

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

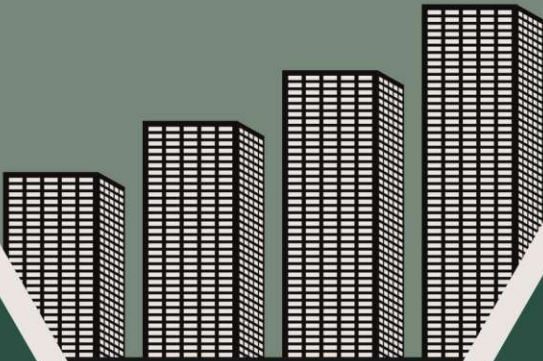
Eskişehir / Odunpazarı / Akarbaşı

Ada: 13365 Parsel: 3

3+1 Daire

Rapor Oluşturma Tarihi: 30.08.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



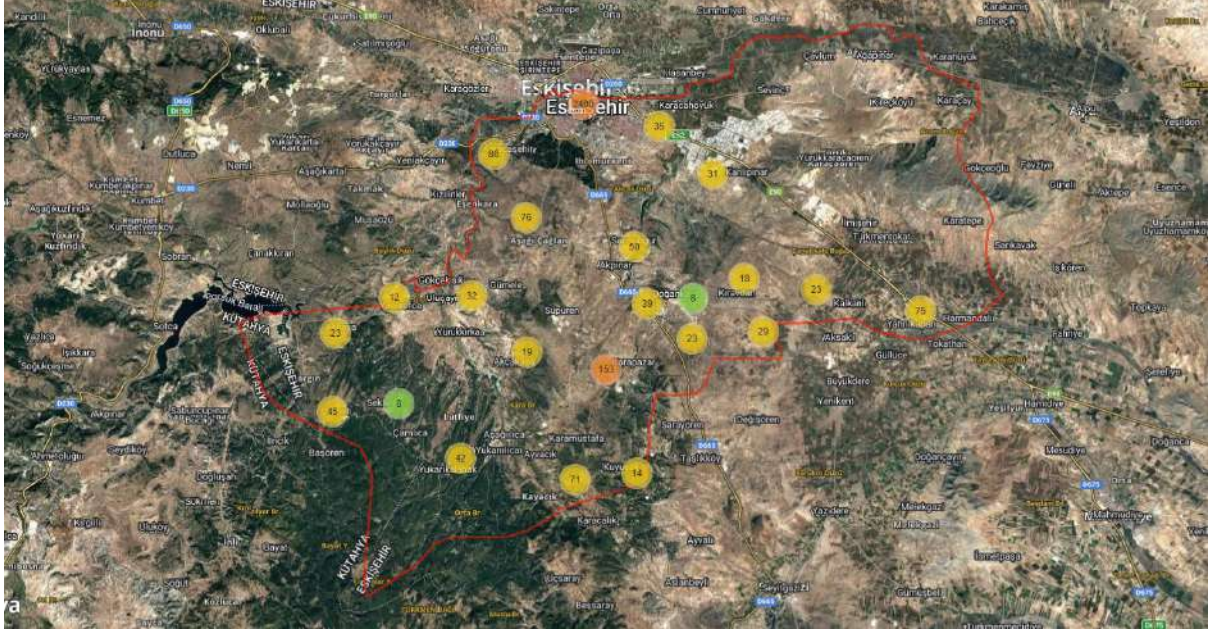
Bu rapor, Anadolu Properties tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Odunpazarı
- Mahalle : Akarbaşı
- Ada : 13365
- Parsel : 3
- Yüz ölçüm : 864,69m²
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : İki Adet Karkas Bina Ve Arsası



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

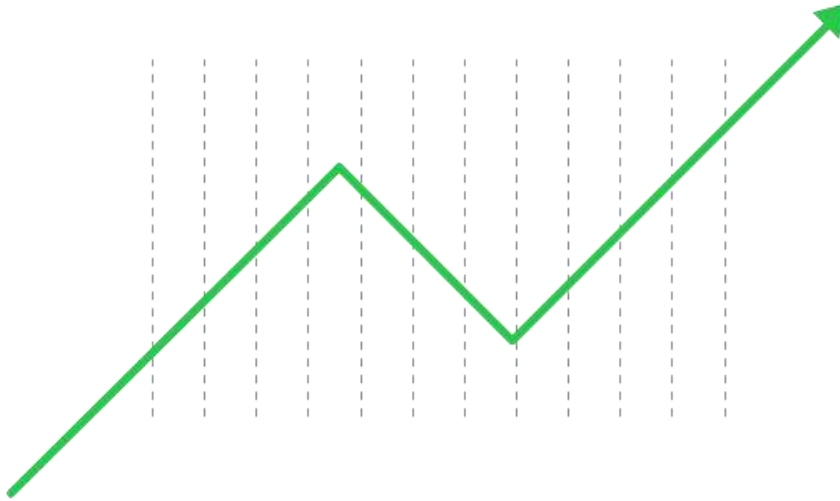
AKARBAŞI MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺2.879.838** 22.152₺/m²

Ortalama Fiyat **₺3.199.820** 24.614₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺3.519.802** 27.075₺/m²

*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 27 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Odunpazarı, Akarbaşı, Ada: 13365, Parsel: 3 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 22.152₺/m², en yüksek birim değer 27.075₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 24.614₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺2.879.838** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺3.519.802** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺3.199.820** olduğu görülmektedir.

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

DEMOGRAFİK ANALİZ

AKARBAŞI MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **8.304**



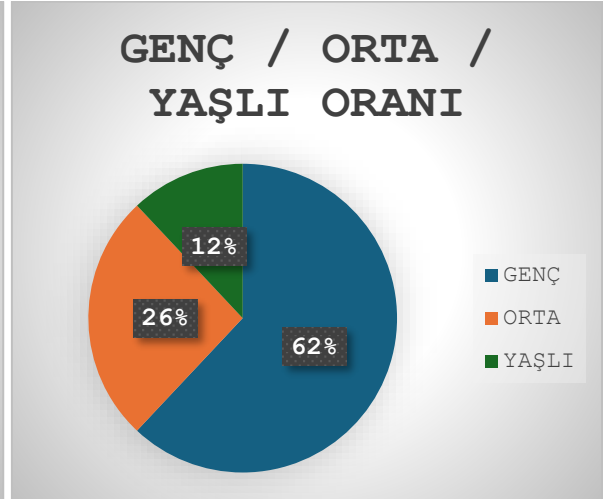
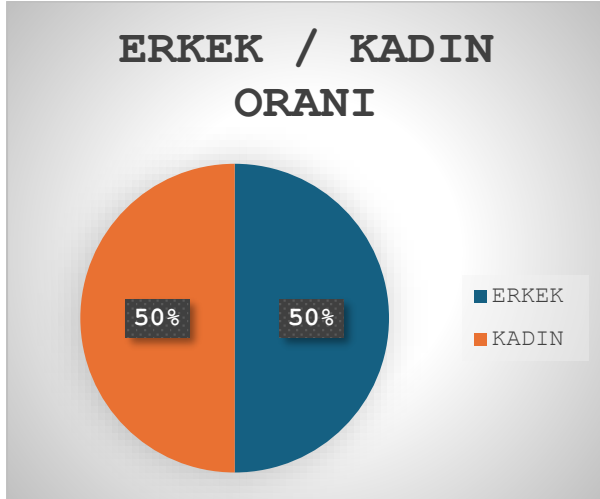
Kadın Nüfus Sayısı **9.835**



En Yoğun Yaş Aralığı
65 Yaş Üstü Nüfus

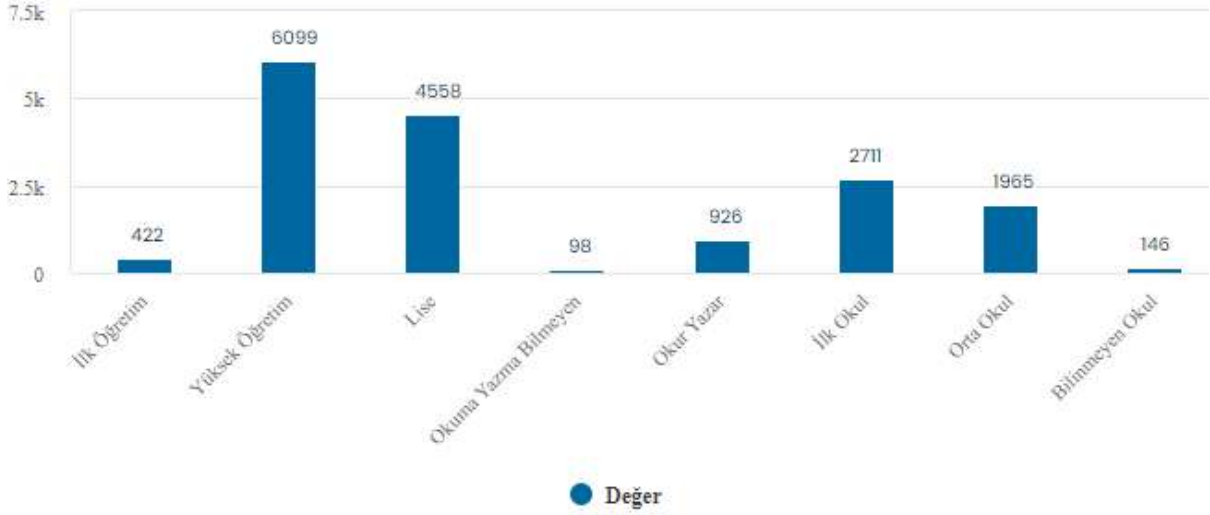


Ort. Eğitim Düzeyi
Yüksek Öğretim



DEMOGRAFİK ANALİZ

AKARBAŞI MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



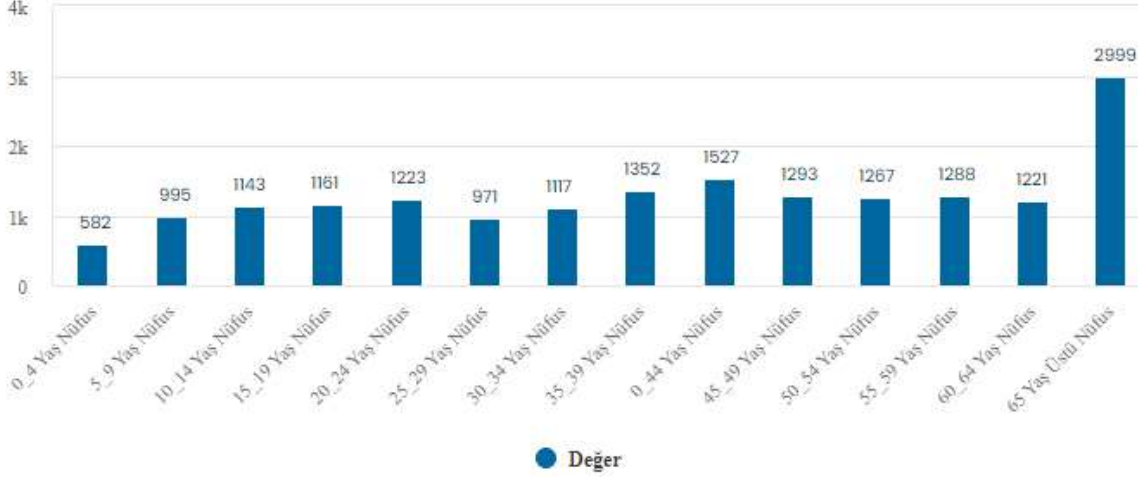
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Akarbaşı
İlk Öğretim	49.544	23.497	422
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	6.099
Lise	207.774	99.596	4.558
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	98
Okur Yazar	52.743	24.800	926
İlk Okul	180.611	76.109	2.711
Orta Okul	120.693	57.188	1.965
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	146



DEMOGRAFİK ANALİZ

AKARBAŞI MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



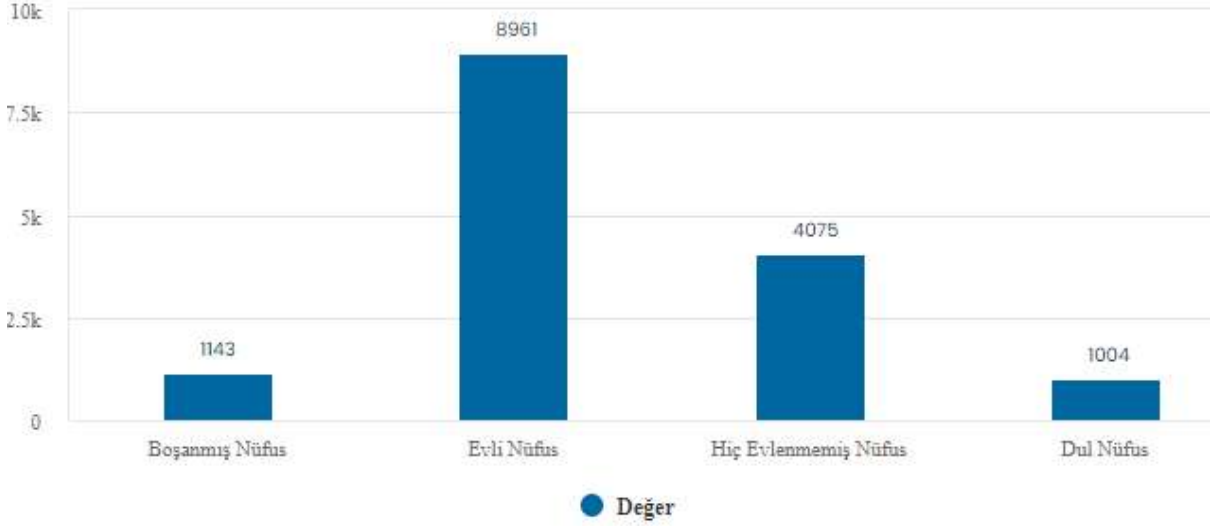
YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Yaş Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Akarbaşı
0_4 Yaş Nüfus	-	-	582
5_9 Yaş Nüfus	-	-	995
10_14 Yaş Nüfus	-	-	1.143
15_19 Yaş Nüfus	-	-	1.161
20_24 Yaş Nüfus	-	-	1.223
25_29 Yaş Nüfus	-	-	971
30_34 Yaş Nüfus	-	-	1.117
35_39 Yaş Nüfus	-	-	1.352
0_44 Yaş Nüfus	-	-	1.527
45_49 Yaş Nüfus	-	-	1.293
50_54 Yaş Nüfus	-	-	1.267
55_59 Yaş Nüfus	-	-	1.288
60_64 Yaş Nüfus	-	-	389
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	1.108



DEMOGRAFİK ANALİZ

AKARBAŞI MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Akarbaşı
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	1.143
Evli Nüfus	438.519	205.893	8.961
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	4.075
Dul Nüfus	38.708	19.180	1.004



ÇEVREDEKİ EMSALLER

AKARBAŞI MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

Yassıhöyük Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Aşağılıca Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Karacaşehir Mh.	3	1	2	1	0	0	2	0
Büyükdere Mh.	169	12	10	12	32	0	21	0
Alanönü Mh.	11	2	4	4	0	0	3	0
Karacahöyük Mh.	0	0	0	0	1	0	0	0
Sultandere 75. Yıl ...	87	4	6	11	30	1	8	0
Gündoğdu Mh.	20	3	4	3	8	2	3	0
Yenidoğan Mh.	56	8	2	7	23	0	4	0
Gökmeşdan Mh.	57	5	6	12	5	1	11	0
Kanlıpınar Mh.	1	0	0	1	0	0	3	0
Kırmızıtoprak Mh.	44	2	5	6	9	2	5	0
İstiklal Mh.	210	4	3	1	32	0	0	0
Akarbaşı Mh.	54	2	4	10	18	1	12	2
Vişnelik Mh.	105	7	5	7	33	0	18	1



KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

8.062

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

202.097

Kısa Bilgi - Akarbaşı Mahallesi, Odunpazarı / Eskişehir

Genel Tanıtım

Akarbaşı Mahallesi, Eskişehir'in Odunpazarı ilçesinde konumlanmış, şehrin kültürel ve tarihi dokusunu barındıran merkezi yerleşim alanlarından biridir. Tarihî yapıları, planlı şehirleşmesi ve sosyal donatı alanları ile hem yaşam hem de yatırım açısından güçlü bir potansiyele sahiptir.

Kültürel ve Tarihî Değer

Mahalle, Odunpazarı Kentsel Sit Alanı'na yakın konumuyla tarihî mirasın bir parçasıdır. Bölgede yer alan Bedrettin Camii, Tiryakizade Hasan Paşa Camii ve Alaaddin Camii gibi kültürel yapılar, Akarbaşı'nın tarihî kimliğini öne çıkarır. Ayrıca mahallede II. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı statüsünde yapılar da bulunmaktadır.

Yaşam Kalitesi ve Sosyal Yapı

Akarbaşı Mahallesi, yoğun konut yerleşimiyle birlikte kafe, restoran, market ve park gibi sosyal yaşam alanlarının iç içe olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma bağlantıları ve kent merkezine yakınlığı sayesinde her yaşta nüfusa hitap eden bir cazibe merkezidir. Ayrıca Odunpazarı Belediyesi'nin çevre düzenlemesi ve temizlik projeleriyle sürdürülebilir ve estetik bir yaşam alanı haline gelmiştir.

Yatırım Avantajları:

- Merkezi konum
- Tarihî sit alanına komşu olması
- Gelişen altyapı ve sosyal yaşam
- Üniversite ve kamu kurumlarına yakınlık

Akarbaşı Mahallesi, hem bireysel oturma hem de kiralama amaçlı yatırım için ideal lokasyonlardan biridir. Özellikle öğrenci ve memur yoğunluğu, kiralık daire talebini canlı tutmaktadır. Son yıllarda artan talep ve sınırlı arsa arzı nedeniyle bölgedeki gayrimenkul değerleri istikrarlı bir artış eğilimi göstermektedir.

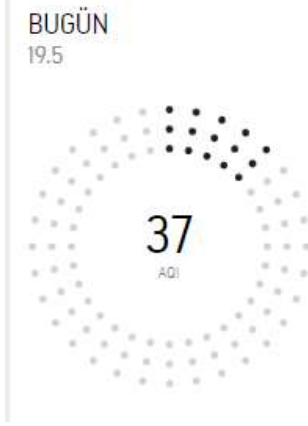
Ulaşım Bilgisi – Akarbaşı Mahallesi, Odunpazarı / Eskişehir

Akarbaşı Mahallesi, **Eskişehir şehir merkezine oldukça yakın** konumda bulunan ve ulaşım açısından avantajlı mahallelerden biridir. **Toplu taşıma imkânları geniş** olup hem tramvay hem de otobüs hatlarıyla şehrin birçok noktasına kolay erişim sağlanabilmektedir.

- **Tramvay Ulaşımı:**
Mahalleye yürüme mesafesinde olan **Eskart tramvay hatları** ile **Espark AVM, Osmangazi ve Anadolu Üniversiteleri, Otogar ve Organize Sanayi** gibi şehrin önemli noktalarına doğrudan ulaşım mümkündür. En yakın tramvay durağı genellikle **Çarşı, Atatürk Lisesi veya İstiklal durağı** olarak kullanılmaktadır.
- **Otobüs ve Minibüs Hatları:**
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait **otobüsleri** ile mahalleye doğrudan ve aktarmalı ulaşım mümkündür. Ayrıca mahalle içinden geçen minibüs hatları da özellikle çevre mahallelere hızlı ulaşım sunmaktadır.
- **Yaya ve Bisiklet Ulaşımı:**
Akarbaşı, Eskişehir'in yürünebilir bölgeleri arasında yer alır. **Bisiklet yollarına yakınlığı** ve şehir merkezine olan kısa mesafesi sayesinde çevre mahallelere erişim açısından oldukça avantajlıdır.
- **Ana Yollara ve Arterlere Yakınlık:**
Mahalle, **Atatürk Caddesi ve İki Eylül Caddesi gibi önemli ana arterlere** yakın konumdadır. Bu durum özel araç kullanımı açısından da kolaylık sağlamaktadır.
- **Otogara Uzaklık:**
Akarbaşı Mahallesi, Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne yaklaşık **6-7 km** mesafededir ve otobüs + tramvay ile yaklaşık **15-20 dakikada** ulaşım sağlanabilir.



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.





ALERJİ

 Ağaç Polenı Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenı 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
---	--	---	---	---

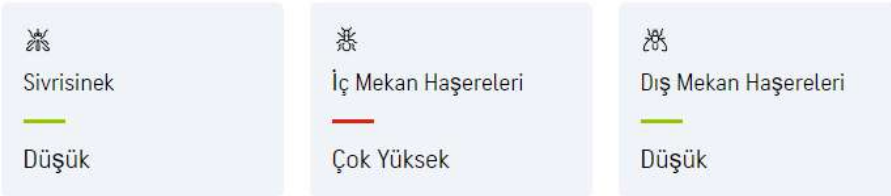
YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



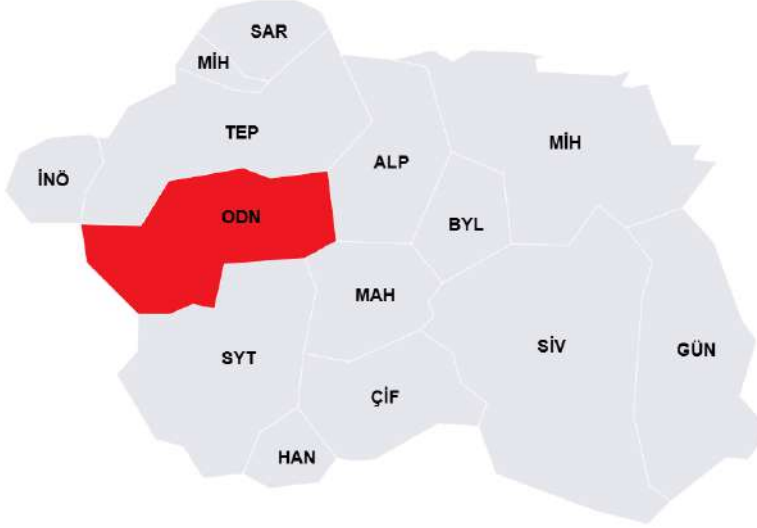
EV VE BAHÇE İŞLERİ



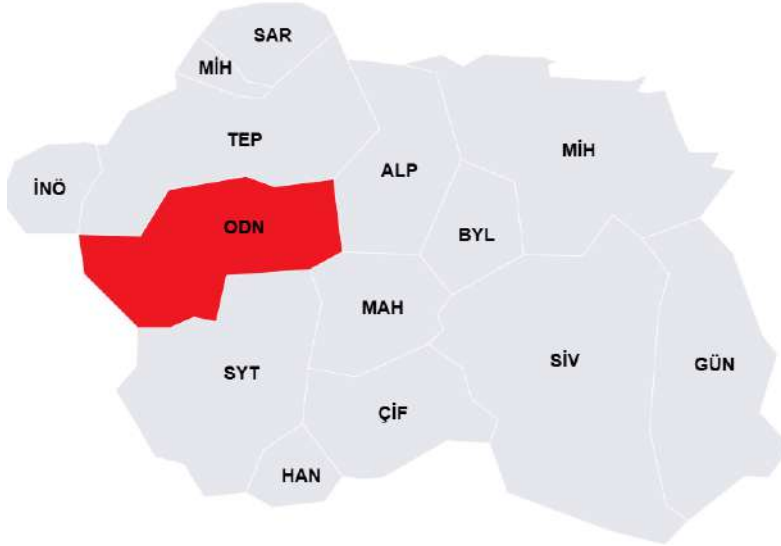
HAŞERELER



ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



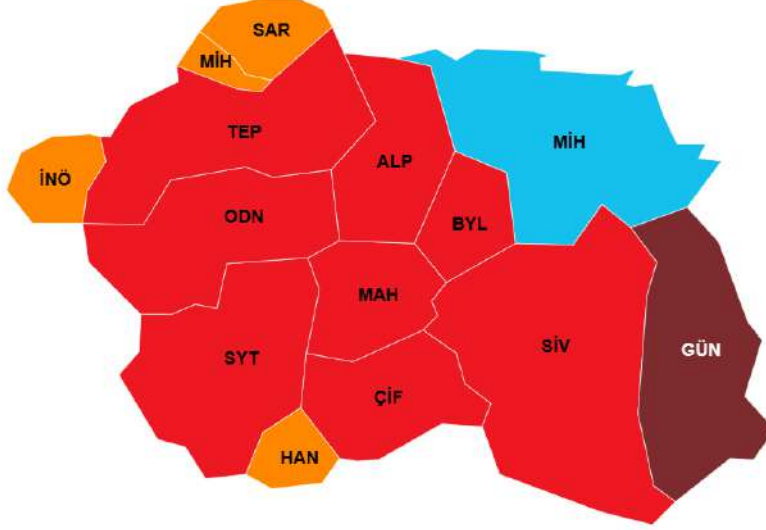
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



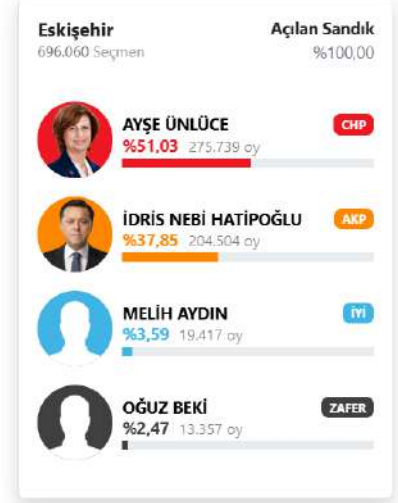
İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları






ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP ■ AKP ■ DSP ■ BBP



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

PARTİ	ADAY	OY/ORAN
	Ayşe Ünlüce	%51,03275.739
	İdris Nebi Hatipoğlu	%37,85204.504
	Melih Aydın	%3,5919.417

COĞRAFI 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 Mihaliççık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.^[1]

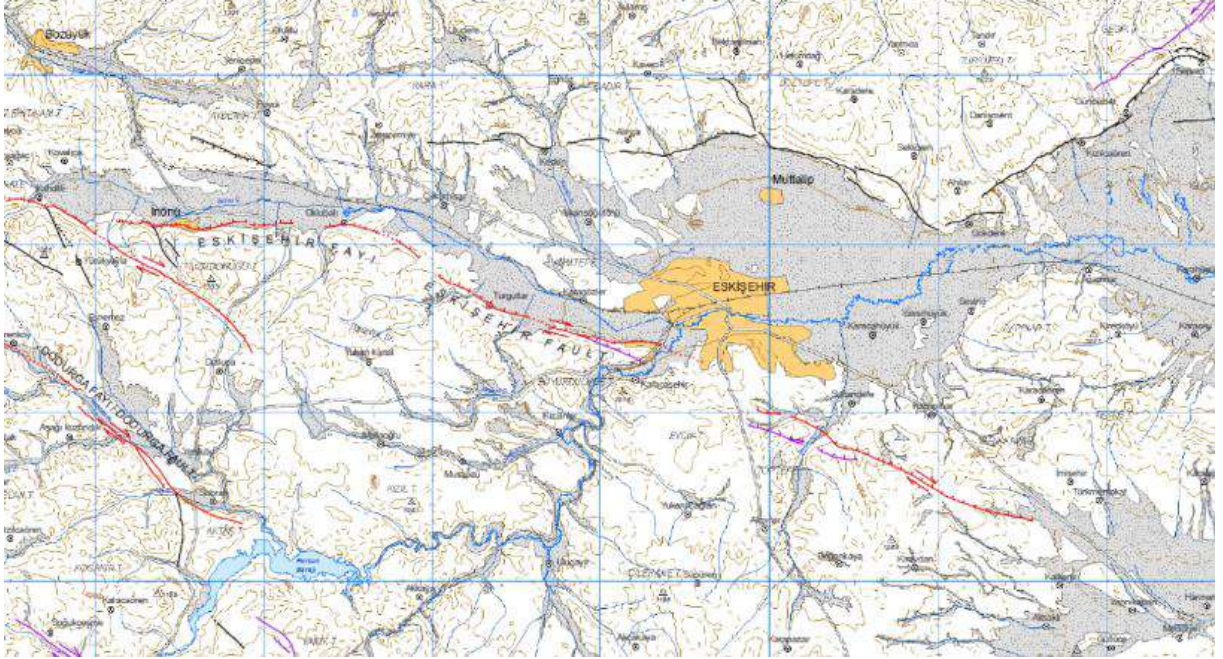
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir ilinin İdari Sınır Haritası



ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

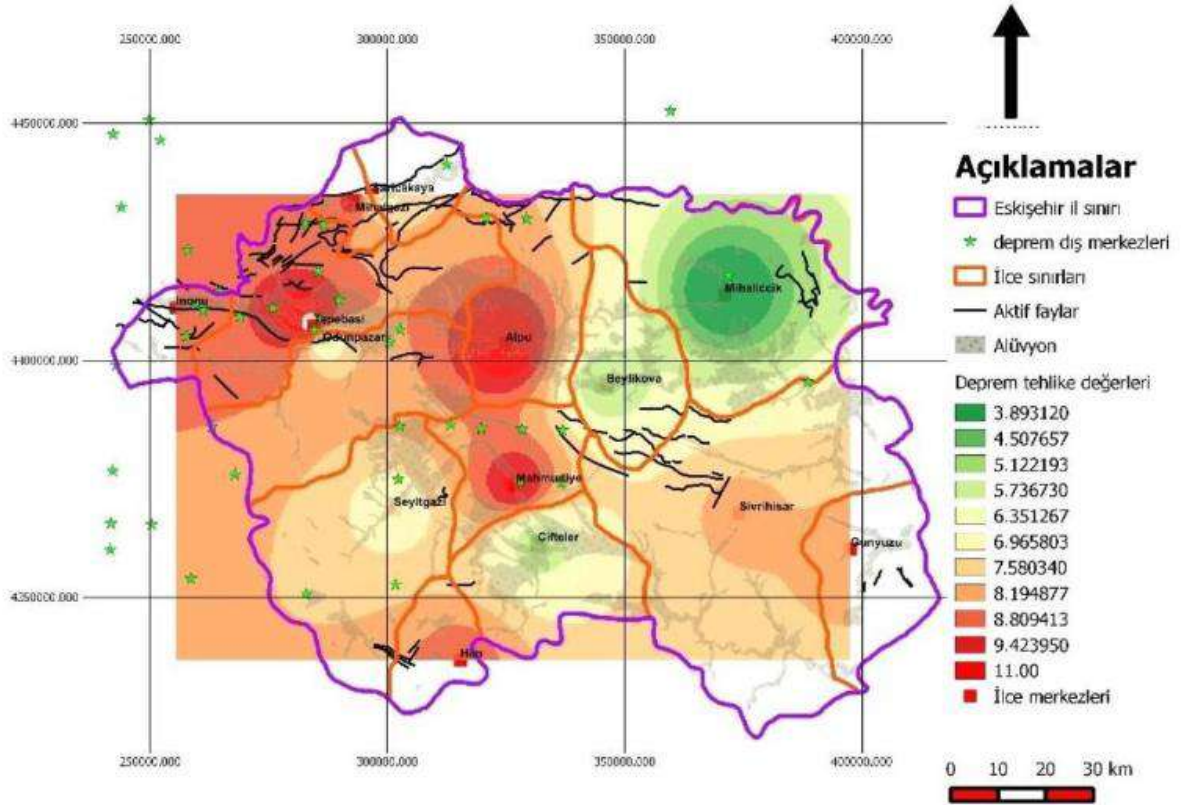


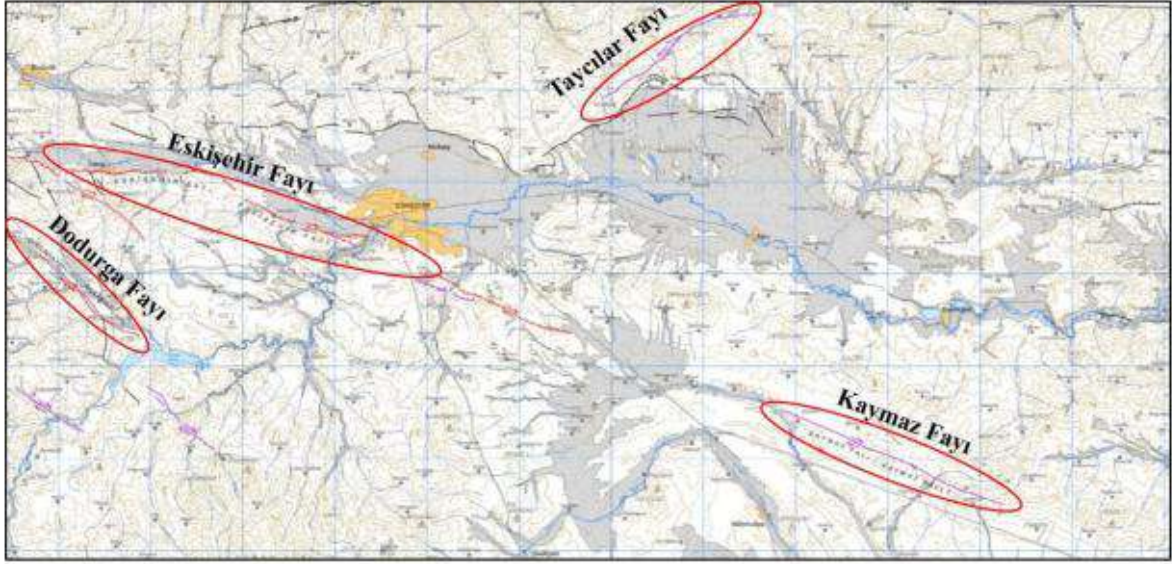
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya 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





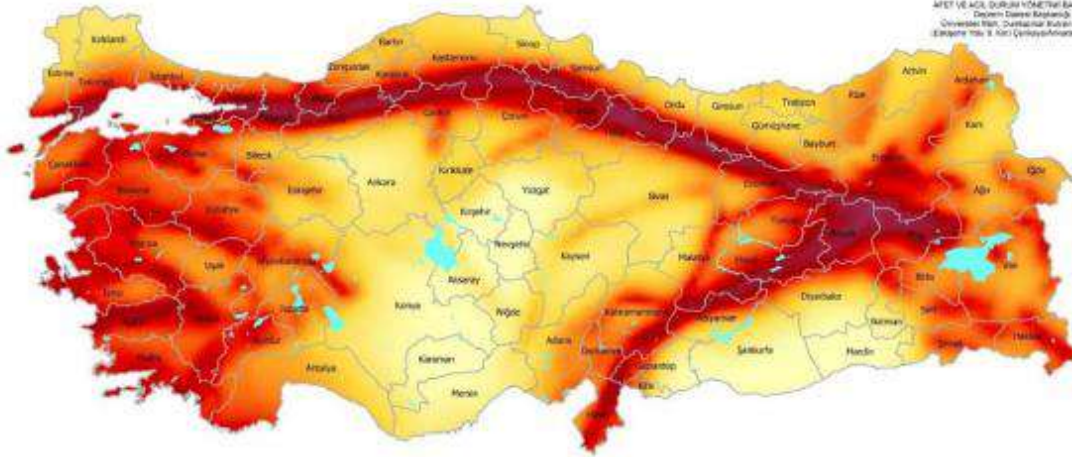
FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION			
— Deprem Yüzyı Kırdı: 1900-Günümüze arasında yüzeyde meydana gelen fay Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1900	— Holosen Fayı: Holosen'de (11.000 yıl) yüzeyde meydana gelen fay Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years)	— Kuaterner Fayı: Faydoser'de (1.500.000 yıl) yüzeyde meydana gelen fay Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,500,000 years), tuzuluve fortkuaterneraktivite.	— Önce Kuaterner Fayı veya Çıgırtılılık: Kuaterner öncesinde meydana gelen ve ekimğ yüzeyde morfolojide belirgin yapılaşık. Prebolic-Quaternary Fault or Linement: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological linement.

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



afadokanali

AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Dairesi Başkanlığı
Gözcükler Yolu, Çankaya/Beştepe No: 138
Etiler/Beştepe No: 3, Kat: Çankaya/Beştepe, TÜRKİYE

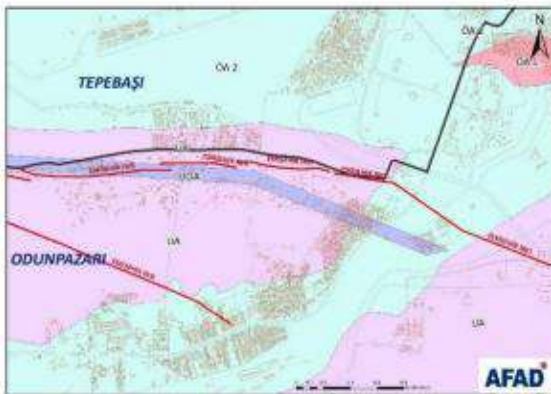
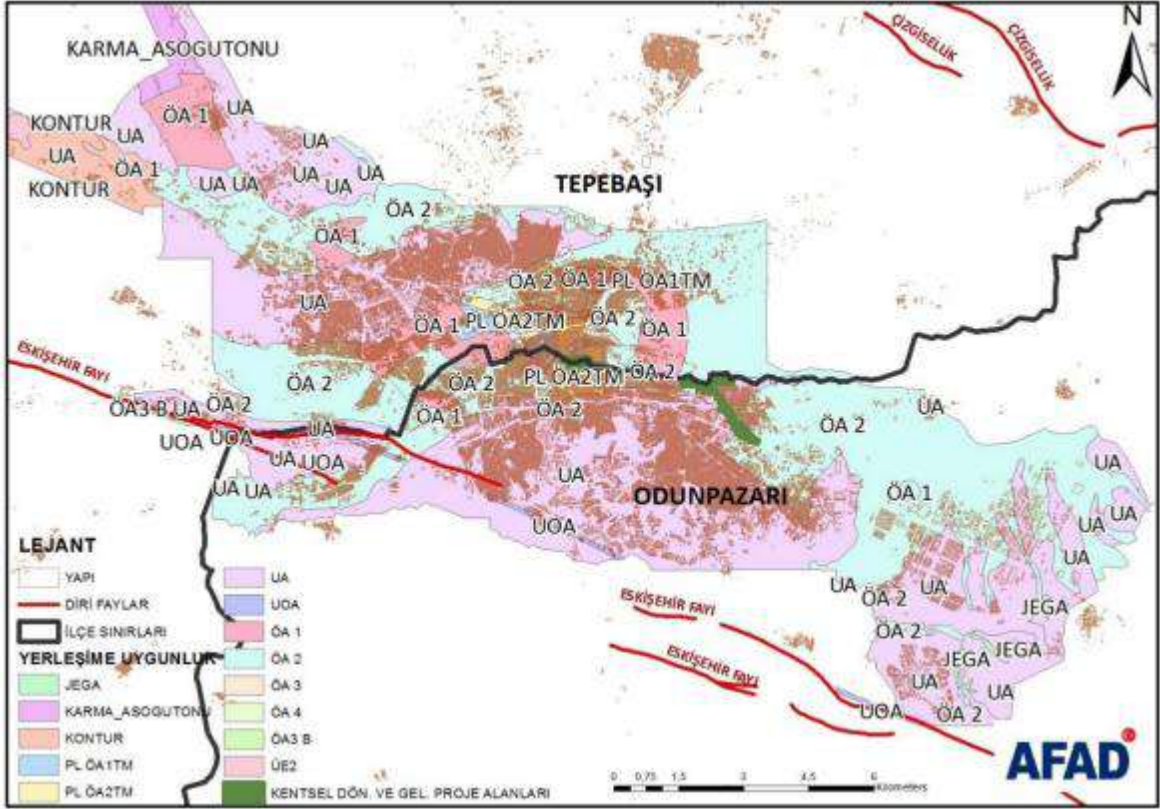


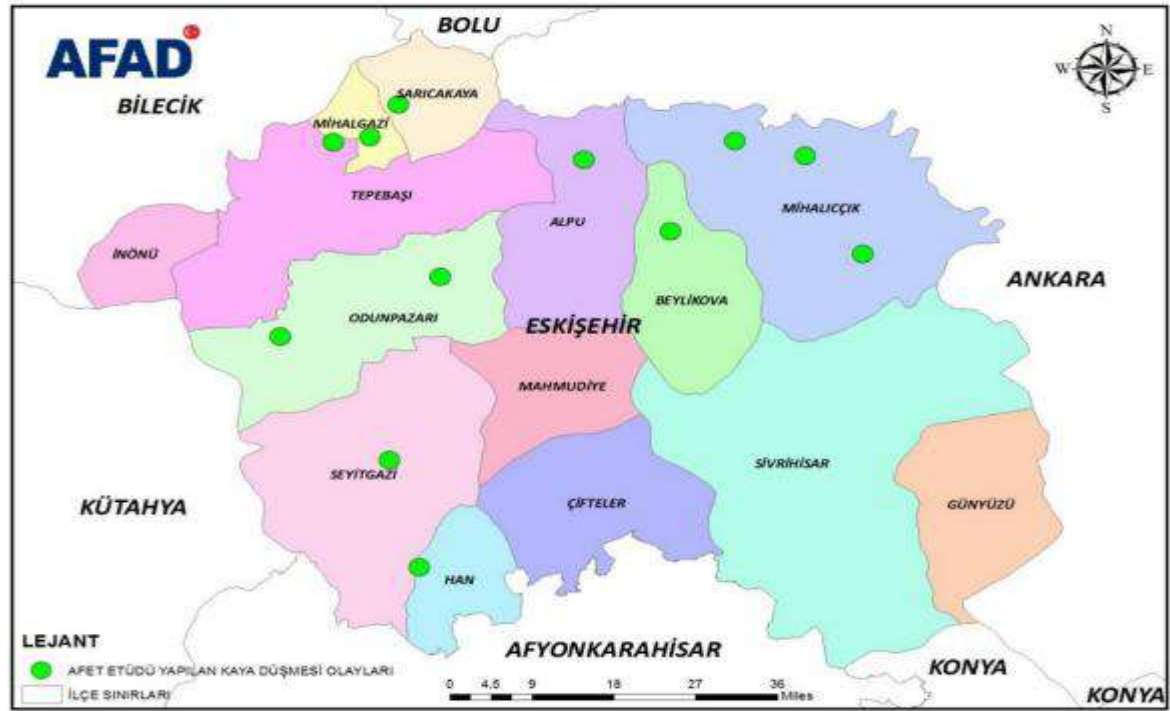
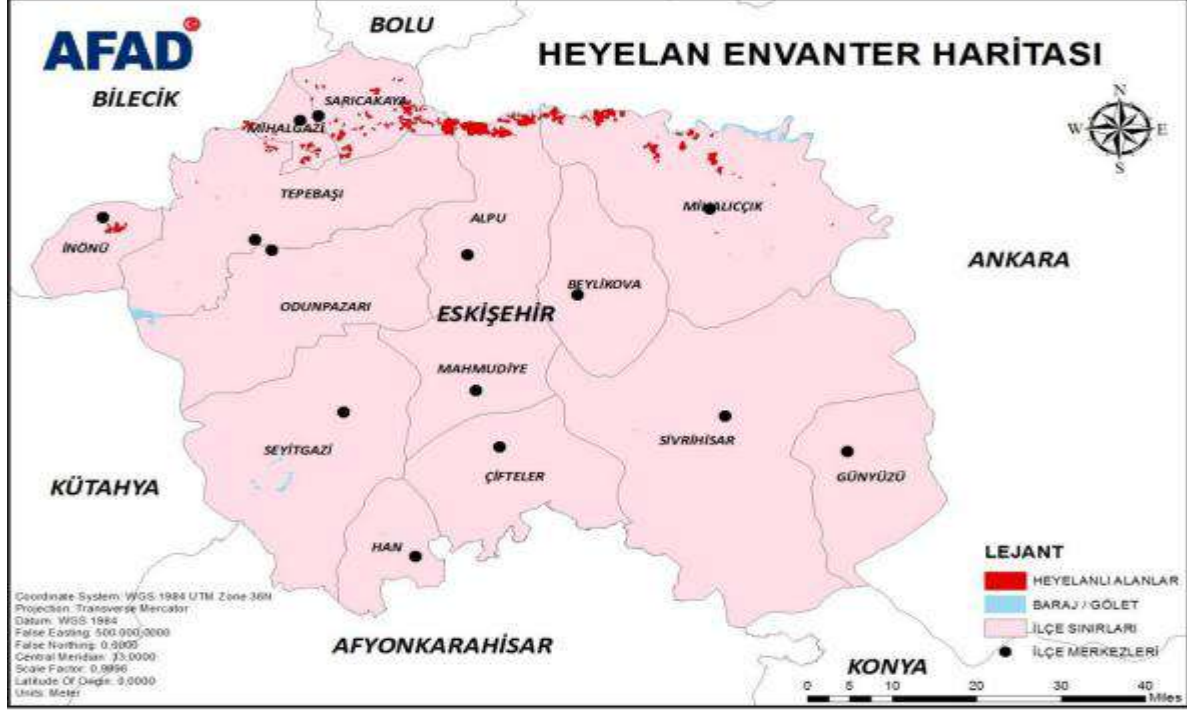
Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Anlayış Programı (UDAP) kapsamında gerçekleştirilen UGAP-Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritalarının Güncellenmesi" başlıklı projeye ilişkin olarak hazırlanmıştır.
Bu harita, zemin koşulları (S_w) = 780 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neticesinde oluşan sismik tehlike, bölgede farklı olarak görülmektedir.
Kaynak: Dönerme, Bu haritanın kullanılması için "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" başlıklı kaynak belirtilmelidir.
2018GH haritanın telif ve hakları Afad Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, sesli veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, satılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla takip edilecektir.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Tepebaşı Ve Odunpazarı İlçelerine Ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dahilinde görüşleri şu şekildedir;

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

Gayrimenkulün **3+1, 130m² Daire** olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺2.879.838 - ₺3.199.820** bandında kiralanabileceğini 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.