

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Tepebaşı / Boyacıoğlu

Ada: 13762 Parsel: 1

3+1 Daire

Rapor Oluşturma Tarihi: 05.11.2025

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 : Tepebaşı
- Mahalle : Boyacıođu
- Ada : 13762
- Parsel : 1
- Yüz ölçüm : 11.289,93m²
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : 1,2,3,4,5,6,7,8 Nolu Bloklardan Oluşan Üçer Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası



0 222 210 00 66

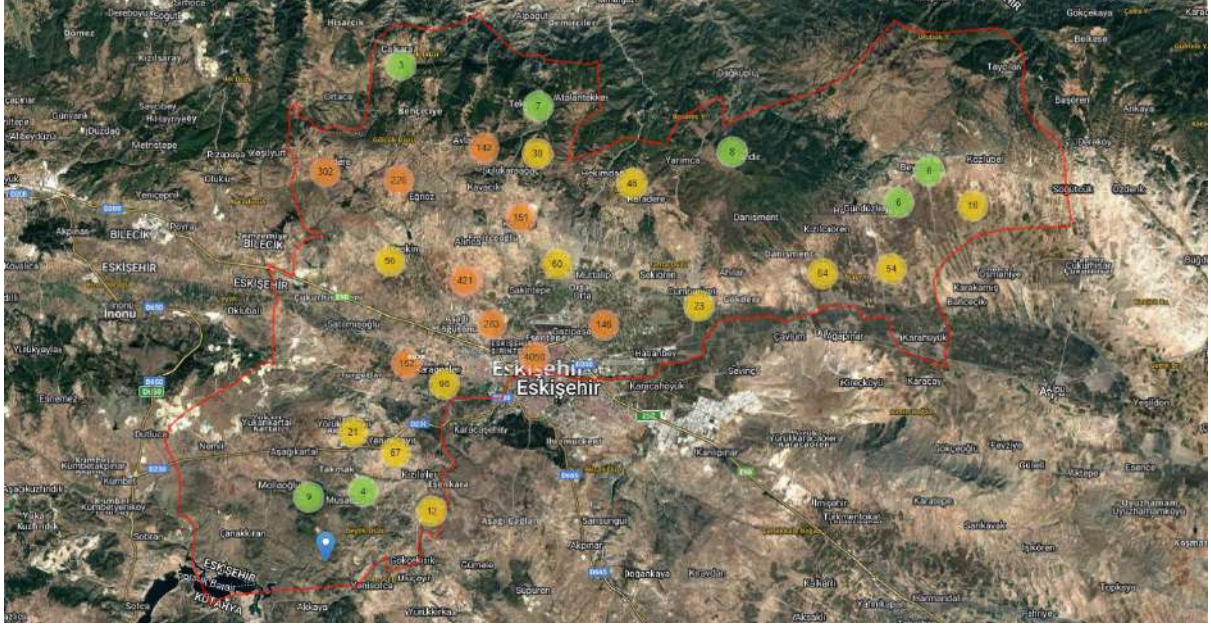


info@anadoluproperties.com



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

ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

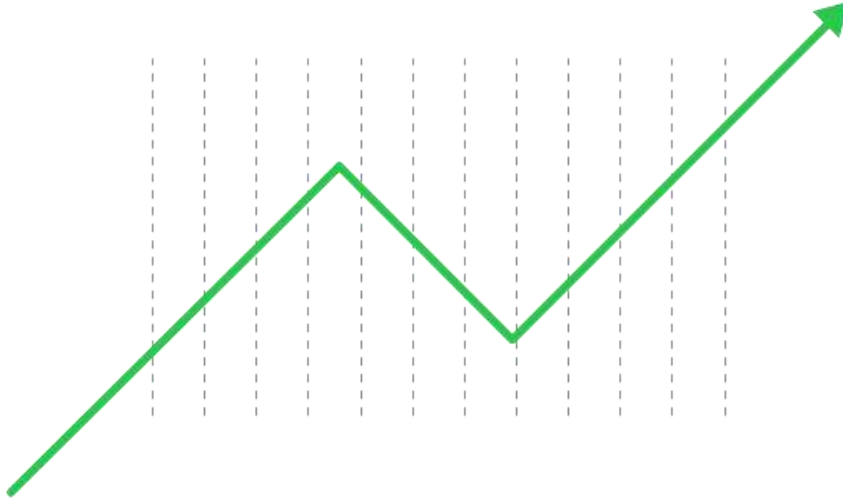
BOYACIOĞLU MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺5.226.228** 28.098₺/m²

Ortalama Fiyat **₺5.806.920** 31.220₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺6.387.612** 34.342₺/m²

*500m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 6 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Tepebaşı, Boyacıoğlu, Ada: 13762, Parsel: 1 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 28.098₺/m², en yüksek birim değer 34.342₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 31.220₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺5.226.228** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺6.387.612** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺5.806.920** olduğu görülmektedir.

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



0 222 210 00 66

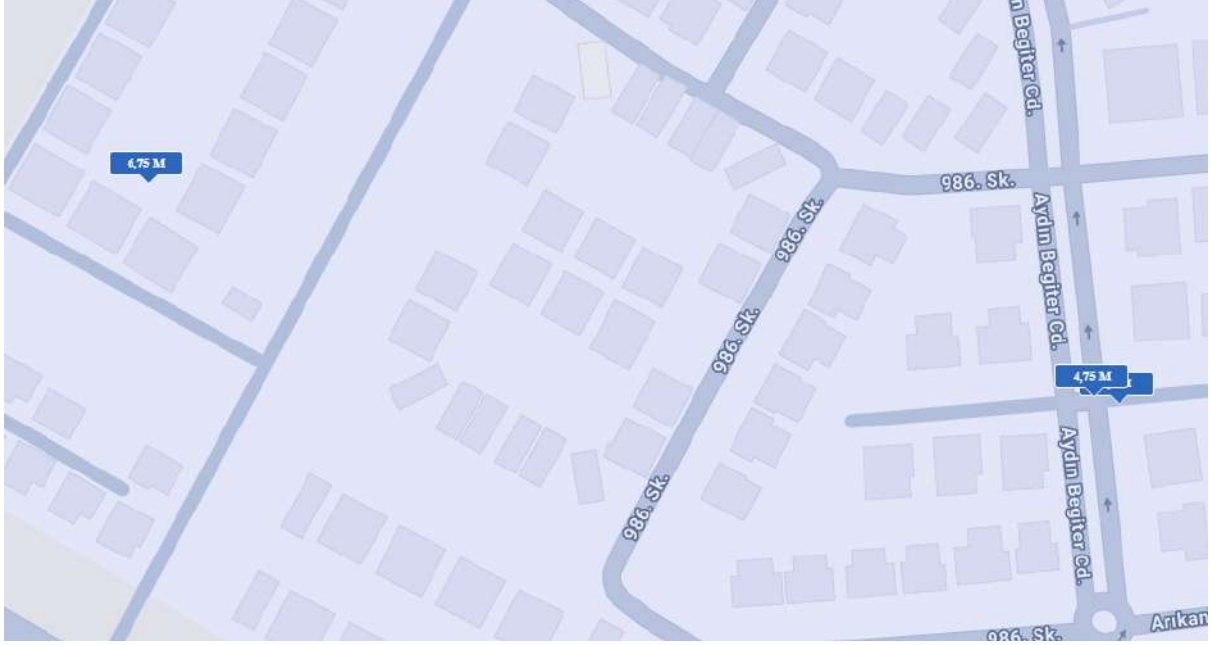


info@anadoluproperties.com



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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER



DEMOGRAFİK ANALİZ

BOYACIOĞLU MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **658**



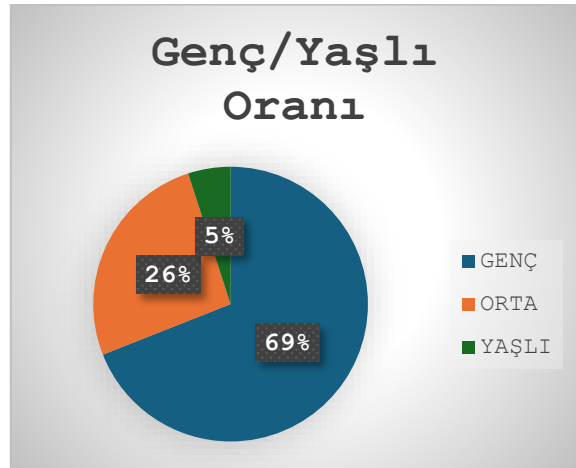
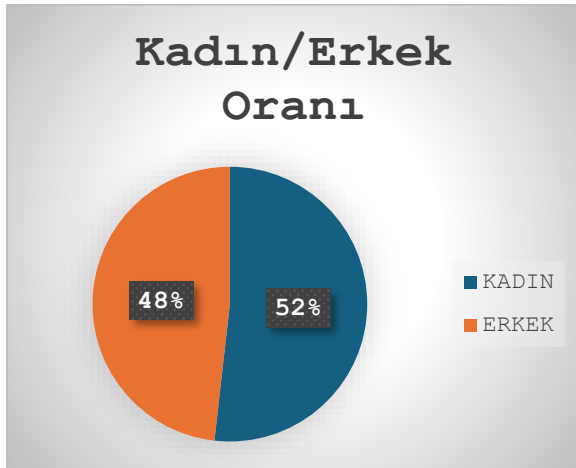
Kadın Nüfus Sayısı **707**



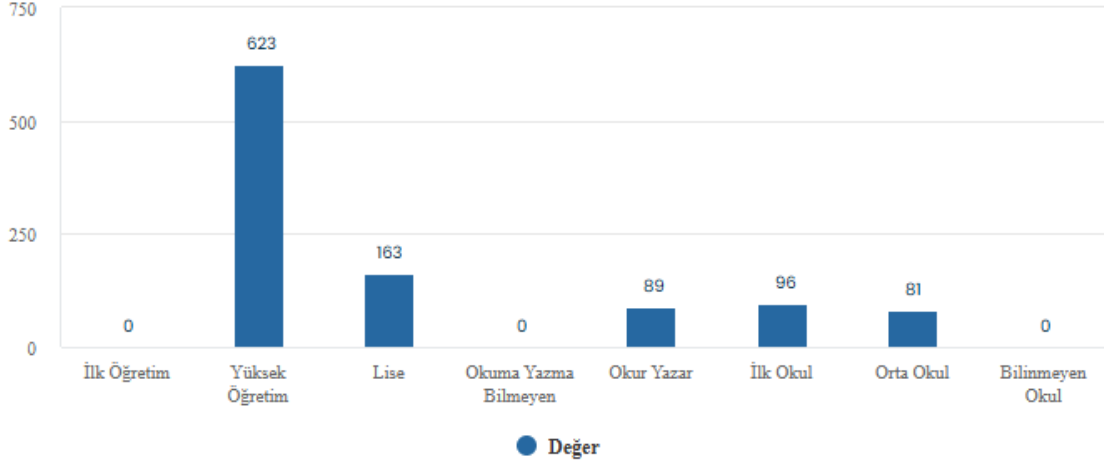
En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus



Ort. Eğitim Düzeyi
Yüksek Öğretim



EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

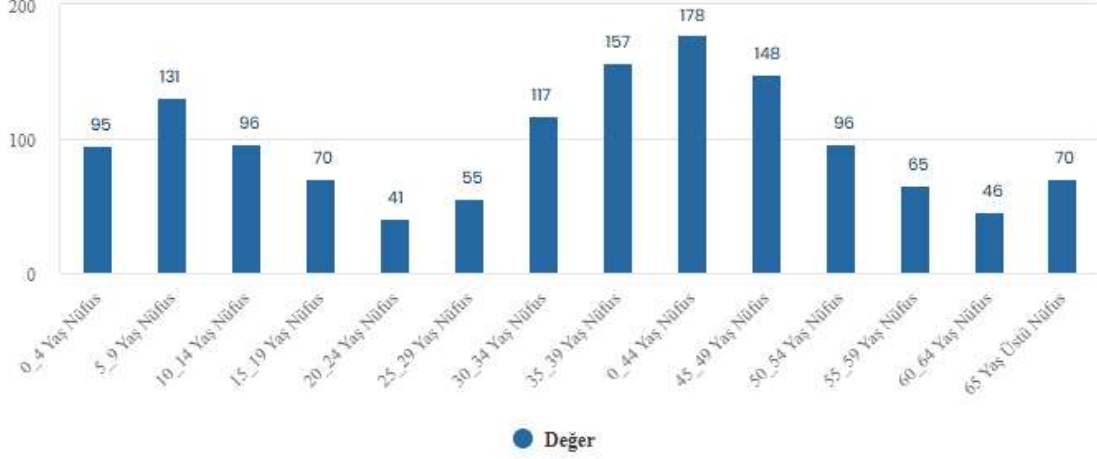


Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Boyacıoğlu Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	-
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	623
Lise	207.774	92.092	163
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	-
Okur Yazar	52.743	22.056	89
İlk Okul	180.611	69.573	96
Orta Okul	120.693	50.016	81
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-



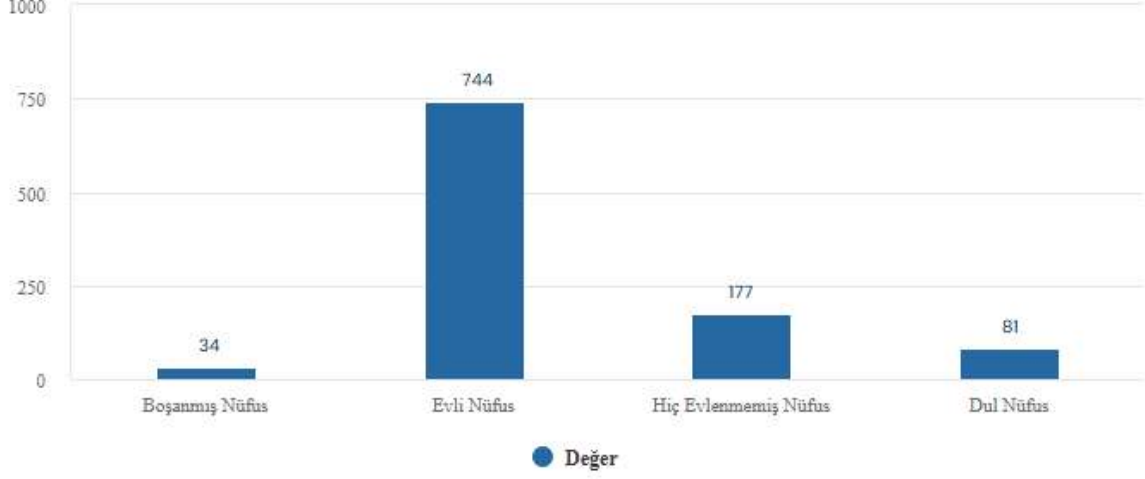
YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ & TABLOSU



Yaş Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Boyacıoğlu Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	95
5_9 Yaş Nüfus	-	-	131
10_14 Yaş Nüfus	-	-	96
15_19 Yaş Nüfus	-	-	70
20_24 Yaş Nüfus	-	-	41
25_29 Yaş Nüfus	-	-	55
30_34 Yaş Nüfus	-	-	117
35_39 Yaş Nüfus	-	-	157
0_44 Yaş Nüfus	-	-	178
45_49 Yaş Nüfus	-	-	148
50_54 Yaş Nüfus	-	-	96
55_59 Yaş Nüfus	-	-	65
60_64 Yaş Nüfus	-	-	46
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	70



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Boyacıoğlu Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	34
Evli Nüfus	438.519	178.371	744
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	177
Dul Nüfus	38.708	17.809	81



ÇEVREDEKİ EMSALLER

	 Yeme-içme	 Ulaşım	 Dini	 Eğitim	 Bankacılık	 Kamu	 Park	 Kültürel
Mollaoğlu Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Yürükakçayır Mh.	3	1	0	0	0	0	0	0
Yeniakçayır Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Ahılar Mh.								
Buldukpınar Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Yarımca Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Aşağıkartal Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Kavacık Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Gökçekısık Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Koyunlar Mh.	2	0	2	0	2	0	0	0
Aşağı Söğütünü Mh.	16	0	4	9	2	0	1	0
Emirler Mh.	2	0	3	0	0	0	0	0
Boyacıoğlu Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Yeşiltepe Mh.	64	3	8	8	34	1	9	3
Şeker Mh.	24	8	4	7	22	1	6	1

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

783

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

198.555

Boyacıoğlu Mahallesi – Kısa Bilgi

Konum

- Boyacıoğlu Mahallesi, **Eskişehir'in Tepebaşı ilçesine** bağlı, şehir merkezinin kuzeybatısında yer alan bir yerleşim bölgesidir.
- Eskişehir şehir merkezine uzaklığı **yaklaşık 10–12 km** civarındadır.
- Mahalle, **Tepebaşı kırsal bölgesi** içinde yer alır; çevresinde **Aşağı Söğütönü, Yukarı Söğütönü, Şarhöyük ve Takmak** gibi mahalleler bulunur.
- Konum itibarıyla **tarımsal karakterini koruyan**, sakin ve düşük yoğunluklu bir yerleşim alanıdır.

Ekonomi

- Boyacıoğlu Mahallesi'nin ekonomisi ağırlıklı olarak **tarım ve hayvancılığa** dayanmaktadır.
- Bölge halkı **buğday, arpa, yem bitkileri** üretimiyle uğraşmakta; küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık da önemli geçim kaynağıdır.
- Son yıllarda mahalle çevresinde **küçük sanayi ve depolama alanları** da gelişmeye başlamıştır.
- Mahalle, Tepebaşı Belediyesi sınırları içinde **kırsal mahalle statüsünde** olup, altyapı ve ulaşım olanakları sürekli geliştirilmektedir.

Sosyal Yapı

- Mahalle nüfusu **düşük yoğunluklu** ve **aile ağırlıklıdır**.
- Yaşam sakin ve doğa ile iç içedir; şehir merkezine göre **sessiz, huzurlu bir kırsal yaşam** sunar.
- Mahallede **ilkokul, cami, köy konağı** gibi temel sosyal donatılar bulunmakta; sağlık, lise ve alışveriş ihtiyaçları için Tepebaşı merkezine gidilmektedir.
- Sosyal yaşam mahalle ölçeğinde **komşuluk ilişkileri güçlü** bir yapıdadır.
- Yaz aylarında şehir merkezinden gelen **hobi bahçesi ve yazlık konut kullanıcıları** nedeniyle hareketlilik artmaktadır.

Altyapı ve İmar

- Mahallede **elektrik, içme suyu, telefon ve internet altyapısı** mevcuttur.
- Doğalgaz hattı henüz tüm bölgelere ulaşmamış olsa da altyapı planlaması devam etmektedir.
- Yolların büyük kısmı **stabilize ve asfalt karışımıdır**, belediye tarafından kademeli olarak yenilenmektedir.
- Mahalle genelinde **tarımsal nitelikli arazi kullanımı** hâkimdir.
- İmar planı açısından bölge, **kırsal yerleşik alan ve tarım alanı** statüsündedir; yapılaşma sınırlıdır.
- Yeni yerleşim alanı olarak değerlendirilen kısımlar için **imar çalışmaları uzun vadeli planlara dâhildir**.

Boyacıoğlu Mahallesi – Ulaşım

Otobüs ve Minibüs Ulaşımı

- Boyacıoğlu Mahallesi'ne ulaşım **Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı otobüs hatları ve özel minibüs hatları** ile sağlanmaktadır.
- Mahalleye doğrudan giden otobüs hattı bulunmasa da, **Söğütönü ve Yukarı Söğütönü** durakları üzerinden bağlantı yapılabilir.
- Günlük minibüs seferleri sabah ve akşam saatlerinde düzenlenmektedir.
- En yakın düzenli toplu taşıma hattı **Şarhöyük ve Söğütönü** güzergâhıdır.

Karayolu Ulaşımı

- Mahalleye ulaşım, **Eskişehir–Seyitgazi karayolu** ve **Söğütönü üzerinden ayrılan kırsal bağlantı yolları** ile sağlanır.
- Şehir merkezine özel araçla ulaşım süresi **yaklaşık 15–20 dakika** civarındadır.
- Yol altyapısı genel olarak iyi durumdadır; belediye tarafından sürekli bakım yapılmaktadır.
- Çevre yolu ve Tepebaşı merkezine erişim kolaydır.

Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

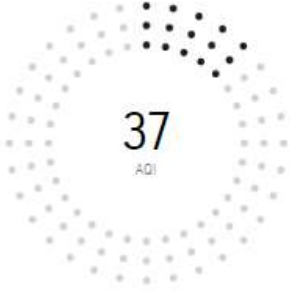
- Mahalle yapısı gereği **kırsal nitelikte** olduğu için yaya ve bisiklet ulaşımı daha çok mahalle içi kullanımla sınırlıdır.
- Tarım yolları ve geniş araziler çevresinde **doğa yürüyüşü ve bisiklet rotaları** oluşturulmaktadır.

Hava ve Demiryolu Ulaşımı

- En yakın tren istasyonu **Eskişehir Tren Garı** olup, mahalleye uzaklığı **yaklaşık 12 km'dir**.
- Hava ulaşımı için **Hasan Polatkan Havalimanı** kullanılmakta olup, mahalleye uzaklığı **yaklaşık 18 km'dir**.
- Her iki ulaşım noktasına da özel araçla 20–25 dakika içinde ulaşmak mümkündür.

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.






ALERJİ

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

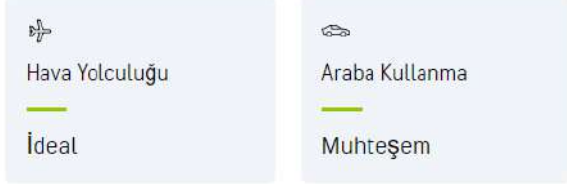
SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Orta	 Sinüsterde 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
---	--	---	--	---

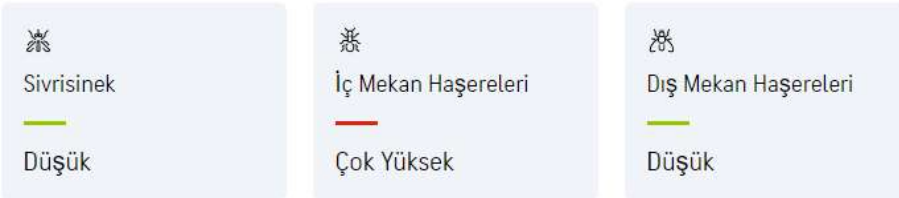
YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



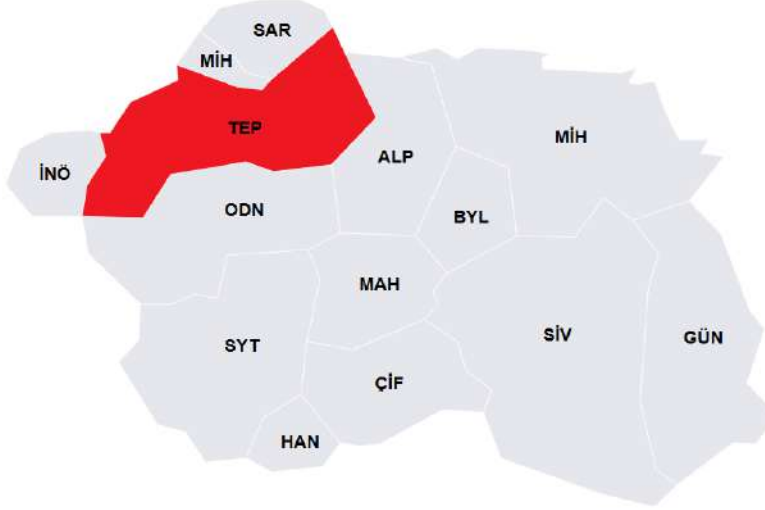
EV VE BAHÇE İŞLERİ



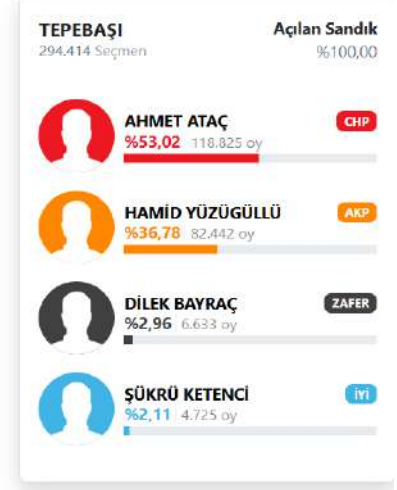
HAŞERELER



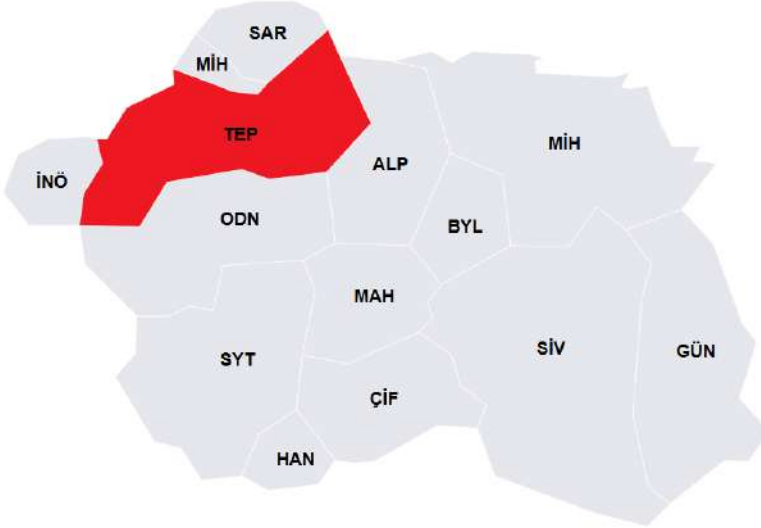
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %53,02 ■ AKP %36,78 ■ ZAFER %2,96 ■ İYİ %2,11 ■ YRP %1,66



İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI

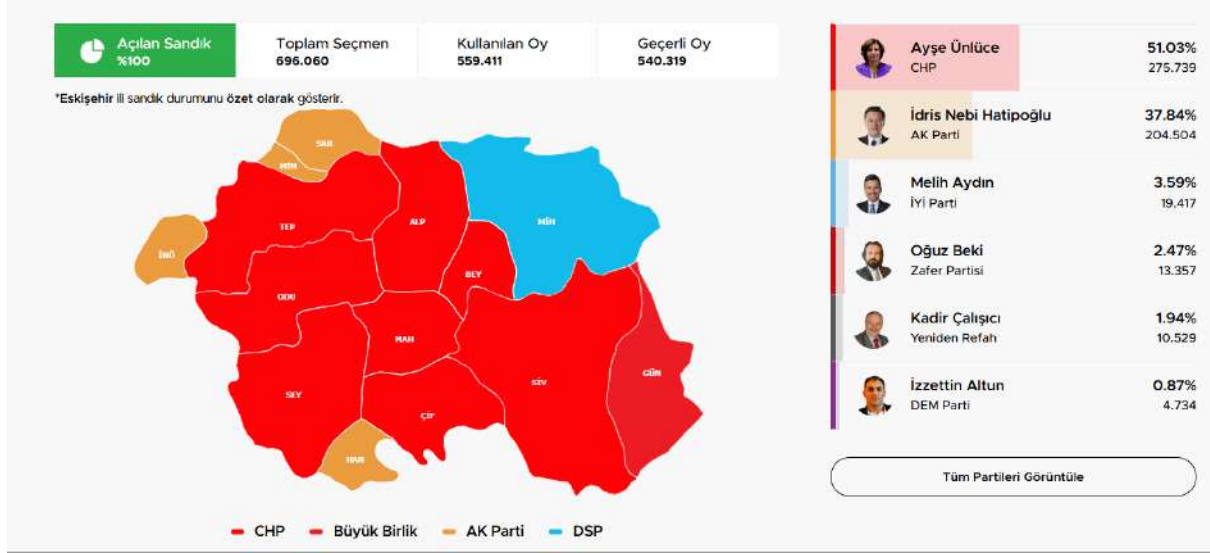


■ CHP %50,27 ■ AKP %36,20 ■ ZAFER %4,17 ■ İYİ %3,08 ■ YRP %1,99 ■ SAADET %0,59

İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



ESKİŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



Ayşe Ünlüce
2024 Seçimi

Değişim



Yılmaz
Büyükerşen
2019 Seçimi



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

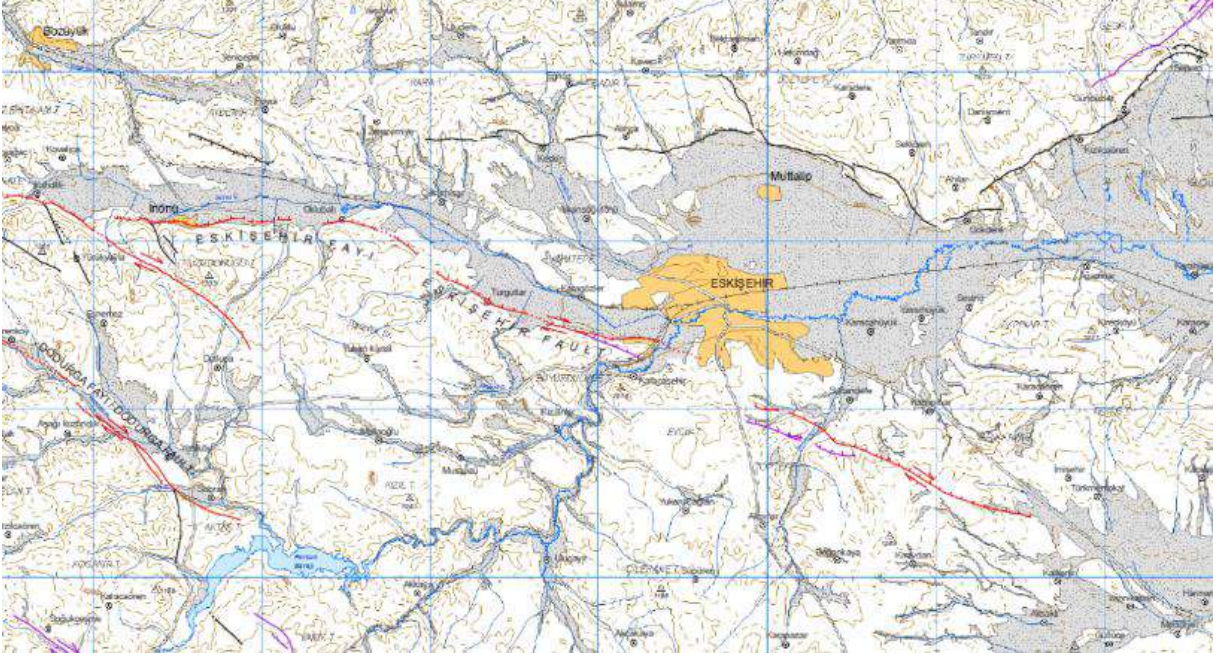


info@anadoluproperties.com



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

ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

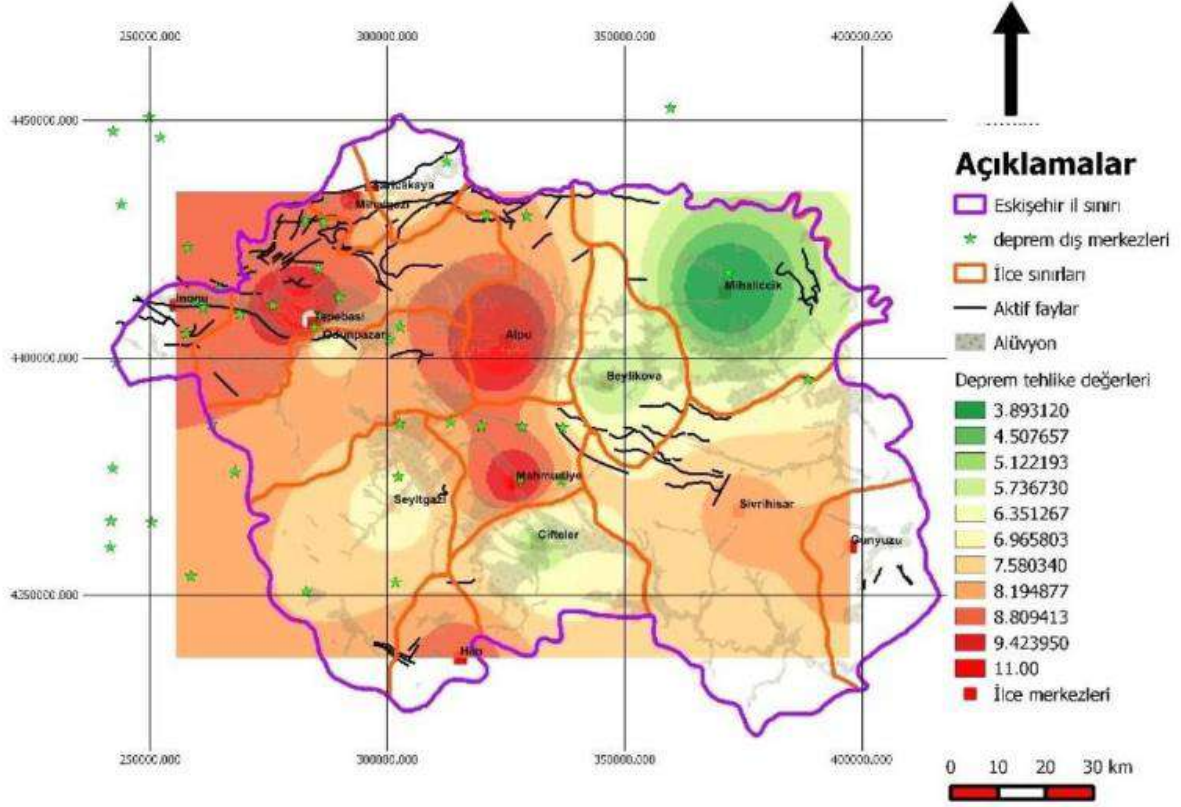


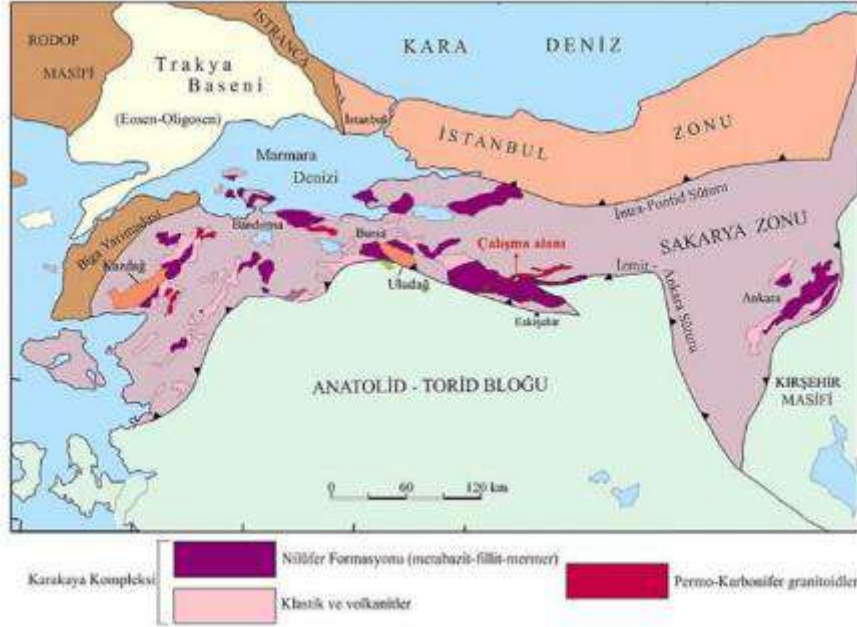
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir il sınırları içerisinde 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.

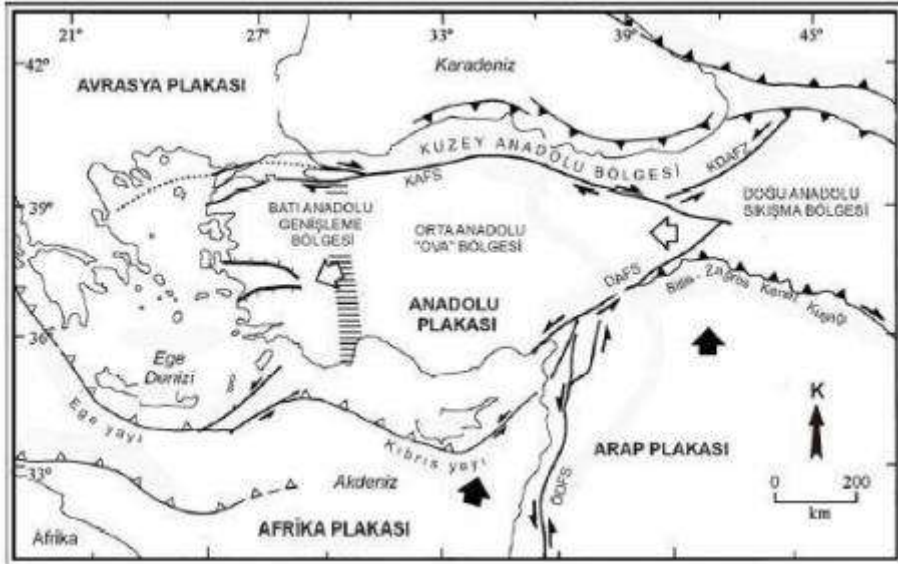


ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



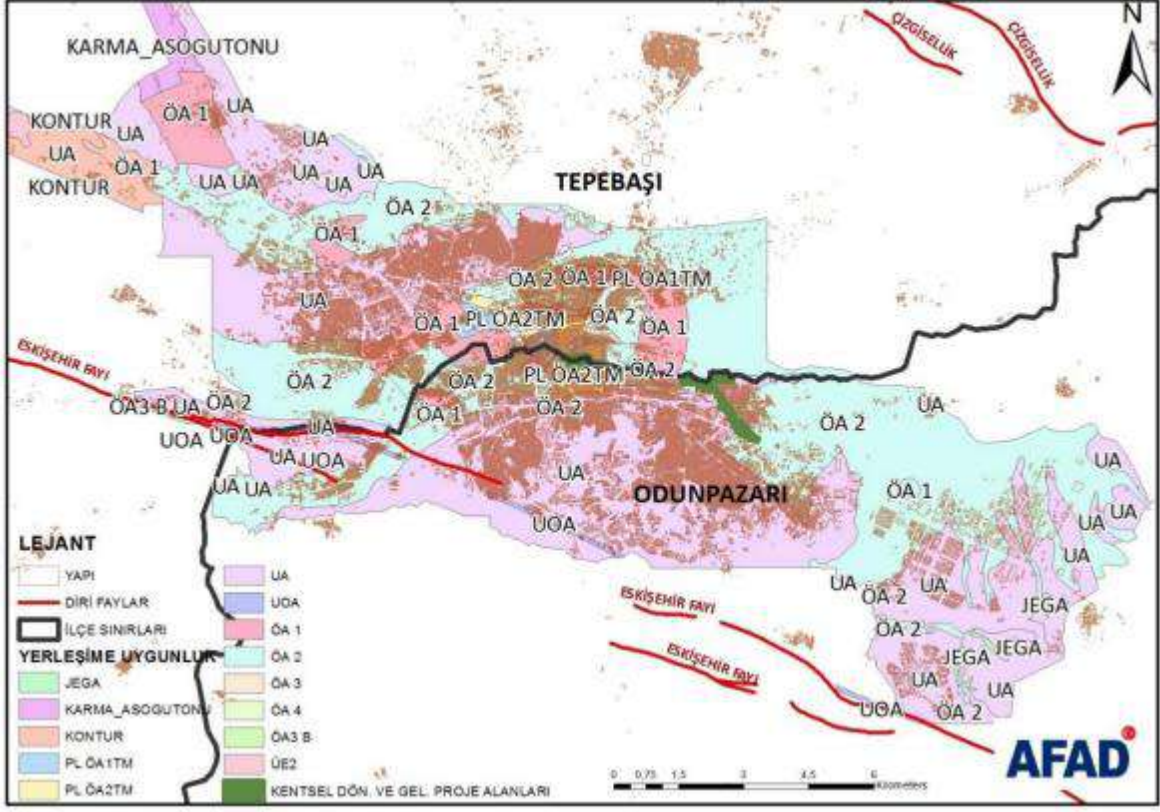


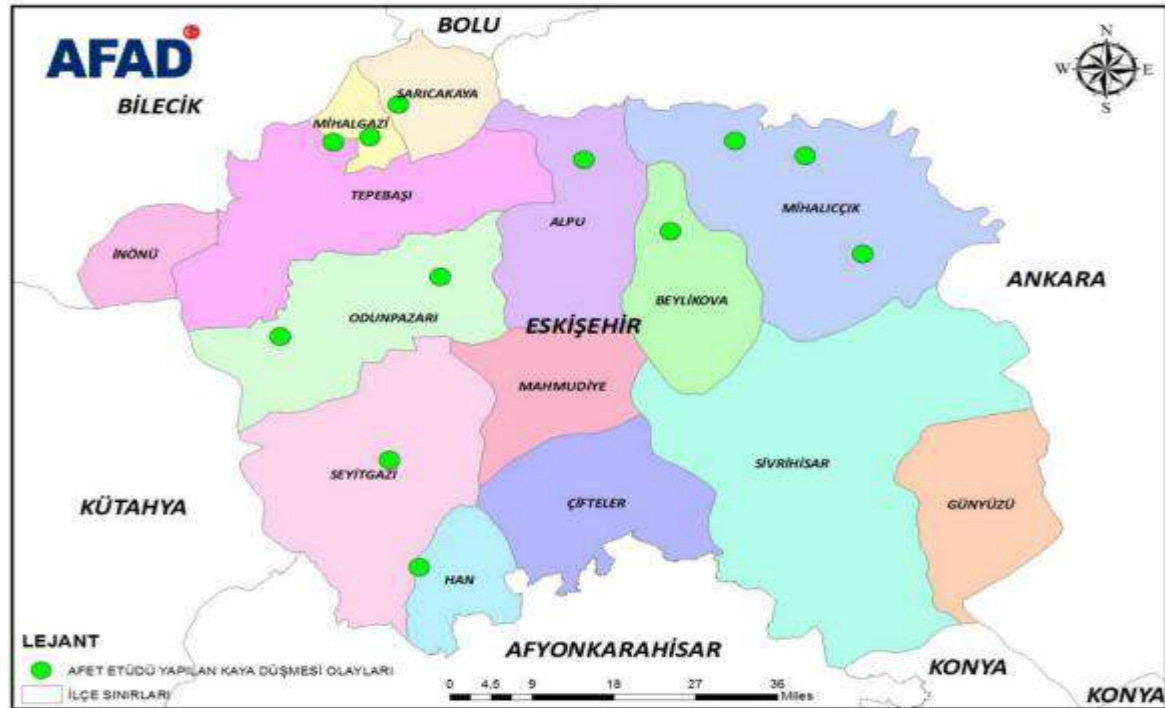
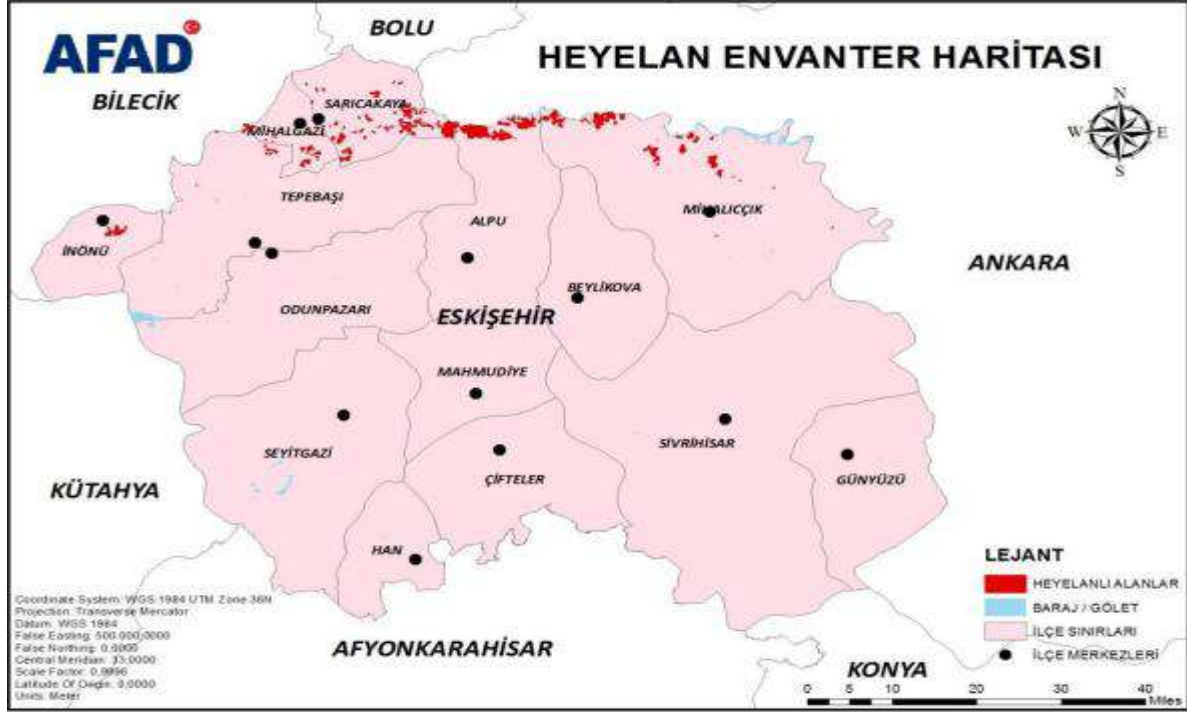
Kuzey Batı Türkiye'nin Basitleştirilmiş Jeoloji Haritası



Anadolu'da Etkili Olan Dört Ana Neotektonik Bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.





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, 186m² daire olarak değerlendirilmesi durumunda **₺5.226.228 - ₺5.806.920** 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.