

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

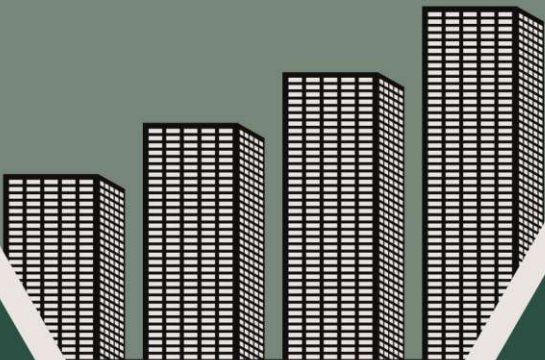
Eskişehir / Tepebaşı / Danişment

Ada: 17777 Parsel: 7

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 28.05.2025

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 : Tepebaşı
- Mahalle : Danişment
- Ada : 17777
- Parsel : 7
- Yüz ölçüm : 11.331m2
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

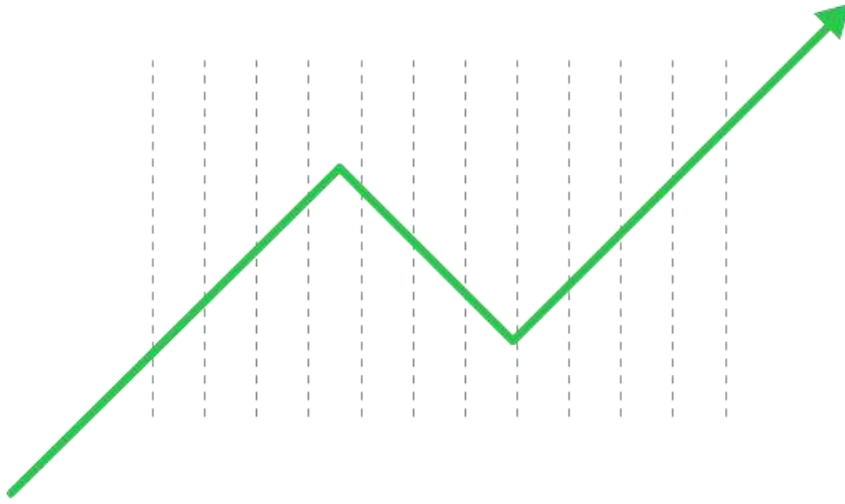
DANIŞMENT MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺1.019.790** 90,00 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺1.144.431** 101,00 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺1.257.741** 111,00 ₺/m²

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



Eskişehir, Tepebaşı, Danışment , Ada: 17777, Parsel: 7 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 90,00₺/m², en yüksek birim değer 111,00₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 101,00₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺1.019.790** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.257.741** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺1.144.431** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK

EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

DANIŞMENT MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **71**

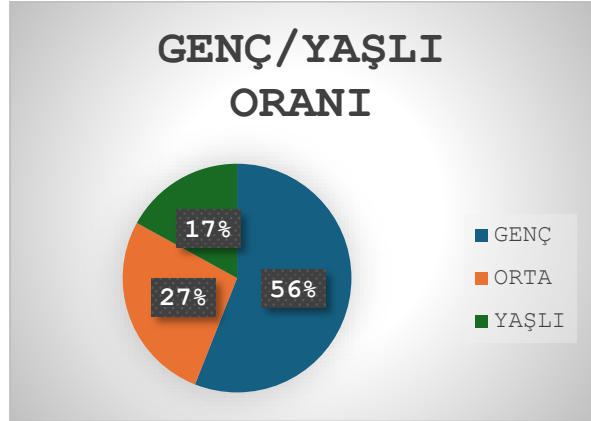
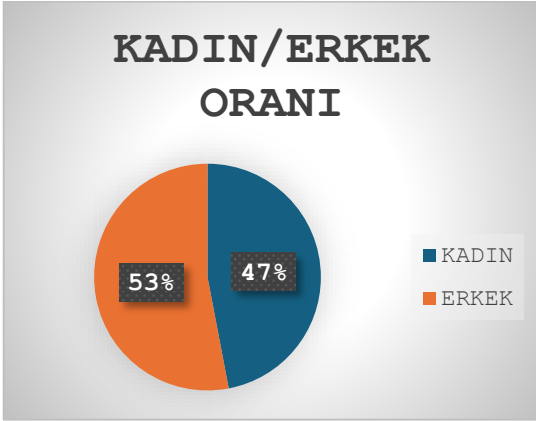


Kadın Nüfus Sayısı **62**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus

Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



0 222 210 00 66

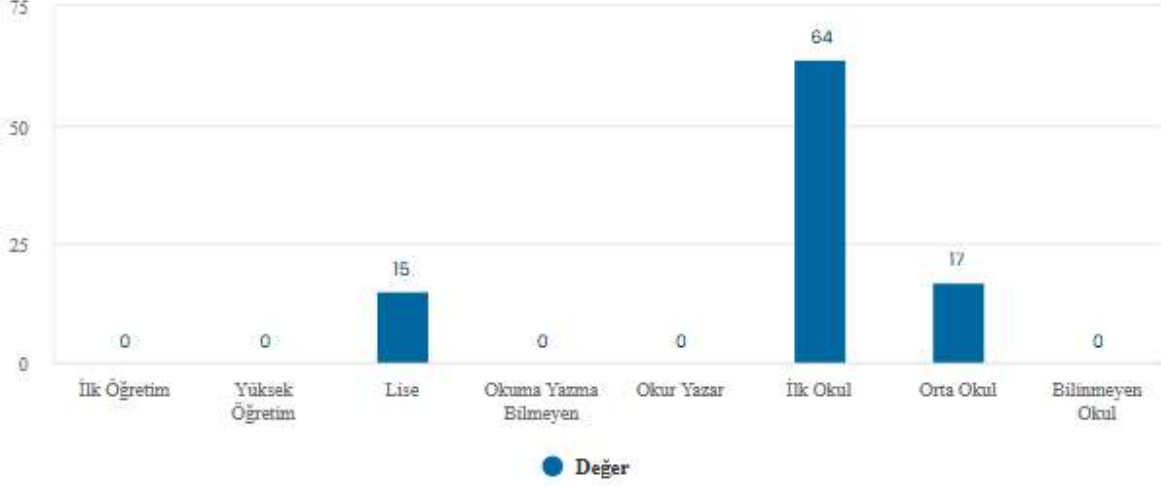


info@anadoluproperties.com



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

EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

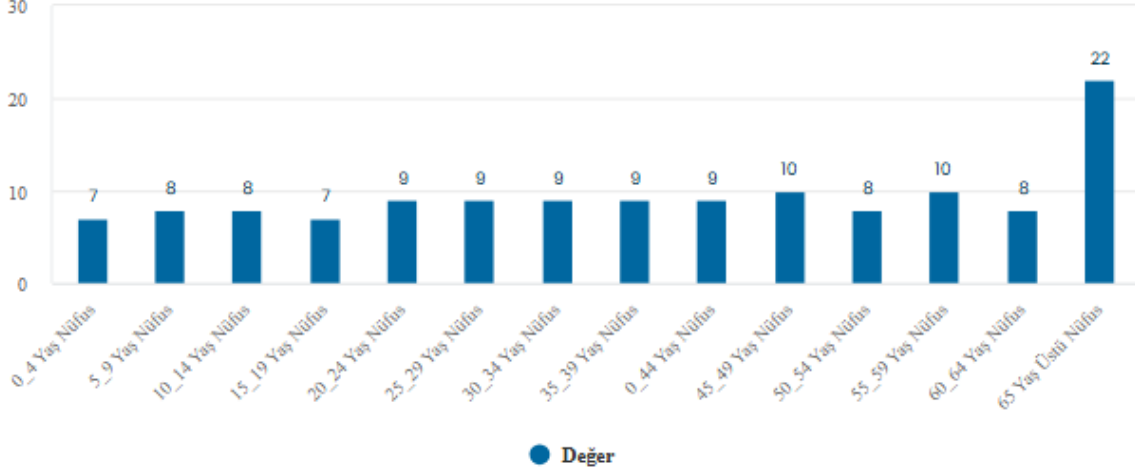


Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Danişment Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	-
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	-
Lise	207.774	92.092	15
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	-
Okur Yazar	52.743	22.056	-
İlk Okul	180.611	69.573	64
Orta Okul	120.693	50.016	17
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-



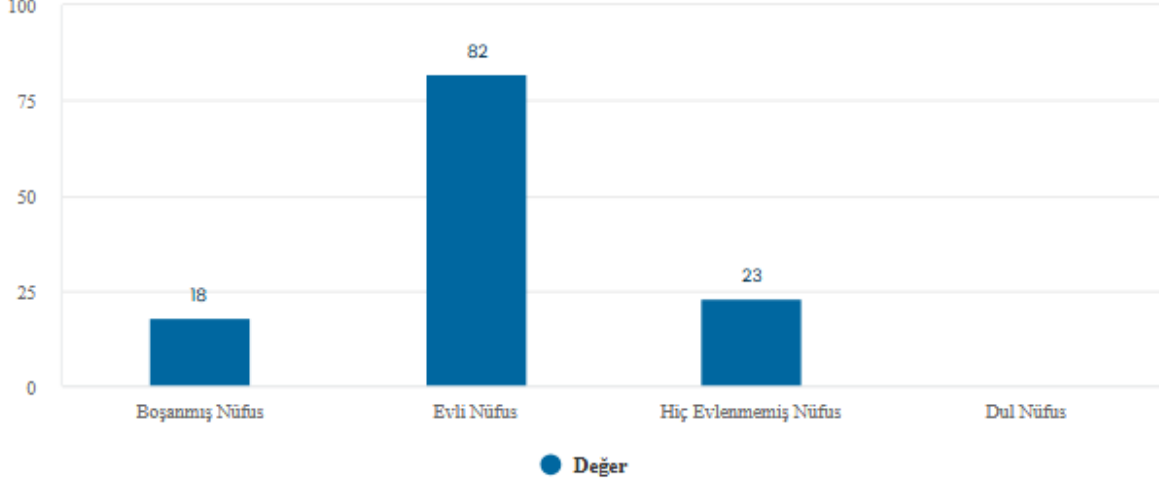
YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFIĞİ & TABLOSU



Yaş Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Danişment Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	7
5_9 Yaş Nüfus	-	-	8
10_14 Yaş Nüfus	-	-	8
15_19 Yaş Nüfus	-	-	7
20_24 Yaş Nüfus	-	-	9
25_29 Yaş Nüfus	-	-	9
30_34 Yaş Nüfus	-	-	9
35_39 Yaş Nüfus	-	-	9
40_44 Yaş Nüfus	-	-	9
45_49 Yaş Nüfus	-	-	10
50_54 Yaş Nüfus	-	-	8
55_59 Yaş Nüfus	-	-	10
60_64 Yaş Nüfus	-	-	8
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	22



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Danişment Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	18
Evli Nüfus	438.519	178.371	82
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	23
Dul Nüfus	38.708	17.809	-



ÇEVREDEKİ EMSALLER

DANIŞMENT MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

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

Hekimdağ Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0
Uludere Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Beyazaltın Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Yakakayı Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Danişment Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Cumhuriyet Mh.	2	0	0	0	3	0	0	0
Taycılar Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Bozdağ Mh.								
Kozkayı Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Eğriöz Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Sakintepe Mh.	4	1	0	1	0	0	0	0
Alınca Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Emirceoğlu Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Hacı Ali Bey Mh.	20	0	8	4	18	0	0	0
Karadere Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0

DANIŞMENT MH. KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

221

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

198.555

DANIŞMENT MAHALLESİ ULAŞIM

Merkez bölgesindeki en çok ziyaret edilen yerlerden Danişment adresine toplu taşıma ile nasıl gidilir burada bulabilirsiniz.

Aşağıdaki toplu taşıma hatları Danişment - yakınından geçiyor

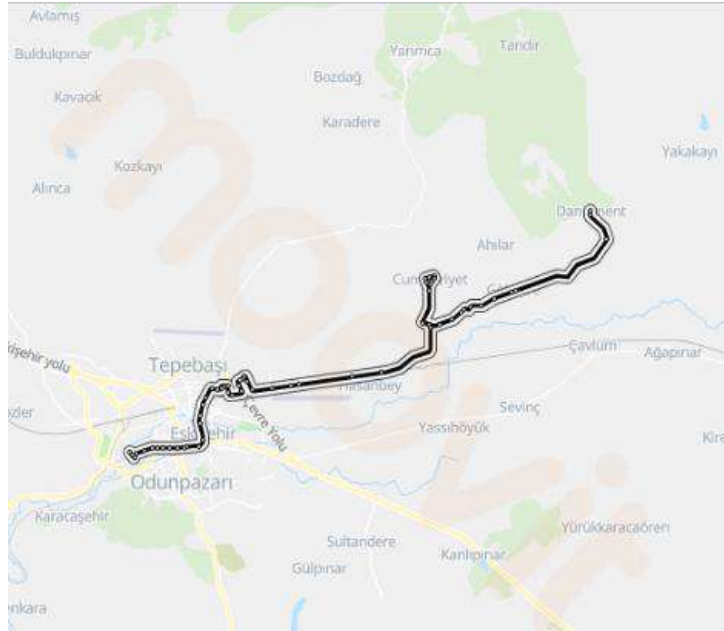
Otobüs: S70.

Merkez bölgesinde Danişment yakınlarındaki otobüs durak

- Tandır Yolu 2. Durak - 1866, 1 dk yürüme

Merkez bölgesinde Danişment için otobüs hatları

- S70, Odunpazarı (Hasanbey'E Girer)



0 222 210 00 66



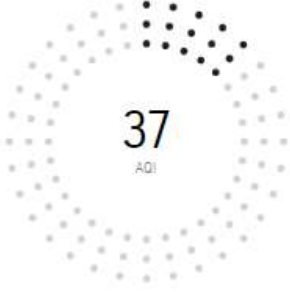
info@anadoluproperties.com



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.






ALERJİ

 Ağaç Polenİ Düşük	 Kanarya Ötu 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

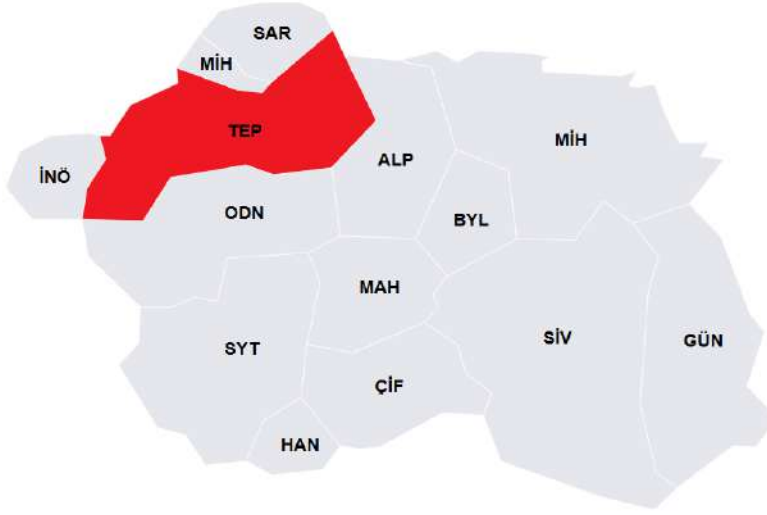
Çok Yüksek



Dış Mekan Haşereleri

Düşük

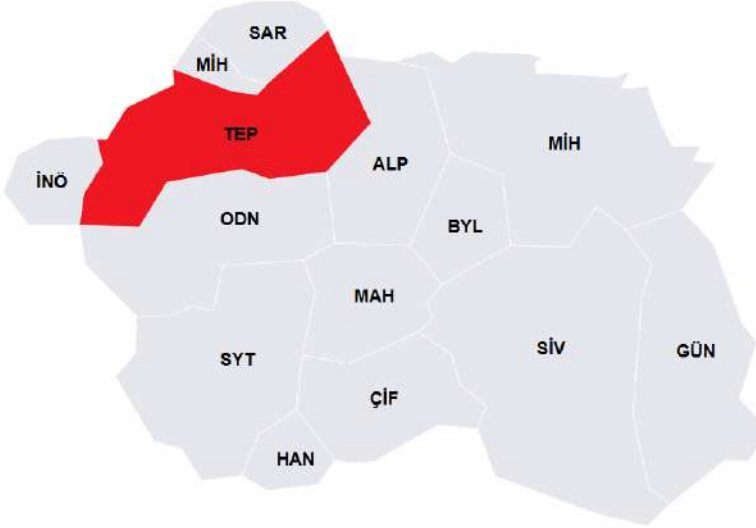
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI SEÇİM SONUÇLARI



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



İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI

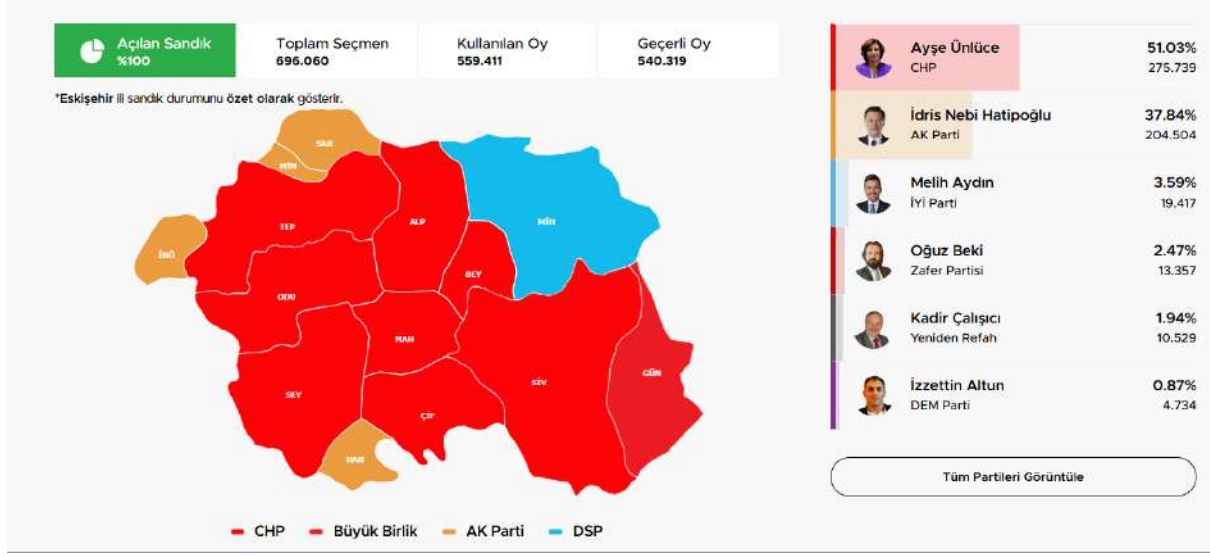


■ CHP %50,27 ■ AKP %36,20 ■ ZAFER %4,17 ■ İYİ %3,08 ■ YRP %1,99 ■ SAADET %0,59

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

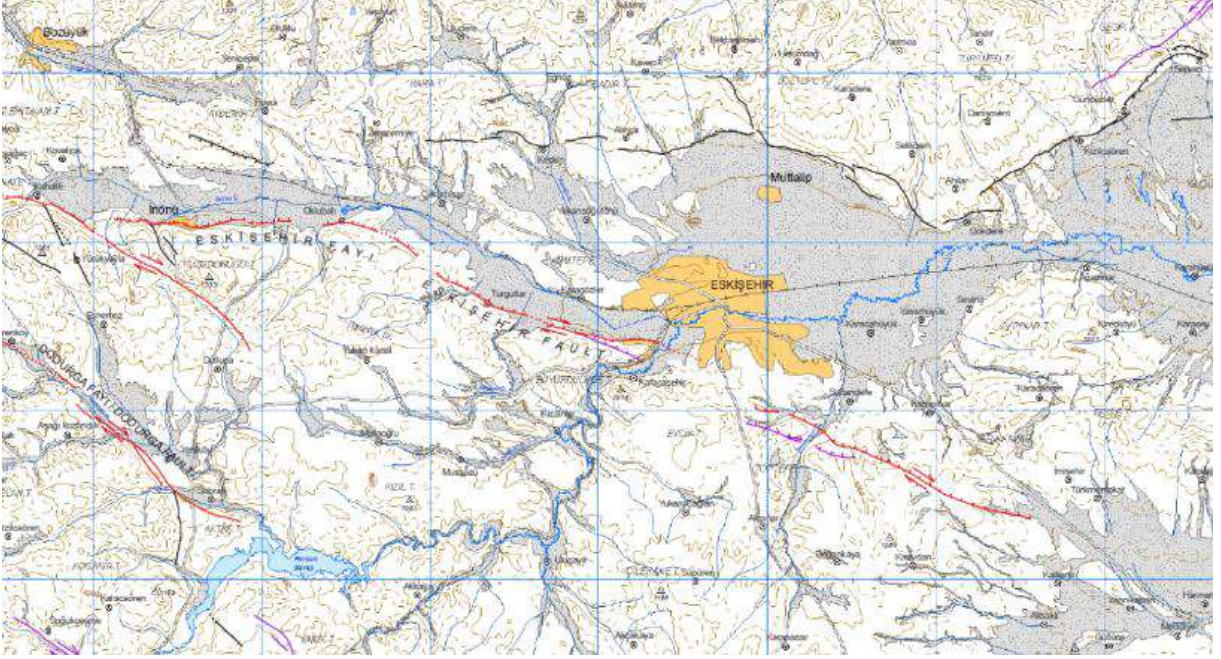


info@anadoluproperties.com



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

ESKİŞEHİR DİRİ FAY HATTI HARİTASI

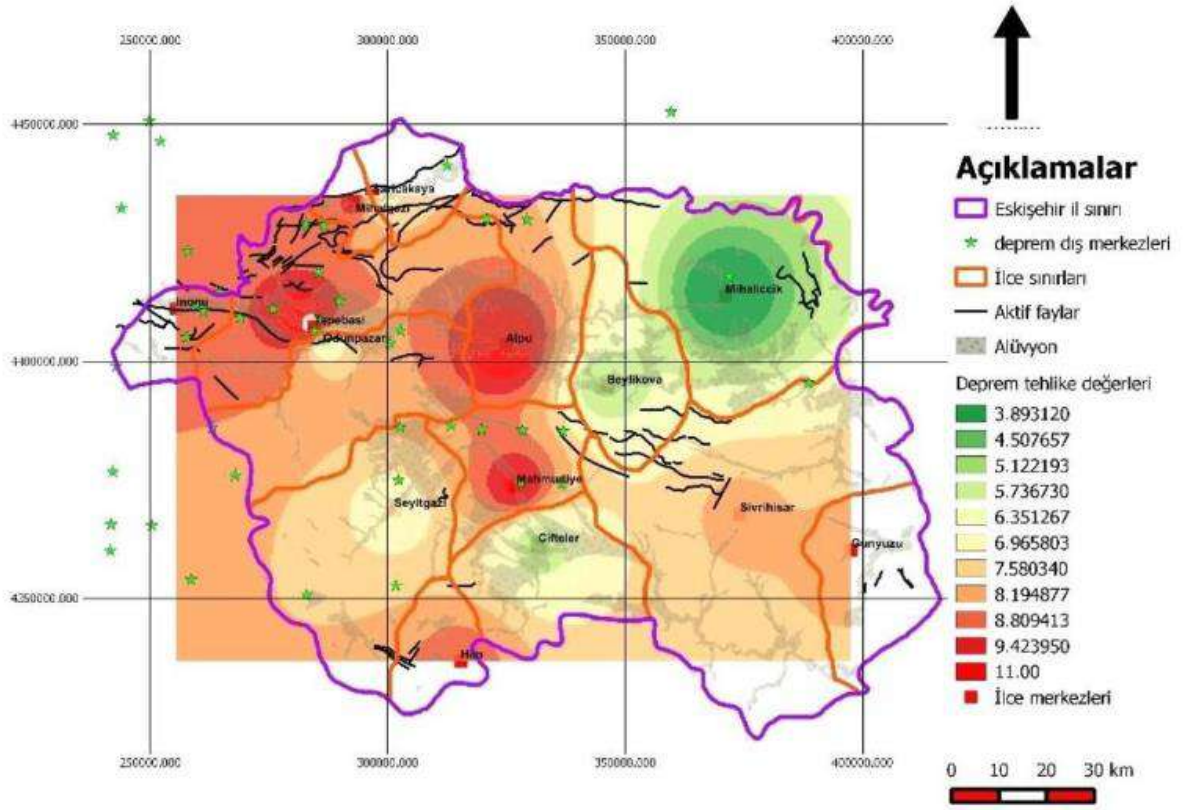


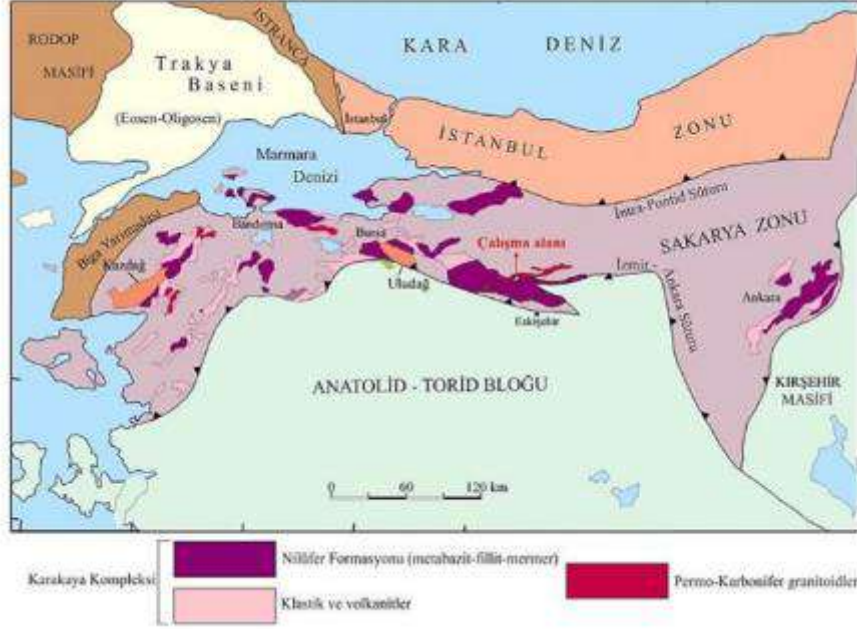
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

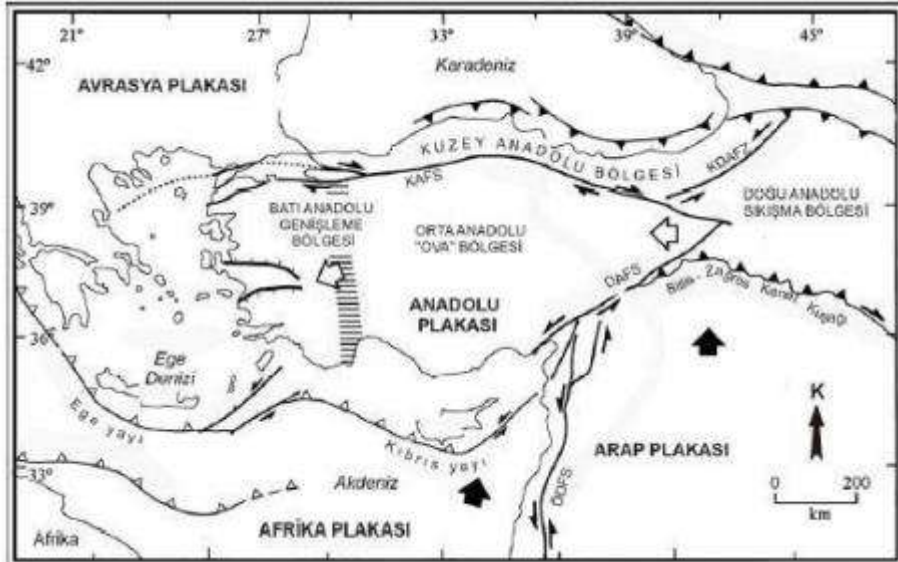


ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



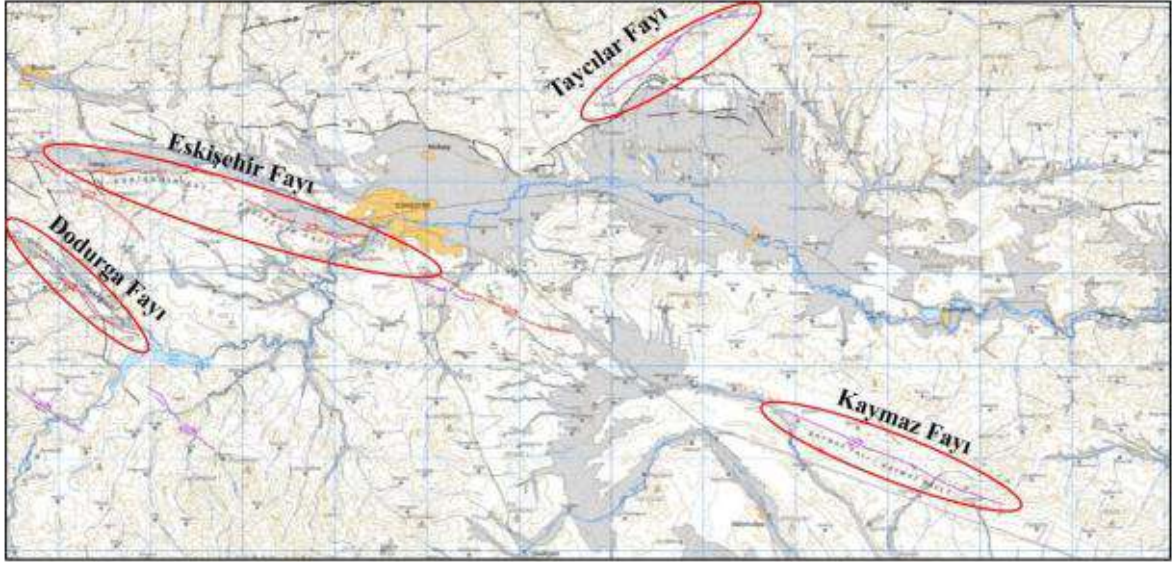


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

il sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



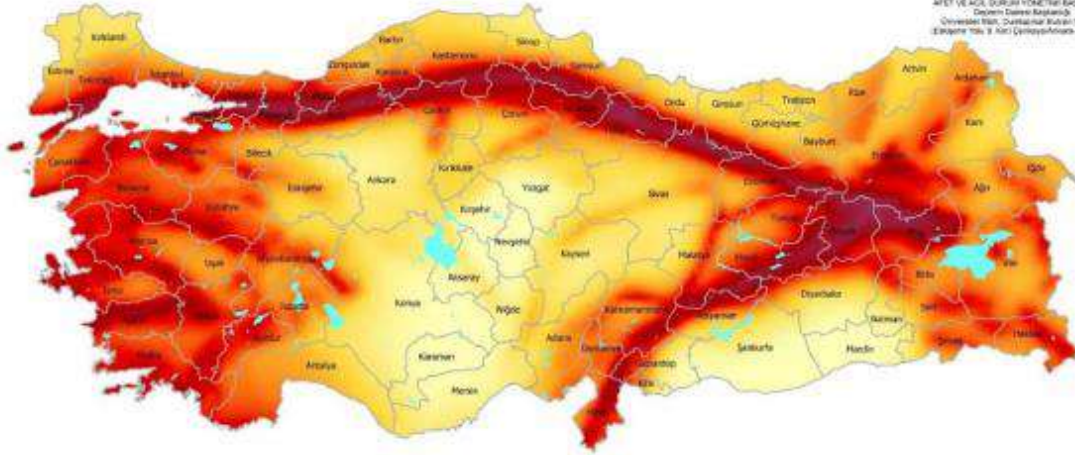
FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION

- Deprem Tehlikesi: 1950-Günümüz arasında yüzey faylanmaları oluşan deprem. Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1950.
- Holosen Fay: Holosen'de (11.000 yıl önce) meydana gelen fay. Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11.000 years).
- Kuaterner Fay: Pleistosen'de (1.000.000 yıl önce) meydana gelen fay. Holosen'den itibaren aktiflik görülür. Neolosen'den itibaren aktiflik görülür. Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1.000.000 years), tectonically for Holocene activity.
- Oluş Kuaterner Fay veya Çığkellik: Kuaterner veya önceki kuaterner çağında kuaterner aktifliği görülür. Bu yapı genel morfolojide aktiflik görülür. Probable-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament.

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



AFAD VE AÇIL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Güveni Kurumları
Çevreleşmiş, Durumlar Kurumları, LLP
Etiler Mah. 3. Kat (Yenişehir) - TÜRKİYE



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

Bu harita, zemin koşulları (K₀) = 0,750 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının ne kadar olabileceği sınırlama, büyüme, sarkıt olma gibi sınırlama göstermektedir.

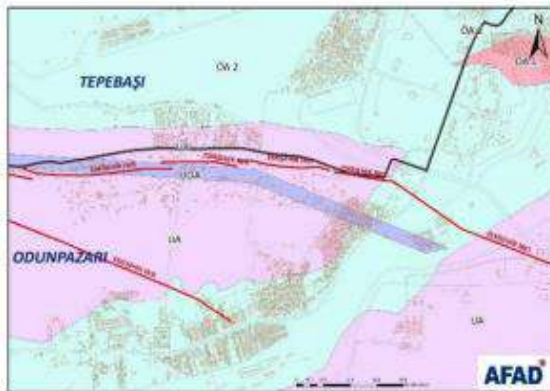
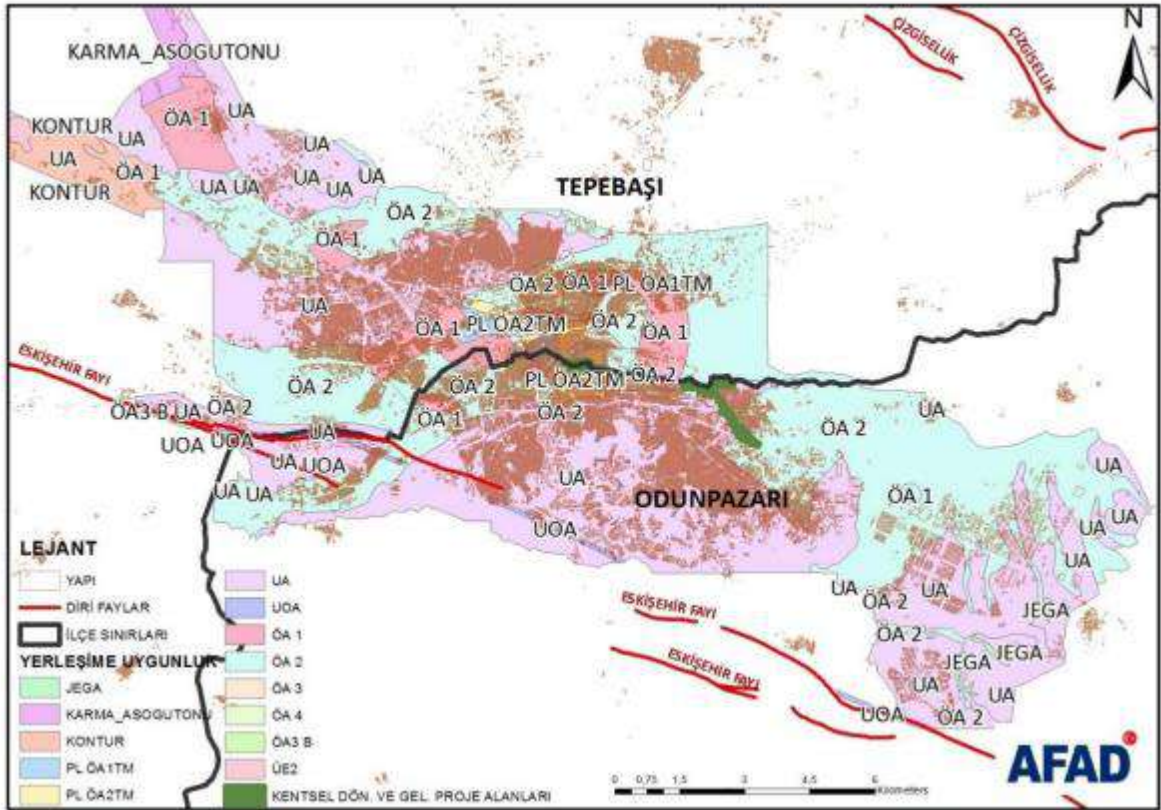
Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanımında "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" ifadesini kaynak belirtmek gerekmektedir.

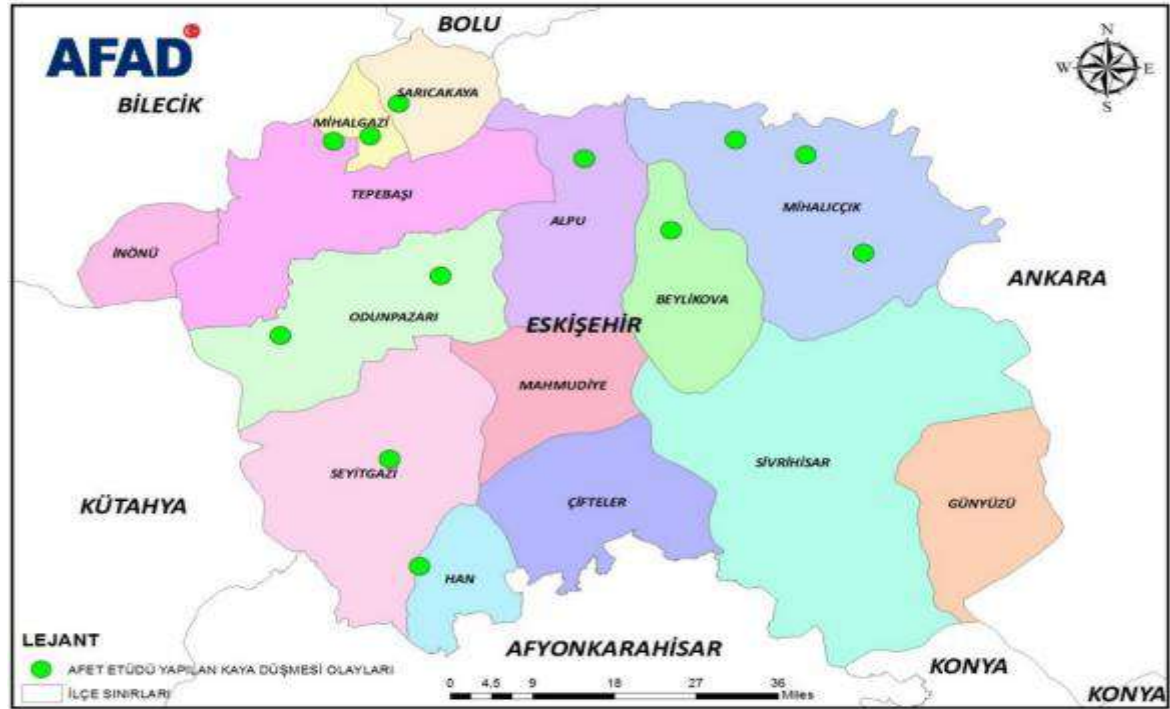
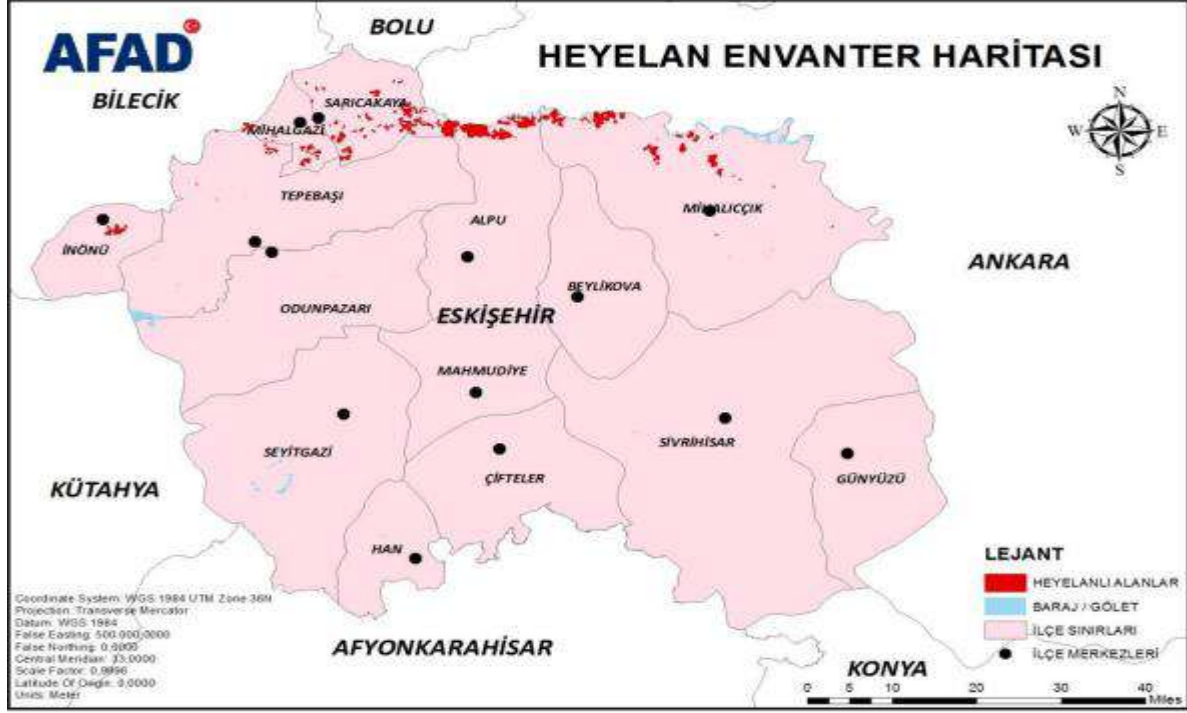
2018/2019 yılı itibarıyla AFAD Başkanlığına ait AFAD'nin yazılı izin alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollara başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerine ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





TEPEBAŞI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ:

- Söz konusu taşınmaz plansız alanda kalmaktadır.
- Yola cephesi vardır.

BÜYÜKŐEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ:

- Söz konusu taşınmaz 1/100000 ölçekli planda tarım alanında kalmaktadır.



UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dâhilinde görüşleri şu şekildedir;

Değerlendirmelerimize göre, lokasyon, imar durumu ve piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut pazarlama ağıımızı da kullanarak,

7 parselinde bulunun taşınmazın tarla olarak değerlendirildiğinde ₺1.019.790 - ₺1.144.431 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.