](#) [Mesaj](#) [Whatsapp](#) [Paylaş](#)

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### BOZAN MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **664**



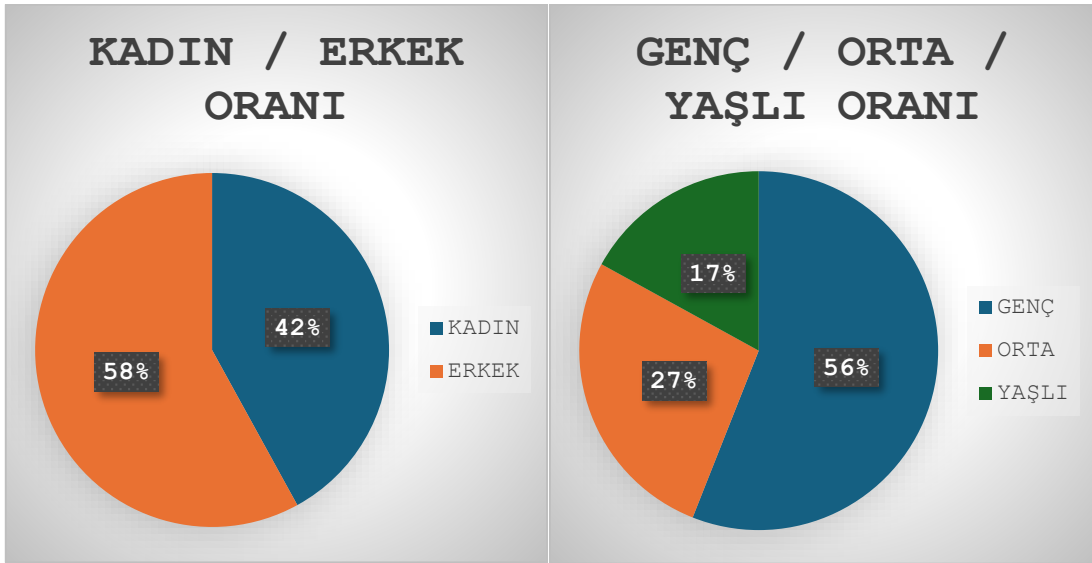
Kadın Nüfus Sayısı **662**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**65 Yaş Üstü Nüfus**



Ort. Eğitim Düzeyi  
**İlk Okul**



0 222 210 00 66



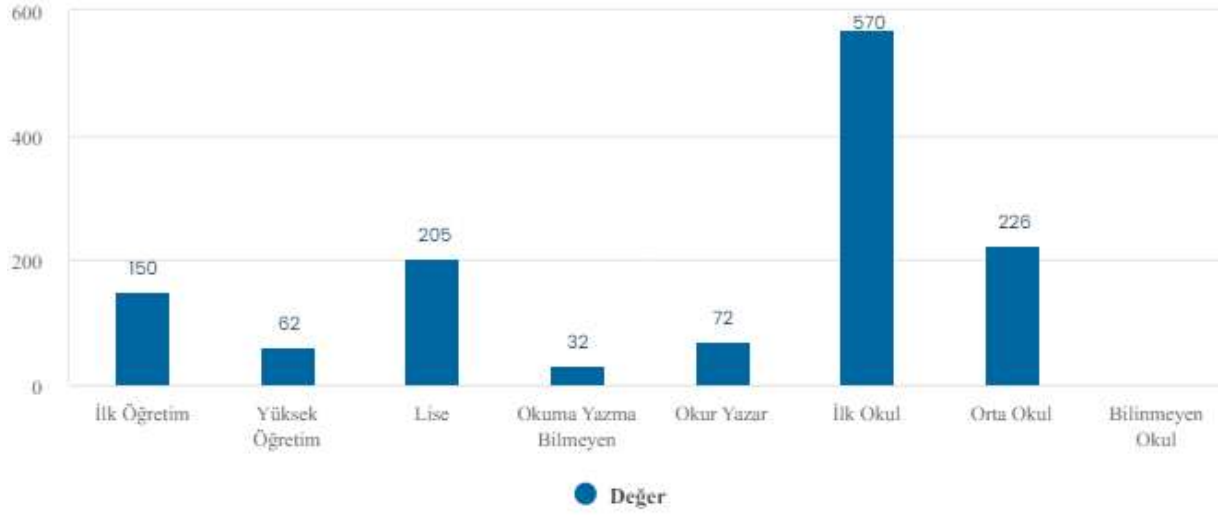
info@anadoluproperties.com



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

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### BOZAN MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

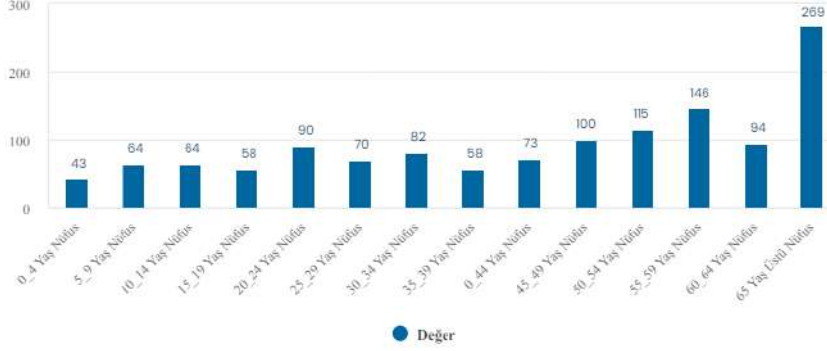


### EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Alpu	Bozan
İlk Öğretim	49.544	706	150
Yüksek Öğretim	162.252	417	62
Lise	207.774	1.432	205
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	364	32
Okur Yazar	52.743	680	72
İlk Okul	180.611	3.964	570
Orta Okul	120.693	1.512	226
Bilinmeyen Okul	7.515	-	-

## DEMOGRAFİK ANALİZİ

### BOZAN MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

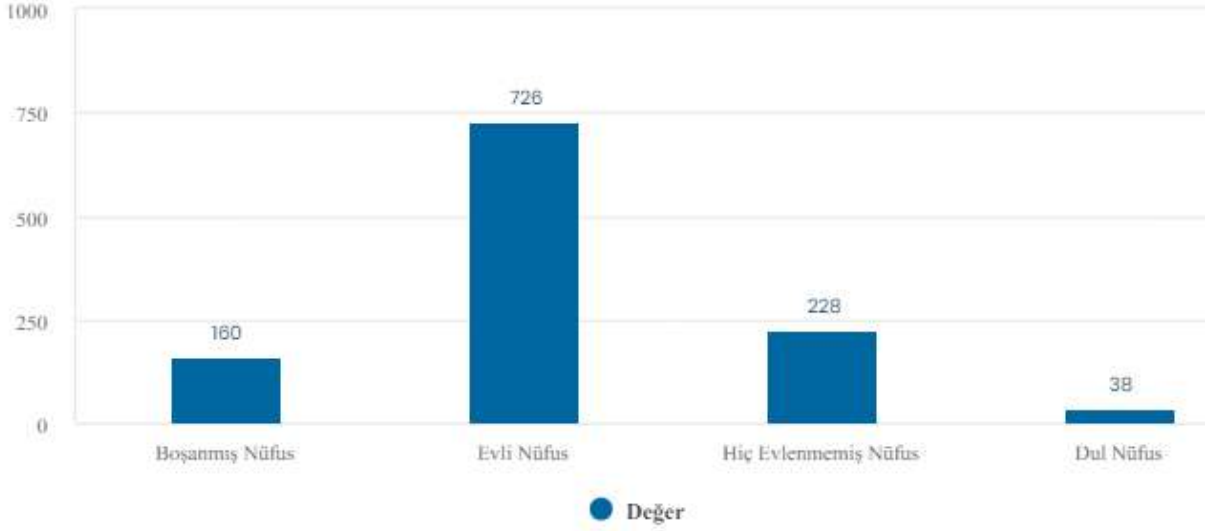


Yaşa Göre	Eskişehir	Alpu	Bozan
0_4 Yaş Nüfus	-	-	43
5_9 Yaş Nüfus	-	-	64
10_14 Yaş Nüfus	-	-	64
15_19 Yaş Nüfus	-	-	58
20_24 Yaş Nüfus	-	-	90
25_29 Yaş Nüfus	-	-	70
30_34 Yaş Nüfus	-	-	82
35_39 Yaş Nüfus	-	-	58
0_44 Yaş Nüfus	-	-	73
45_49 Yaş Nüfus	-	-	100
50_54 Yaş Nüfus	-	-	115
55_59 Yaş Nüfus	-	-	146
60_64 Yaş Nüfus	-	-	94
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	269



## DEMOGRAFİK ANALİZ

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



### MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Alpu	Bozan
Boşanmış Nüfus	48.873	946	160
Evli Nüfus	438.519	5.788	726
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	1.468	228
Dul Nüfus	38.708	163	38



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### BOZAN MH. ÇEVREDEKİ ÖNEMLİ NOKTALAR



Gökçeoğlu Mh.								
Bozan Mh.	2	0	2	1	1	1	1	0

## KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**834**

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**6.598**

## ALPU BOZAN MAHALLESİ ULAŞIM

Alpu bölgesindeki en çok ziyaret edilen yerlerden Bozan adresine toplu taşıma ile nasıl gidilir burada bulabilirsiniz.

Aşağıdaki toplu taşıma hatları Bozan - yakınından geçiyor

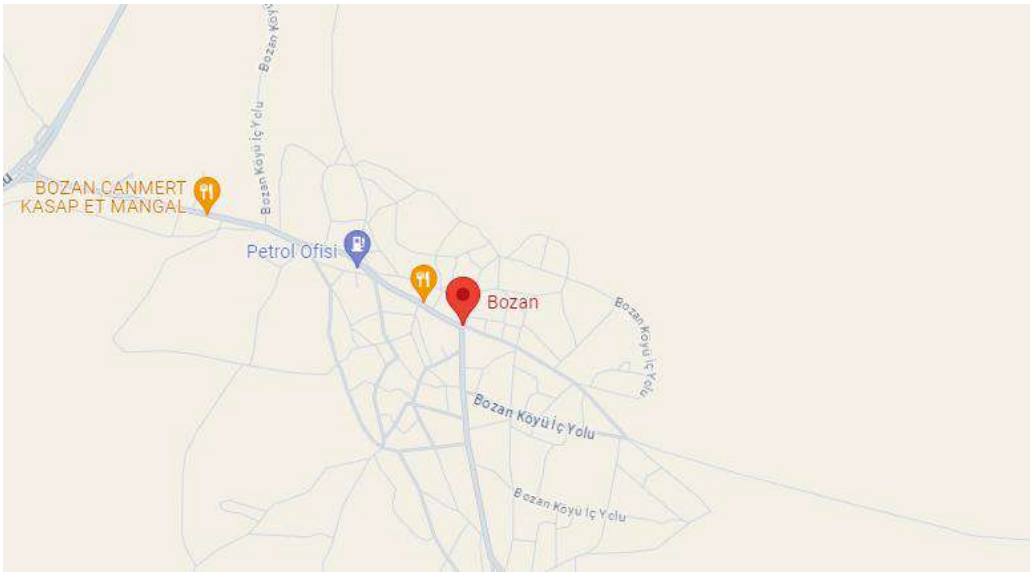
- **Otobüs: K87 - S88**

### Alpu bölgesinde Bozan yakınlarındaki Otobüs durakları

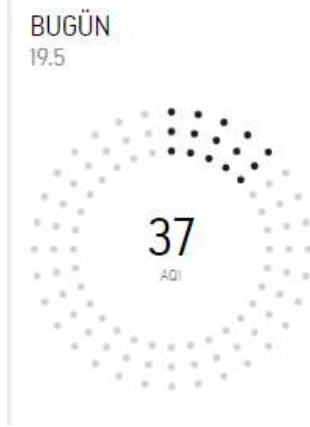
- Bozan 3. Durak - 3031,1 dk yürüme,

### Alpu bölgesinde Bozan için Otobüs hatları

- K87,Bozan - Otogar,
- S88,Beylikova - Otogar,
- S101,Yunusemre - Otogar,



## HAVA KALİTESİ



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

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.



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 Düşük
---	---	---	---	--

## SAĞLIK

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

## DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

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

## YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



Hava Yolculuğu

İdeal



Araba Kullanma

Muhteşem

## EV VE BAHÇE İŞLERİ



Çim Biçme

İyi



Kompostlama

İyi



Dış Mekan Eğlencesi

Orta

## HAŞERELER



Sivrisinek

Düşük



İç Mekan Haşereleri

Çok Yüksek



Dış Mekan Haşereleri

Düşük



0 222 210 00 66

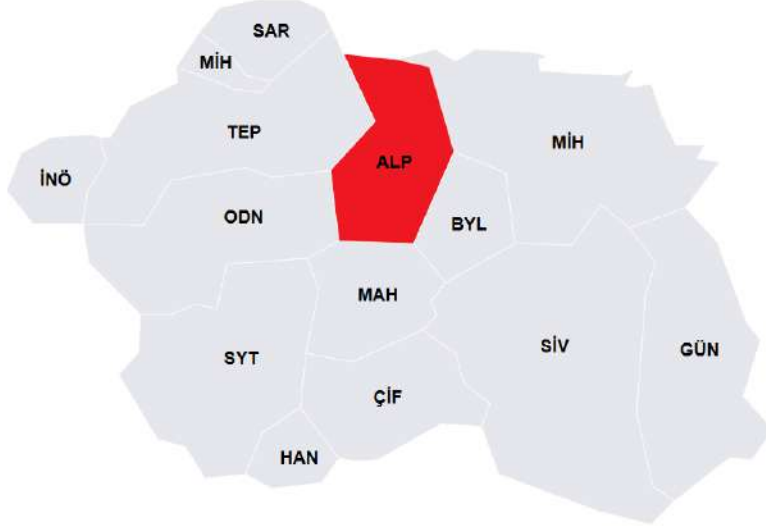


info@anadoluproperties.com

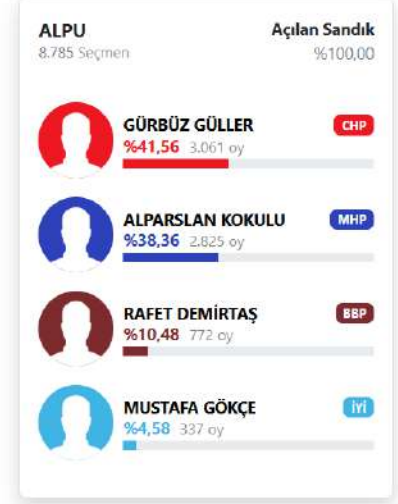


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A  
Odunpazarı/Eskişehir

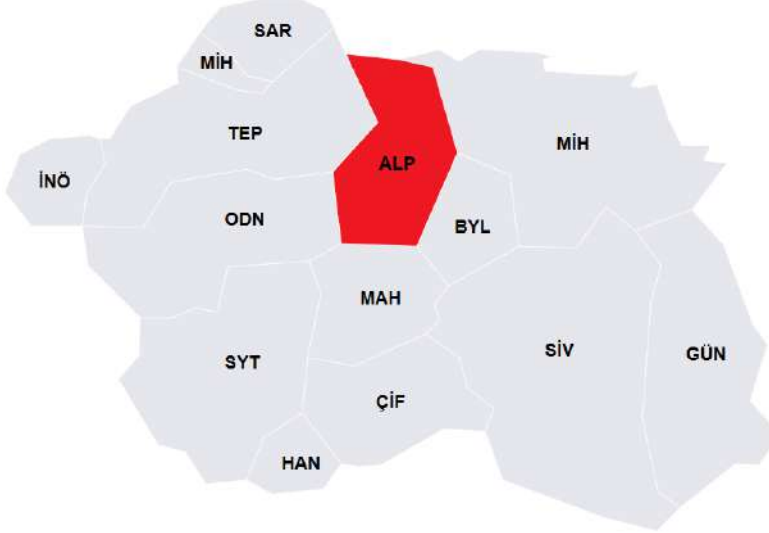
## ESKİŞEHİR ALPU SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %41,56 ■ MHP %38,36 ■ BBP %10,48 ■ İYİ %4,58 ■ YRP %2,00

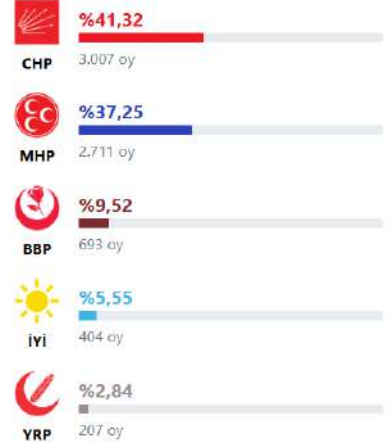


## İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



■ CHP %41,32 ■ MHP %37,25 ■ BBP %9,52 ■ İYİ %5,55 ■ YRP %2,84 ■ ZAFER %0,69

### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları





## COĞRAFİ KONUM VE GENEL BİLGİLER

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, kuzeybatısında Marmara, batı ve güneybatısında Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihalıççık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.<sup>[1]</sup>

İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye yükselir.



Eskişehir İlinin İdari Sınır Haritası



0 222 210 00 66

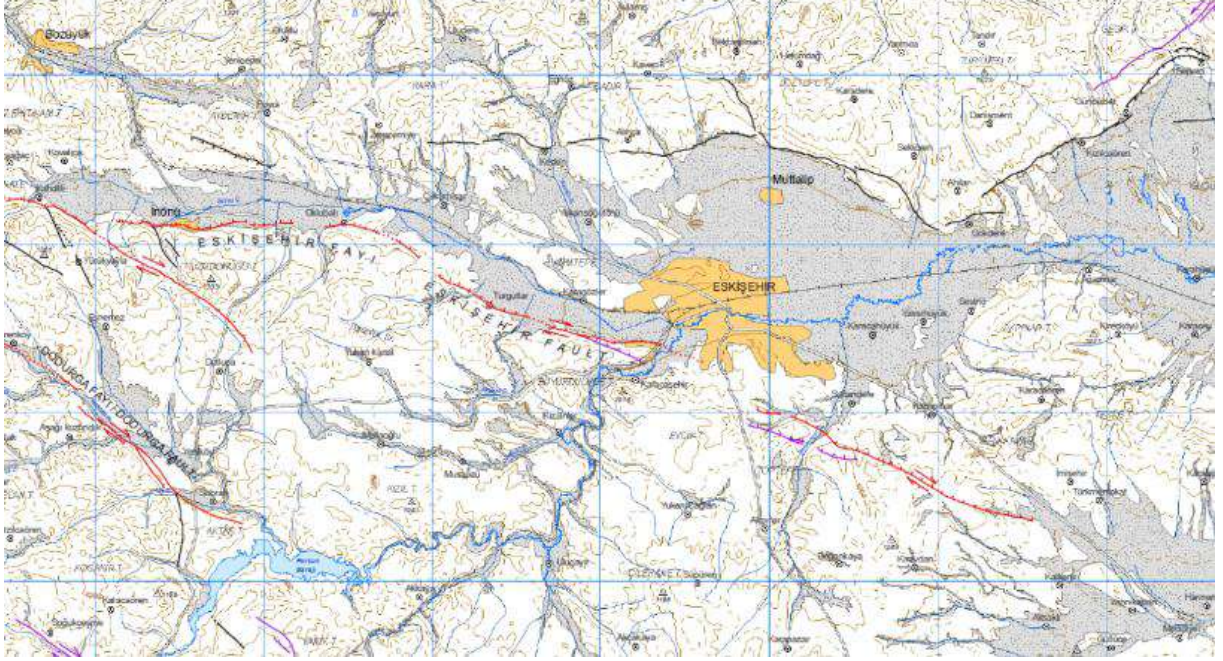


info@anadoluproperties.com



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

## ESKİŞEHİR DİRİ FAY HATTI HARİTASI

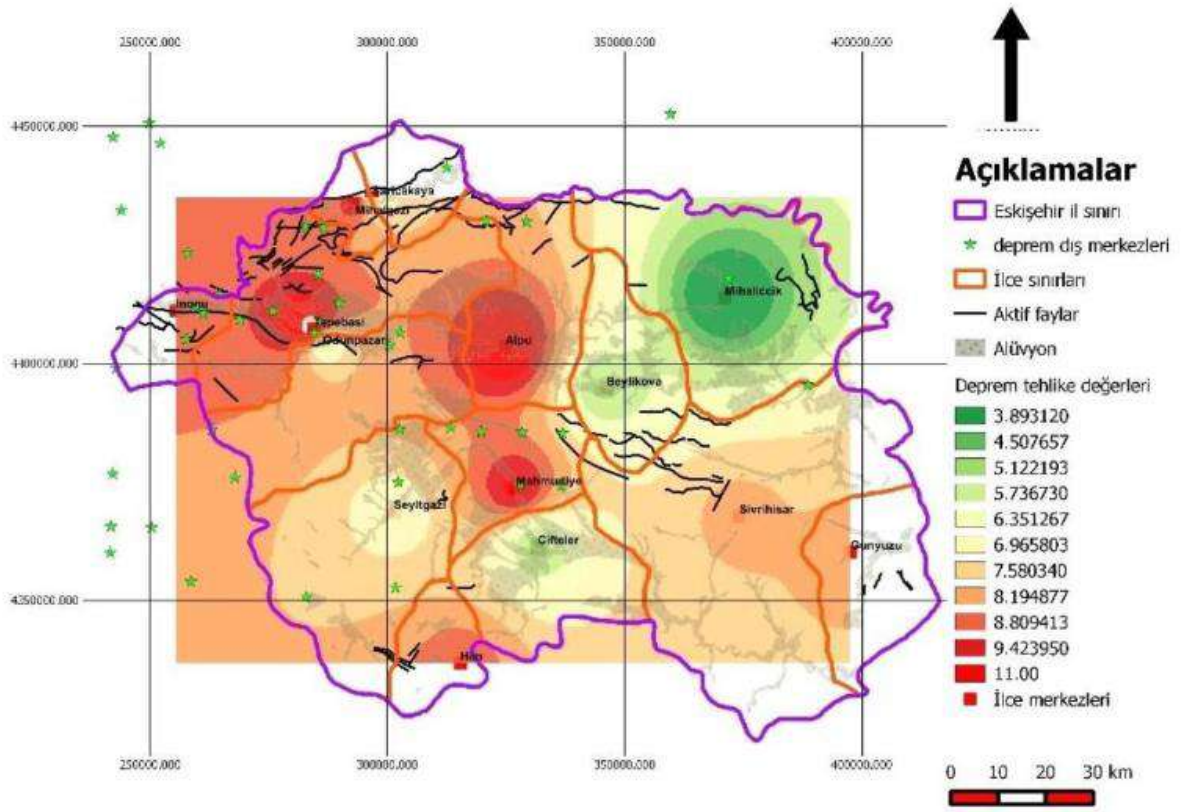


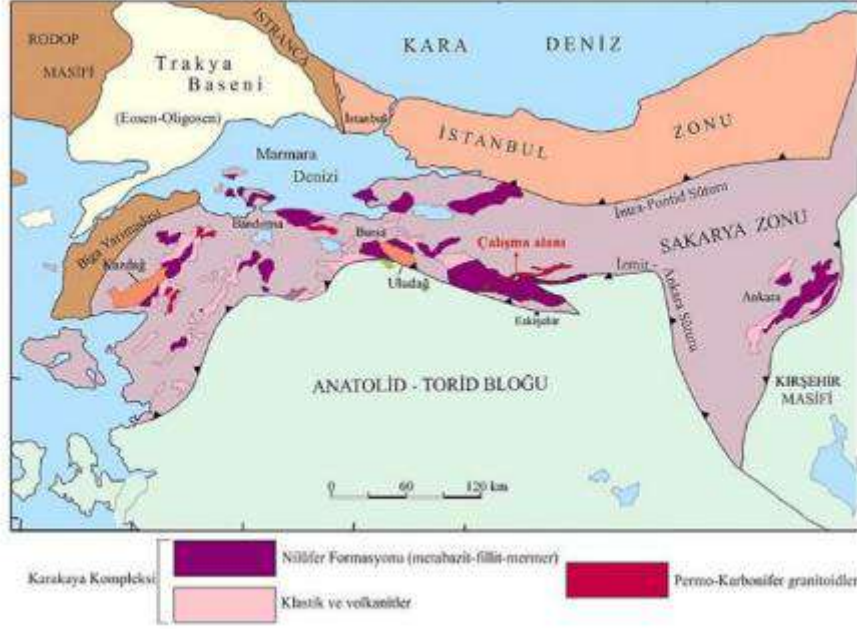
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya hareket ettiği yapılan araştırmalar sonucu tespit edilmiştir.

Eskişehir İl Sınırları İçerisinde Haritalanan Diri Faylar: İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur. Bu faylar Maden Tetkik ve Arama (MTA) Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Türkiye Diri Fay haritasında (Şekil 1.8) (Emre vd., 2011) ; Eskişehir Fayı, İnönü Dodurga Fayı, Kaymaz Fayı ve Taycılar Fayı olarak ayrı ayrı gösterilmiştir.

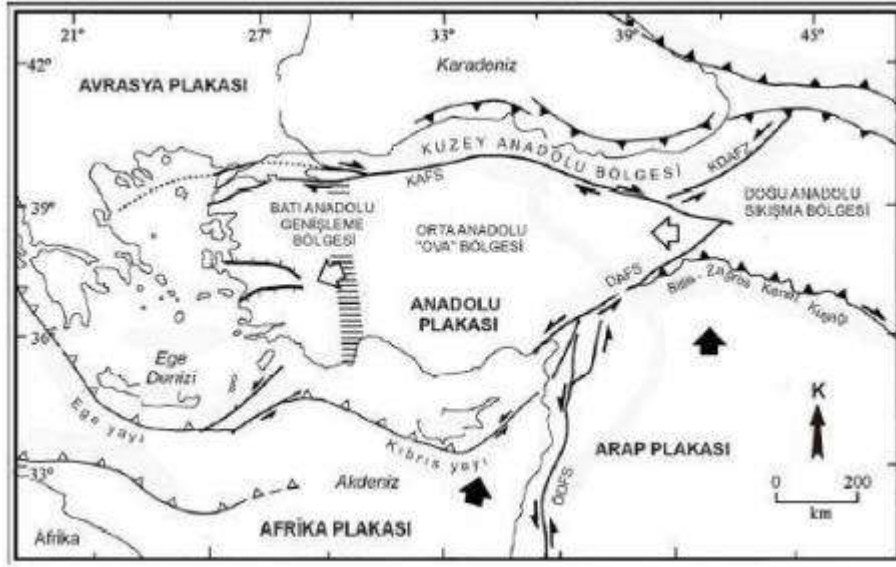


## ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



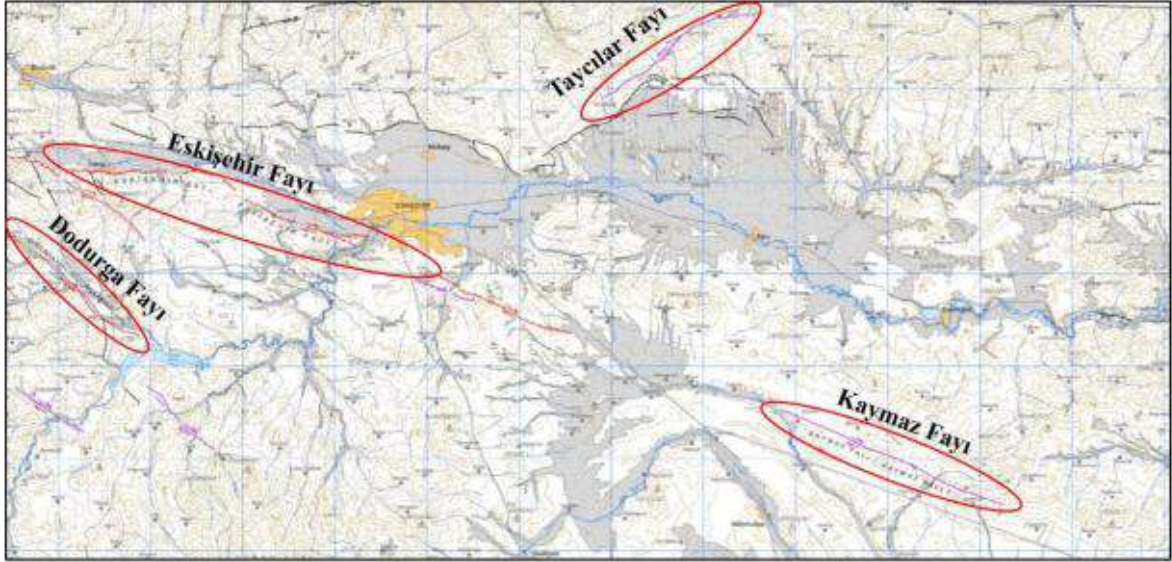


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

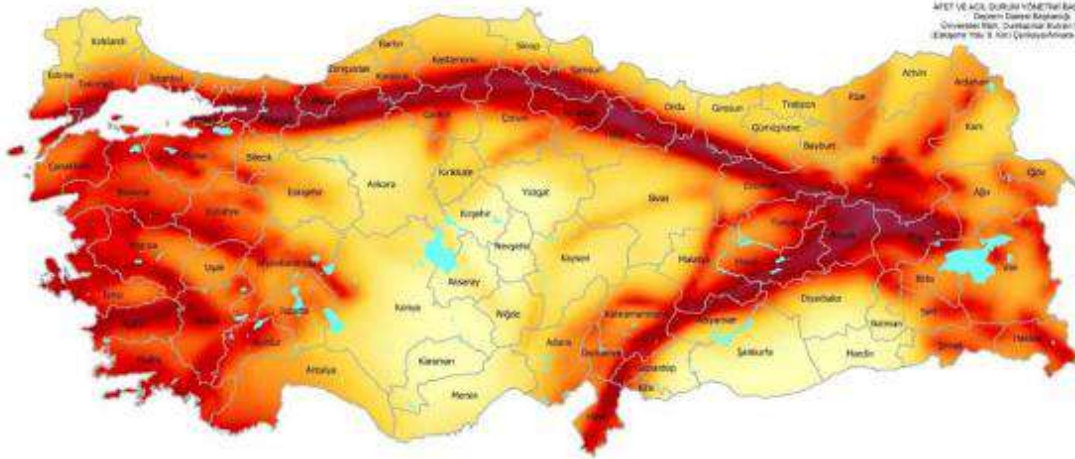
İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



**FAY SINIFLAMASI | FAULT CLASSIFICATION**

- Depres Yüzeyle Kırığı:** 1960-Günümüz arasında yüzeyde meydana gelen kırık  
Earthquake Surface Rupture Fault ruptured since 1960
- Holosen Fayı:** Holosen'de (11.000 yıl) önceki jeolojik çağda kırık  
Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years)
- Kuvaterner Fayı:** Pleistosen'de (1.000.000 yıl) önceki çağda kırık  
Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,000,000 years) associated to Holocene activity.
- Ölümü Kuvaterner Fayı veya Çizgisellik:** Kuvaterner veya öncesi çağlarda oluşan kırıkların aktifliği belirsizdir. Bu sınıflı kırıkların morfolojisi belirgin değildir.  
Prehistoric-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament.

## TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



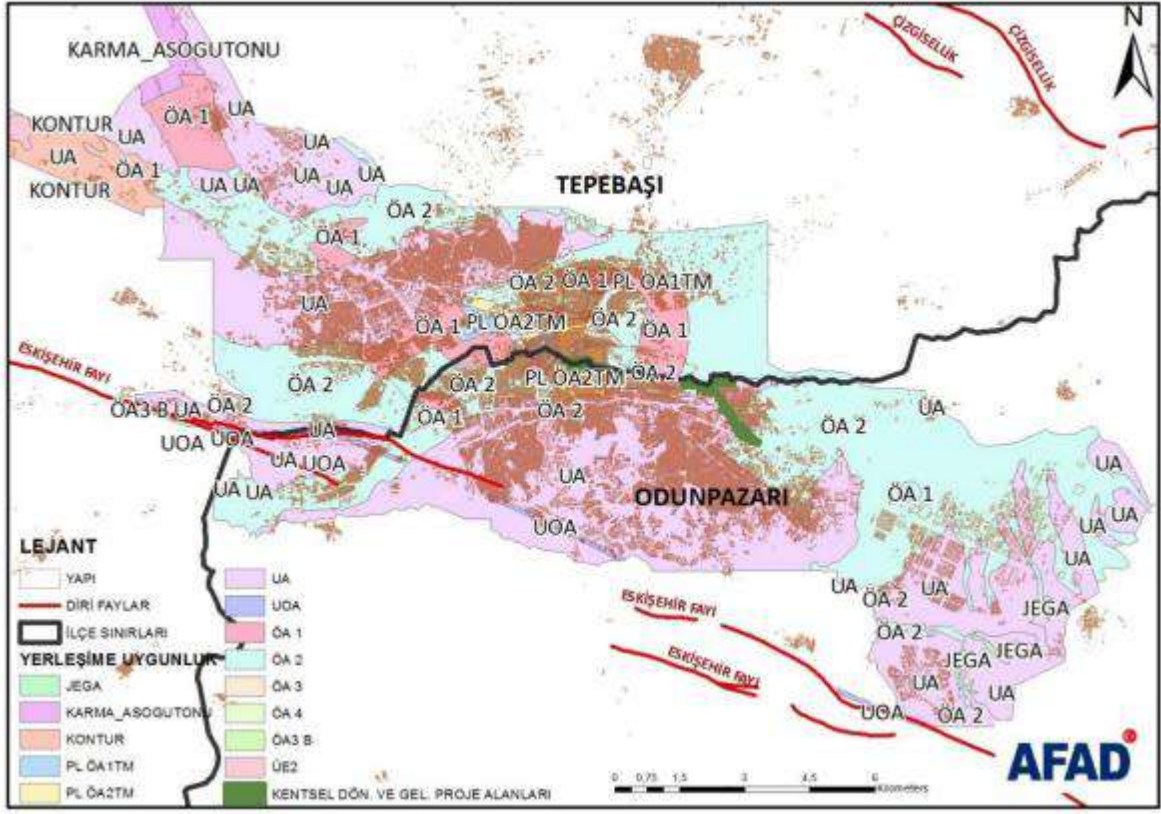
**AFAD**  
afad.gov.tr  
afad@afad.gov.tr  
AFET VE ACİL DURUMLAR BAKANLIĞI  
Deprem Dairesi Başkanlığı  
Çarşıbaşı Mah. Onurel Bulvarı No: 1/A  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/TÜRKİYE

Bu harite, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Azaltma Programı (UDAP) kapsamında gerçekleştirilen UDAAP Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritalarının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.  
Bu harite, zemin koşulları ( $V_s$ ) = 786 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının ne kadar olabileceği hakkında, boyutları, şekli dışında bilgi verilmesi mümkün değildir.  
Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanımında "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.  
2018GH haritanın edit ve eklenmesi için AFAD Başkanlığına editör 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

## Tepebaşı ve Odunpazarı İlçeleri ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





## ALPU BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ:

Söz konusu taşınmaz serbest nizam 2 kata imarlıdır.

## UZMAN DİJİTAL 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 **₺2.335.000 - ₺2.594.000** 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.