

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

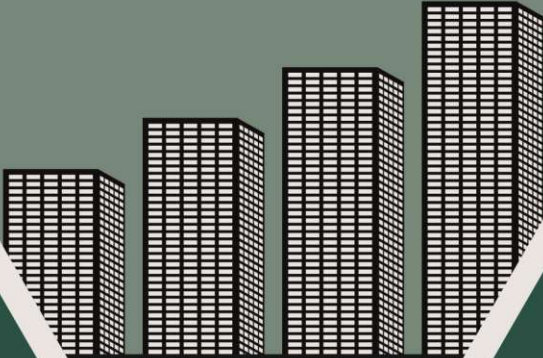
Eskişehir / Odunpazarı / Vadişehir

Ada: 21968 Parsel: 3

İş Yeri

Rapor Oluşturma Tarihi: 03.05.2025

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 : Vadişehir
- Ada : 21968
- Parsel : 3
- Yüz ölçüm : 9.473,89m2
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Arsa(A,B,C,E,F Bloklardan Oluşan 5 Adet Beşer Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası)



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

DEĞER ANALİZİ

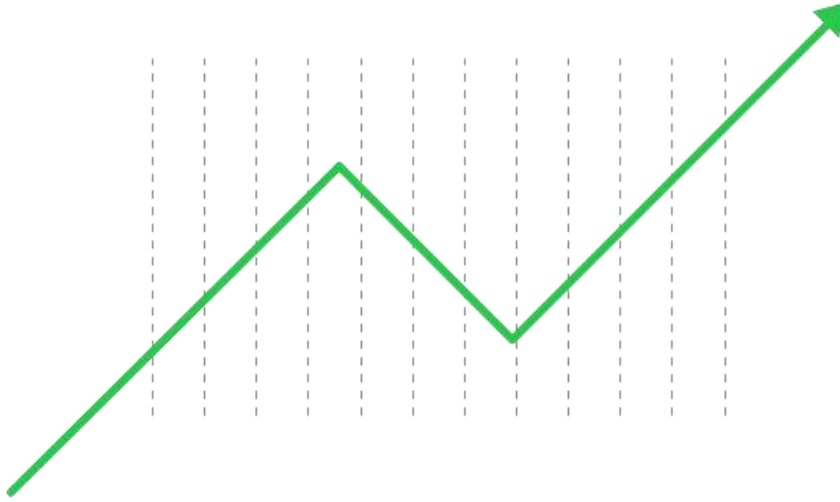
VADİŞEHİR MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺19.410.300** 64.701 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺20.200.000** 67.333 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺22.635.000** 75.450 ₺/m²

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



Eskişehir, Odunpazarı, Vadişehir, Ada: 21968, Parsel: 3 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 64.701₺/m², en yüksek birim değer 75.450₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 67.333₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺19.410.300** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺22.635.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺20.200.000** olduğu görülmektedir.

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



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK

EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

VADIŞEHİR MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **5.733**



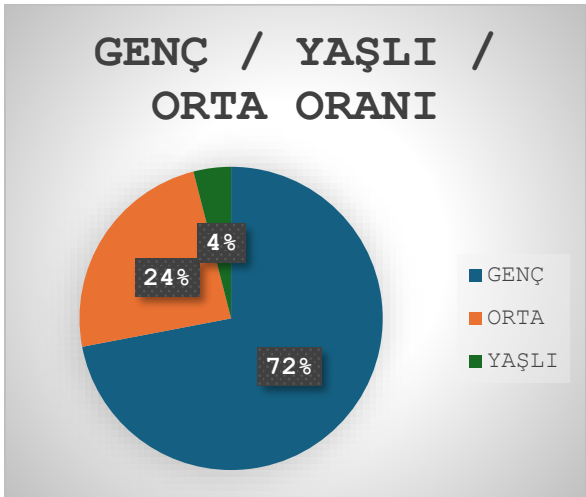
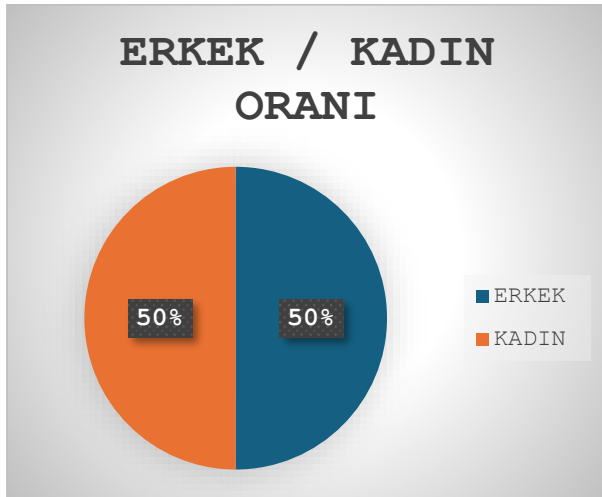
Kadın Nüfus Sayısı **5.878**



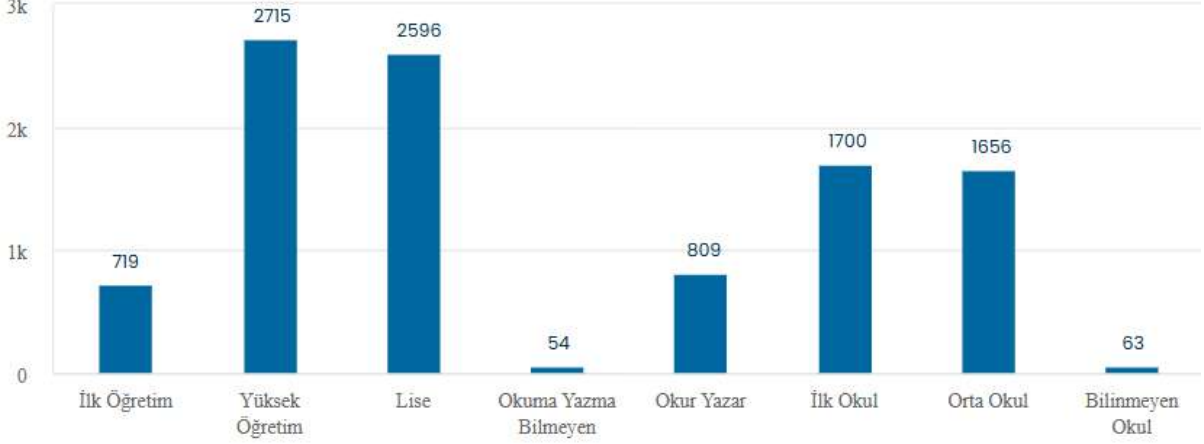
En Yoğun Yaş Aralığı
0-4 Yaş Nüfus



Ort. Eğitim Düzeyi
Yüksek Öğretim



EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Vadişehir Mh.
İlk Öğretim	49.544	23.497	719
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	2.715
Lise	207.774	99.596	2.596
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	54
Okur Yazar	52.743	24.800	809
İlk Okul	180.611	76.109	1.700
Orta Okul	120.693	57.188	1.656
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	63



0 222 210 00 66

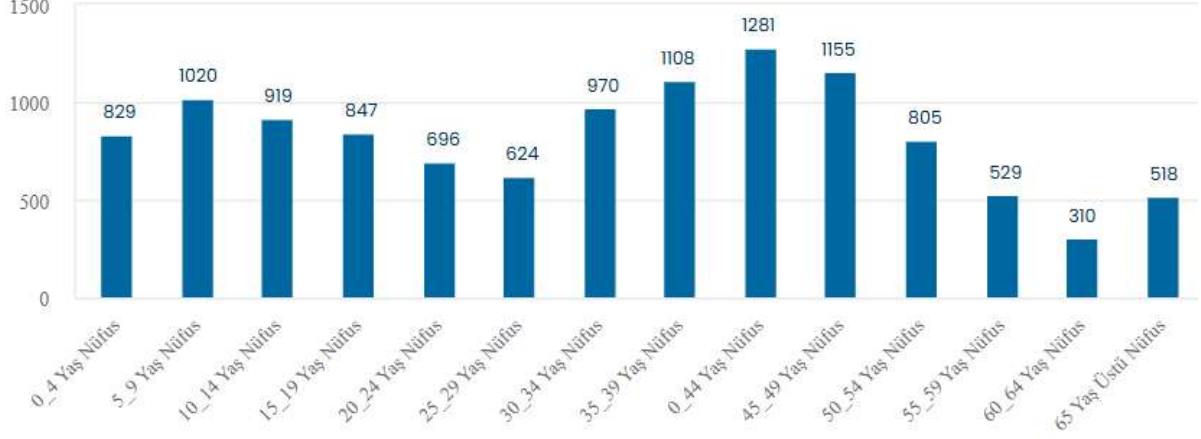


info@anadoluproperties.com



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

YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Yaş Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Vadişehir Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	829
5_9 Yaş Nüfus	-	-	1.020
10_14 Yaş Nüfus	-	-	919
15_19 Yaş Nüfus	-	-	847
20_24 Yaş Nüfus	-	-	696
25_29 Yaş Nüfus	-	-	624
30_34 Yaş Nüfus	-	-	970
35_39 Yaş Nüfus	-	-	1.108
40_44 Yaş Nüfus	-	-	1.281
45_49 Yaş Nüfus	-	-	1.155
50_54 Yaş Nüfus	-	-	805
55_59 Yaş Nüfus	-	-	529
60_64 Yaş Nüfus	-	-	310
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	518



0 222 210 00 66

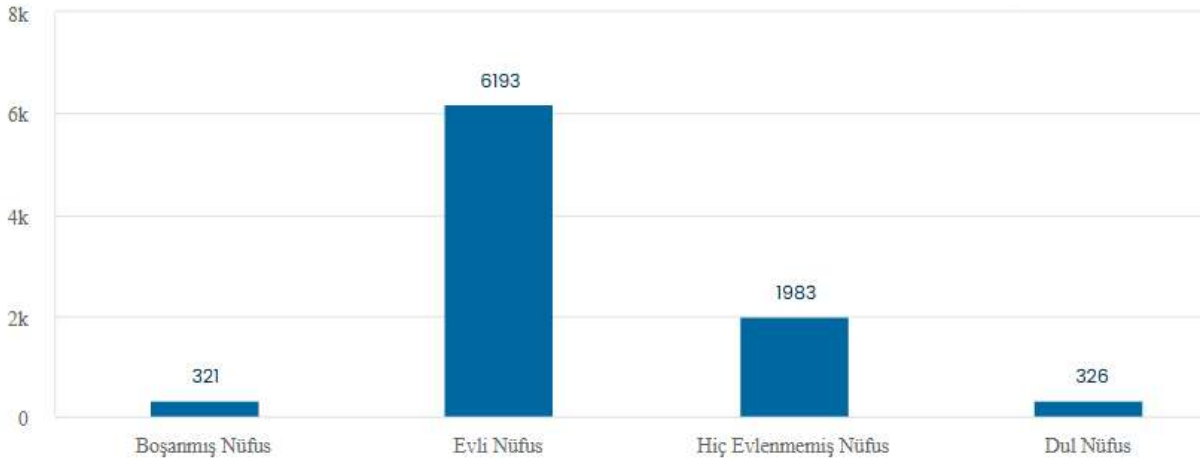


info@anadoluproperties.com



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

MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Vadişehir Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	321
Evli Nüfus	438.519	205.893	6.193
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	1.983
Dul Nüfus	38.708	19.180	326



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

ÇEVREDEKİ EMSALLER

VADIŞEHİR MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

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

Sümer Mh.	19	1	7	18	4	2	12	0
Çankaya Mh.	30	5	10	6	2	0	16	0
Şarkıye Mh.	2	0	1	0	0	0	0	4
Lütfiye Mh.								
Akçağlan Mh.	9	1	1	1	1	0	0	0
Arifiye Mh.	201	5	6	11	59	6	3	1
İhlamurkent Mh.	10	4	1	8	11	0	3	1
Vadişehir Mh.	16	0	2	13	3	0	3	1
Karamustafa Mh.								
Yukarıçağlan Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Akpınar Mh.	4	0	1	0	1	0	0	1
Ağapınar Mh.	0	1	0	1	0	0	0	0
Yenikent Mh.	9	4	4	15	10	2	8	1
Kuyucak Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Kireç Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

4.894

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

202.097



0 222 210 00 66



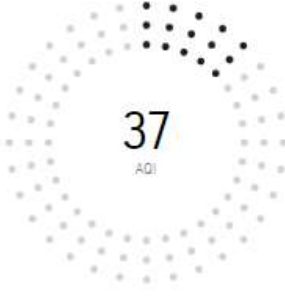
info@anadoluproperties.com



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

HAVA KALİTESİ

BUGÜN
19.5



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
Oduņpazarı/Eskişehir



ALERJİ

 Ağaç Poleni Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Poleni Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Doküntüsü 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

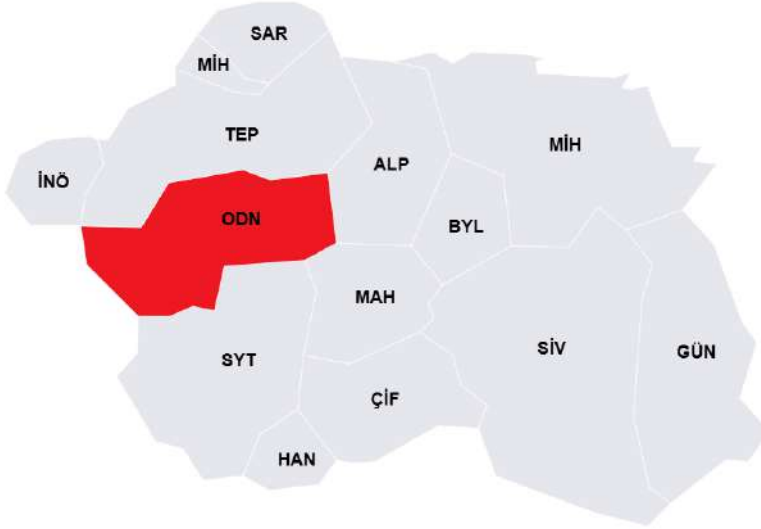


info@anadoluproperties.com

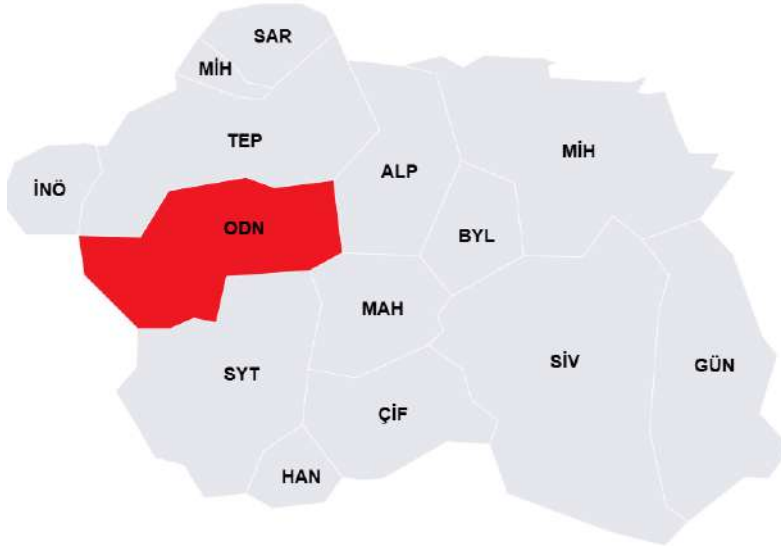


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYE SEÇİM SONUÇLARI



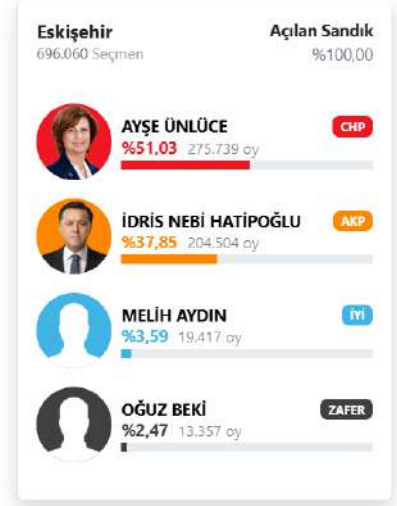
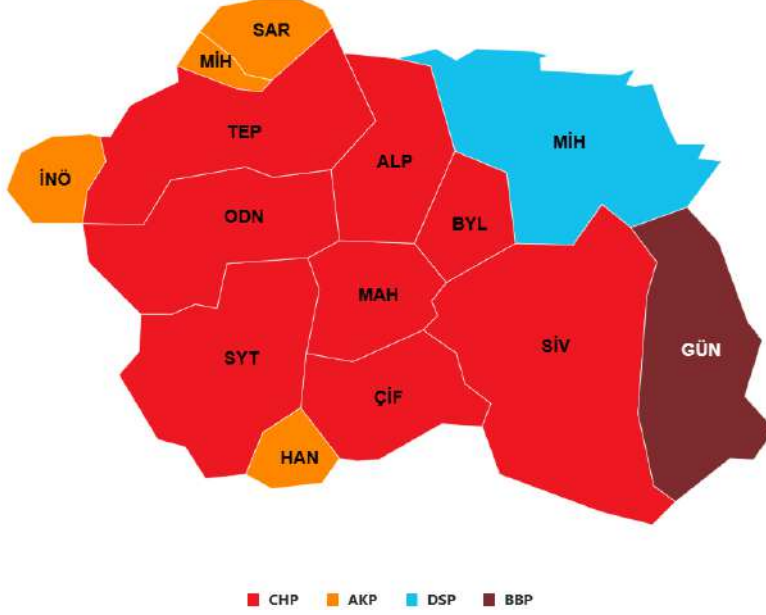
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI






İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

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

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.^[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 İlinin İdari Sınır Haritası



0 222 210 00 66

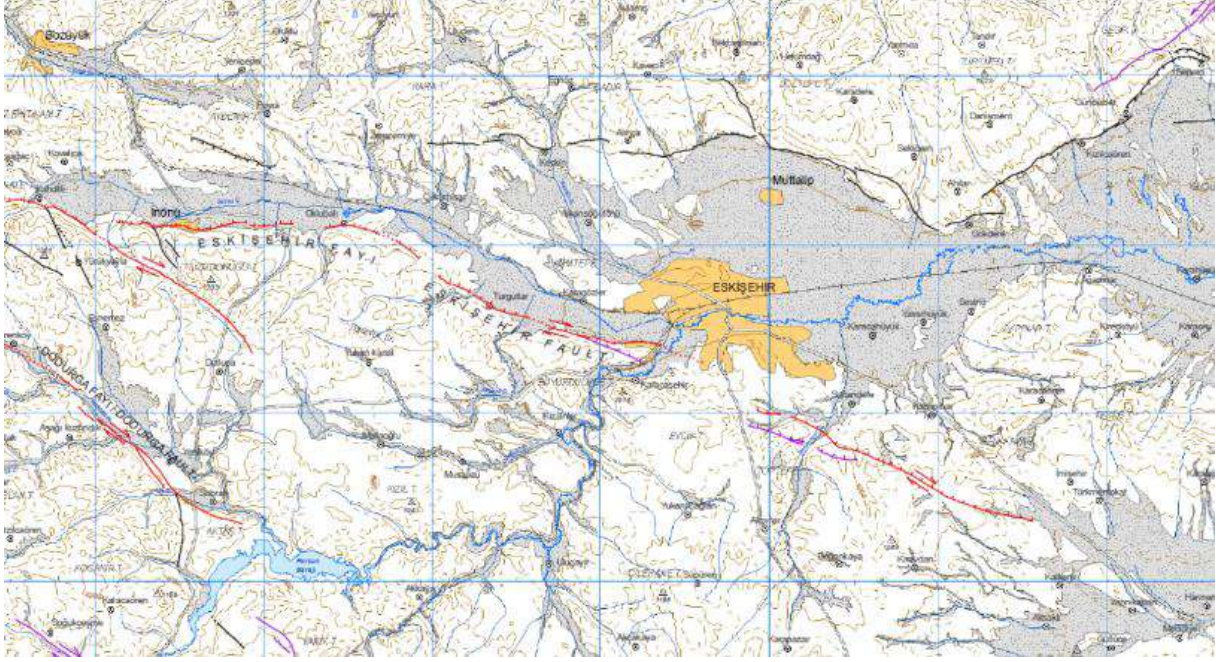


info@anadoluproperties.com



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

ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

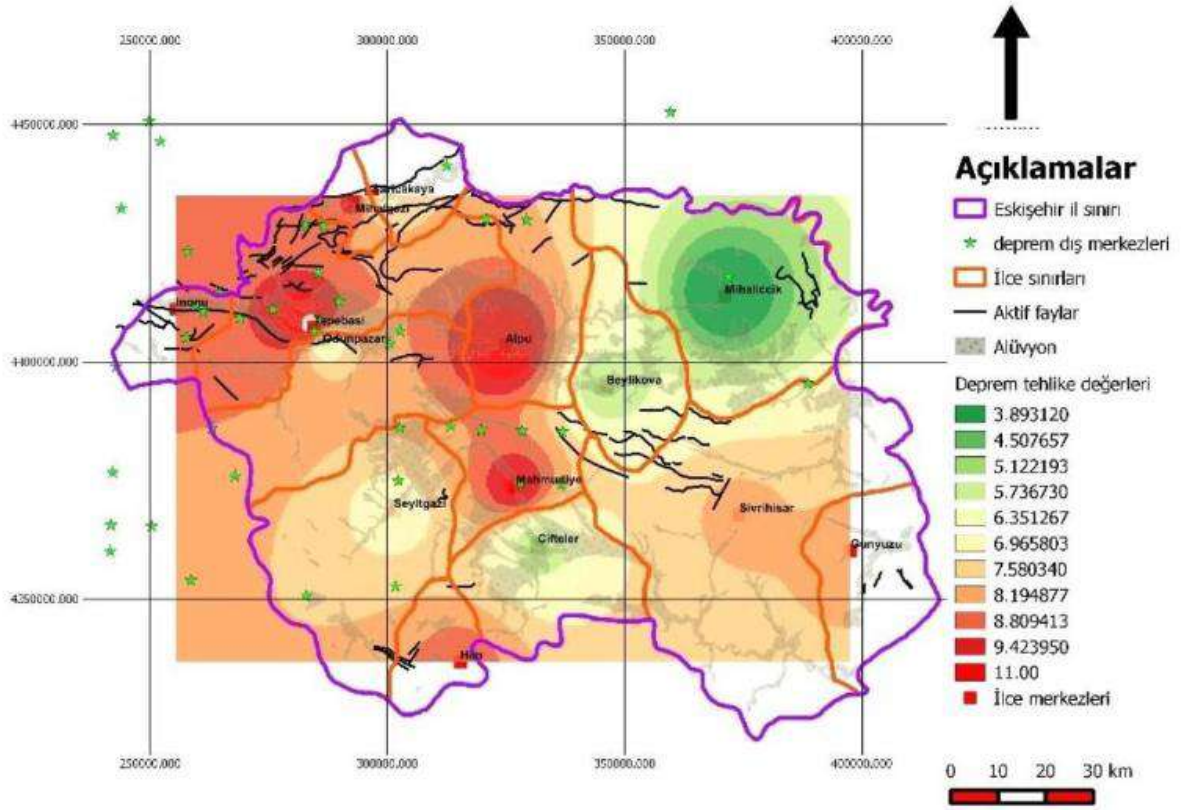


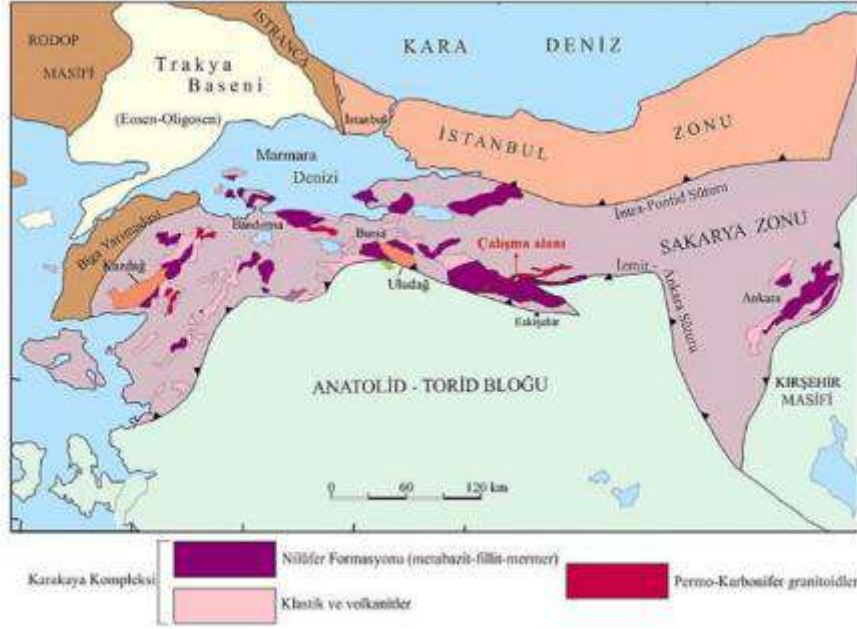
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

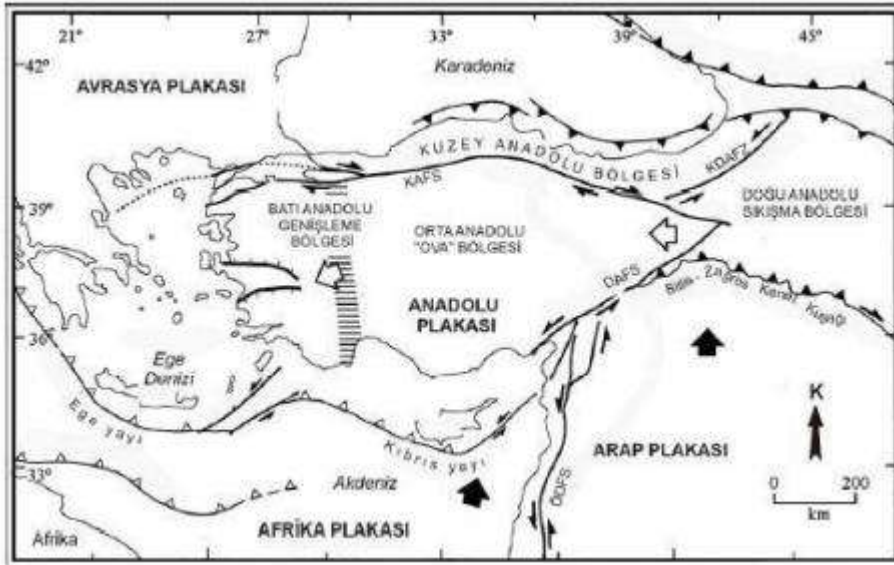


ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



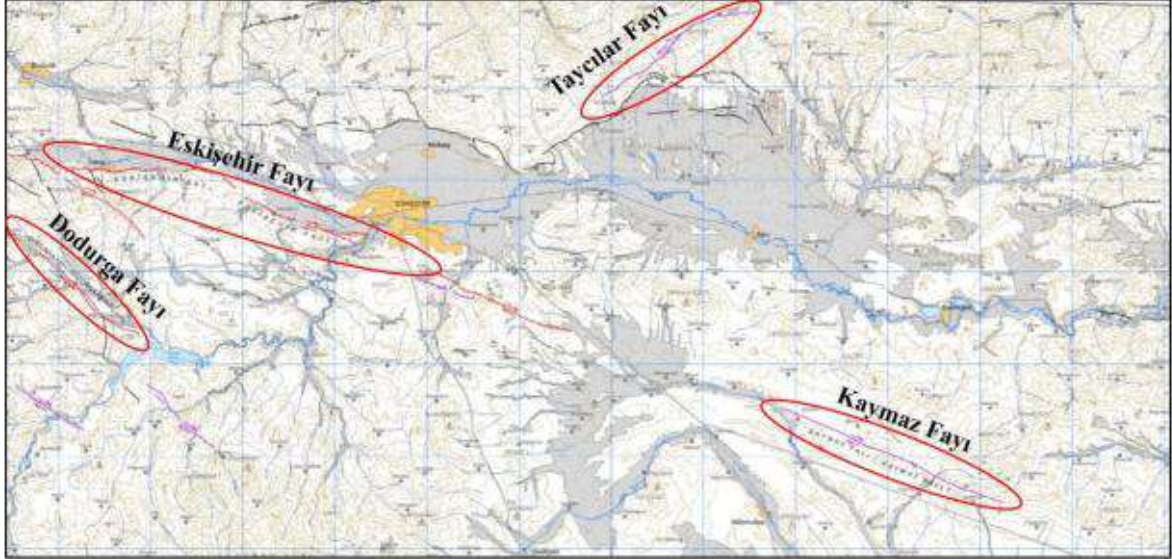


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

il sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



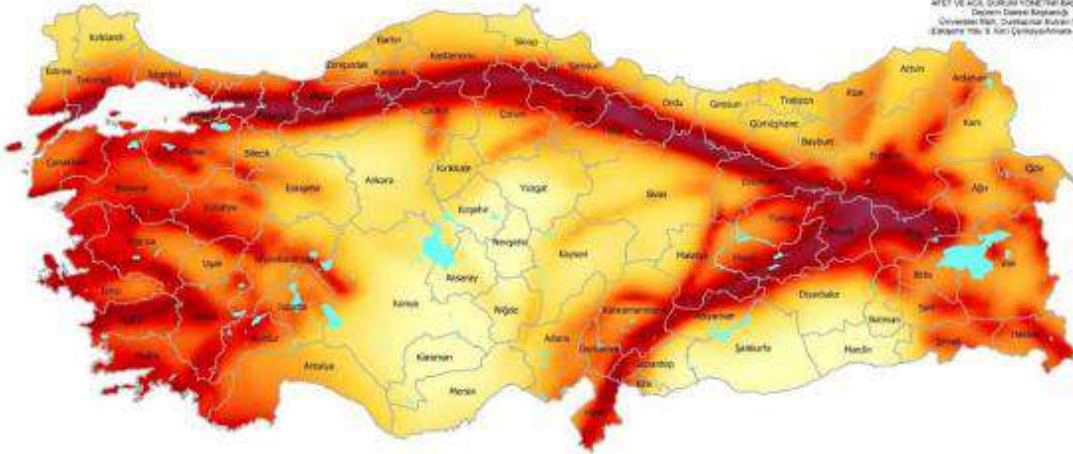
FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION

- Deprem Yüzeysel Kırığı: 1900-Günümüz arasında yüzey kırılması oluşmuş fay / Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1900
- Holosen Fay: Holosen'de (11.000 yıl) önce oluşmuş yüzey kırığı / Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (<11.000 years)
- Kuvaterner Fay: Fayın yüzeyde (1.500.000 yıl) önce oluşmuş olduğu / Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1.500.000 years), suspicious for Holocene activity.
- Olası Kuvaterner Fay veya Çığırık: Kuvaterner veya önceki dönemde oluşan, Kuvaterner etkinliği tartışılıp fay veya çığırık morfolojide değerlendirilebilir / Probable-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



AFAD VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Eylem Kurulunun
Genel Sekreteri, Durumlar Kurulunun Başkanı
Etilim Yolu 8 Kat Çankaya/Ankara - TÜRKİYE



Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Azaltılma Programı (UDAP) kapsamında derinleştirilen LUDAP Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulları (S_w) = 750 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sivilaşma, kaydırma, çökme vb. gibi tehlikeler göstermemektedir.

Kaynak: Çözümlenmiş, Bu haritanın kullanılması için AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

2018 haritanın telif ve kıllan hakları AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, haklarının, yayımlanması durumunda gerekli hakları yollara başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası



0 222 210 00 66

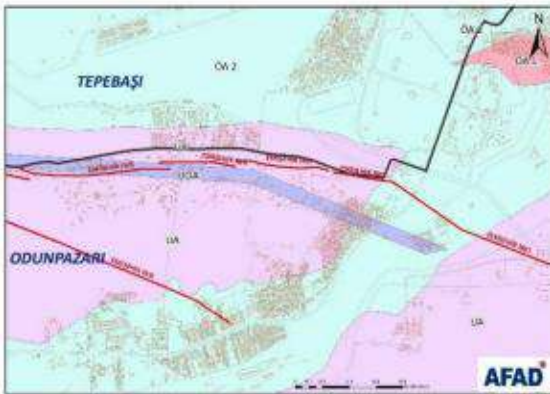
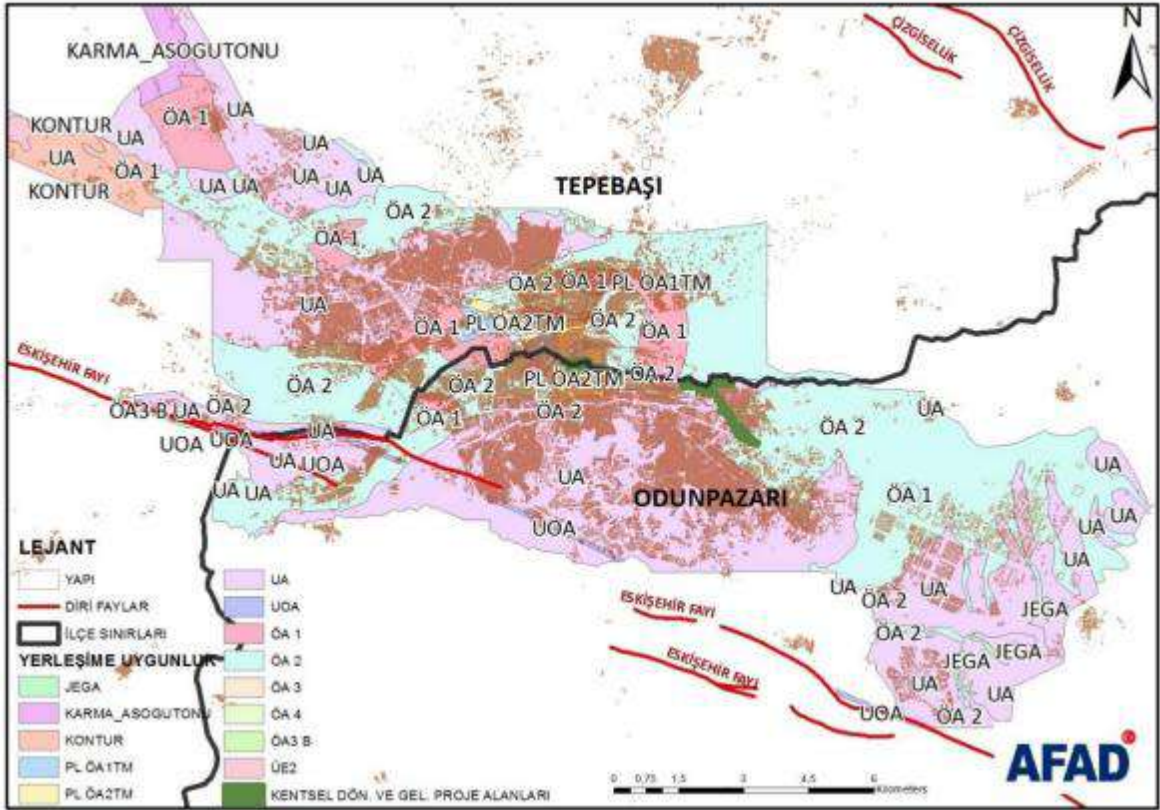


info@anadoluproperties.com



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

TEPEBAŞI VE ODUNPAZARI İLÇELERİ AİT YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

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,

3 parselinde bulunun taşınmazın 300m2 iş yeri olarak değerlendirildiğinde **₺19.400.000 - ₺20.200.000** 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.