

# YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Odunpazarı / Alanönü

Ada: 12850 Parsel: 1

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: Alanönü
- Ada: 12850
- Parsel: 1
- Yüz ölçüm: 186,23m2
- Zemin Tipi: Kat Mülkiyet
- Nitelik: Altında Bodrumu,Zeminde 1 İşyeri Olan Sekiz Katlı Kargir Apartman



0 222 210 00 66

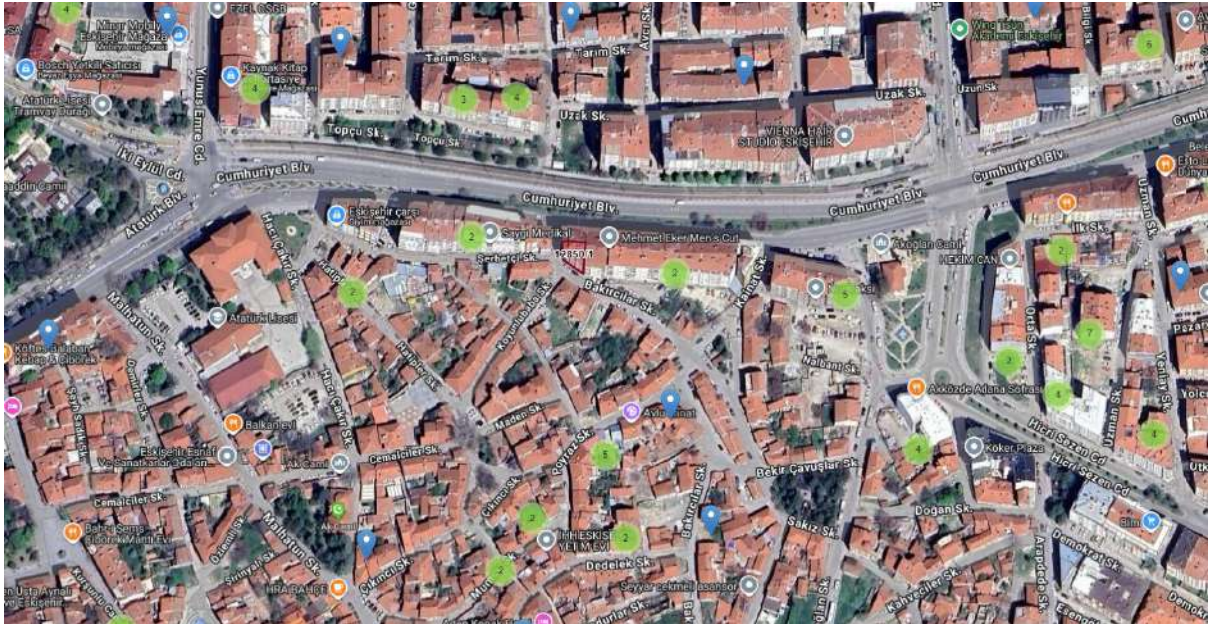
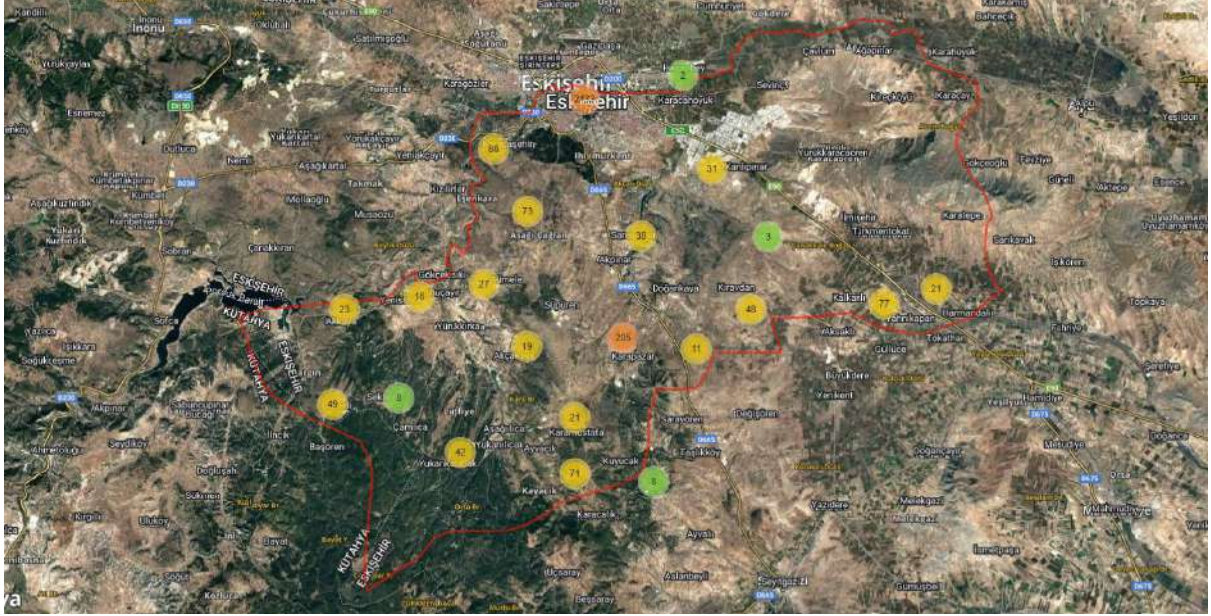


info@anadoluproperties.com



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

## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

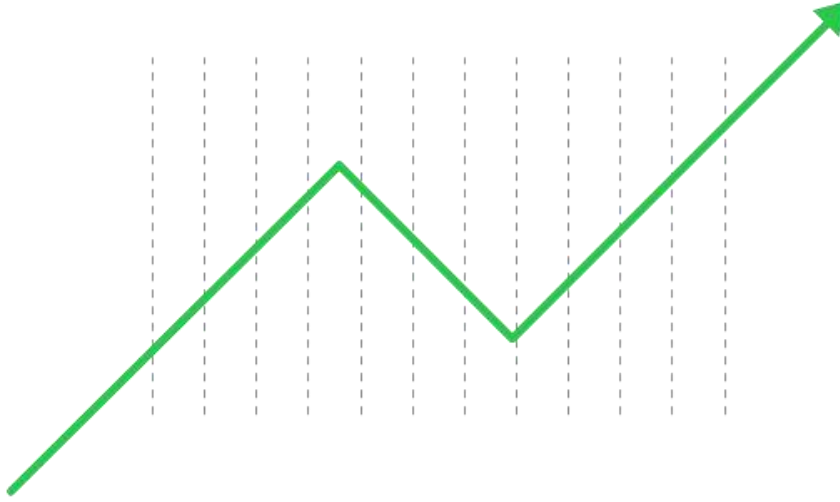
### ALANÖNÜ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺2.740.023** 21.077₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺3.044.470** 23.419₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺3.348.917** 25.760₺/m<sup>2</sup>

\*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 24 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Odunpazarı, Alanönü, Ada: 12850, Parsel: 1 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 21.077₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 25.760₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 23.419₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺2.740.023** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺3.348.917** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺3.044.470** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK

### EMSALLER;



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ALANÖNÜ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **3.175**



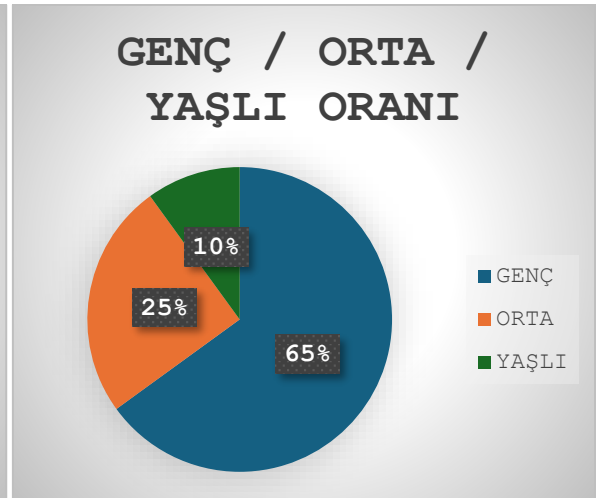
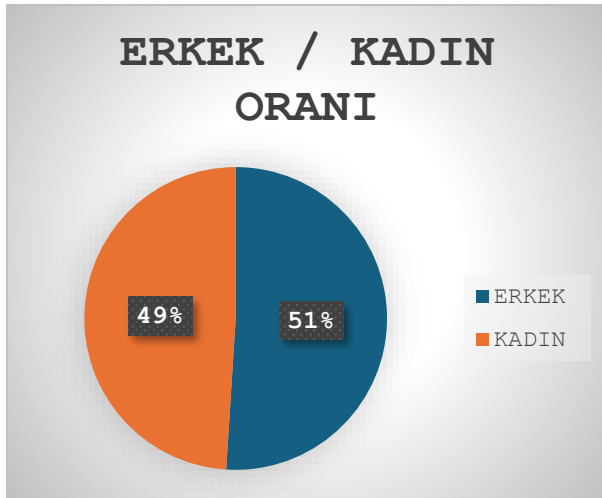
Kadın Nüfus Sayısı **3.025**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

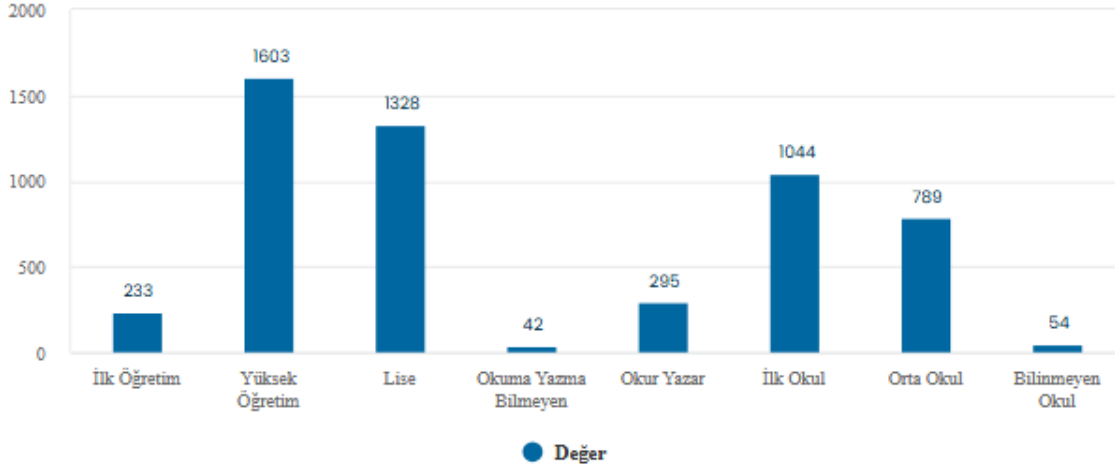


Ort. Eğitim Düzeyi  
**Yüksek Öğretim**



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ALANÖNÜ MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

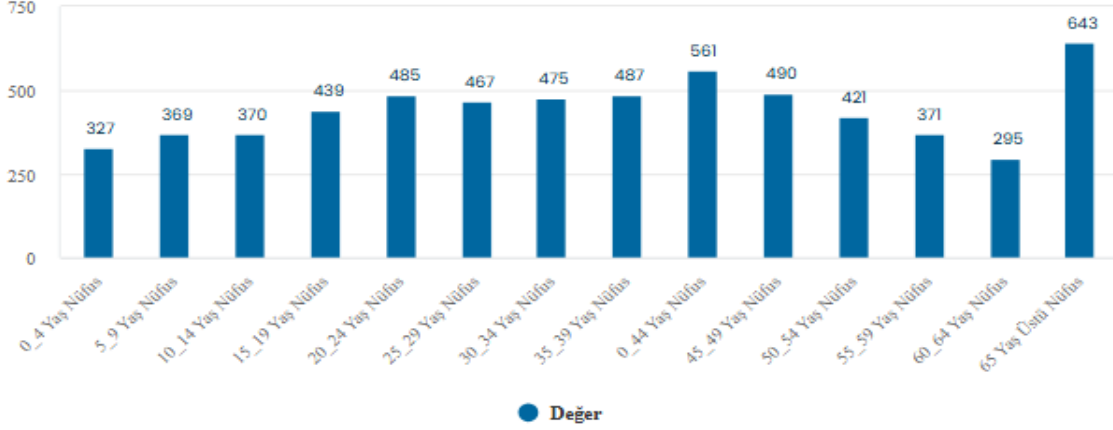


### EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Alanönü Mh.
İlk Öğretim	49.544	23.497	233
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	1.603
Lise	207.774	99.596	1.328
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	42
Okur Yazar	52.743	24.800	295
İlk Okul	180.611	76.109	1.044
Orta Okul	120.693	57.188	789
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	54

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ALANÖNÜ MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ & TABLOSU

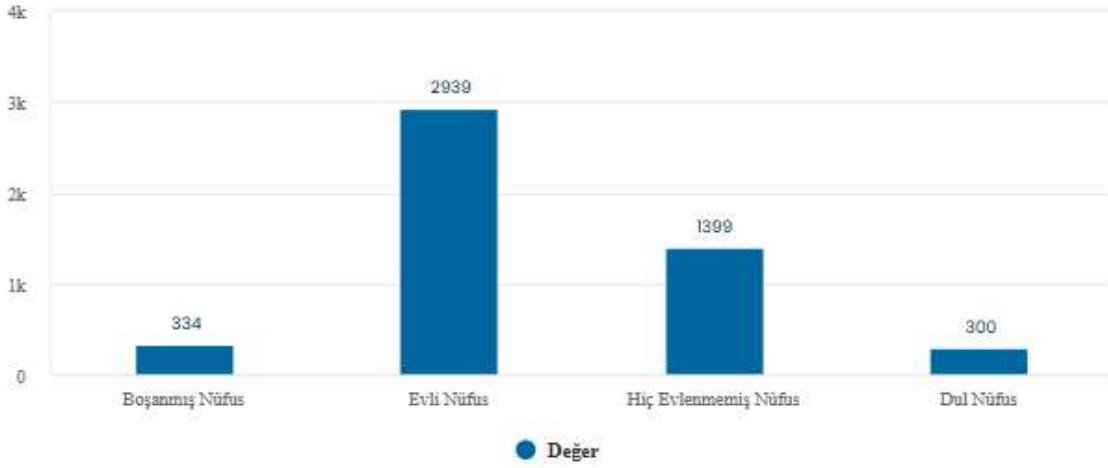


Yaş Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Alanönü Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	327
5_9 Yaş Nüfus	-	-	369
10_14 Yaş Nüfus	-	-	370
15_19 Yaş Nüfus	-	-	439
20_24 Yaş Nüfus	-	-	485
25_29 Yaş Nüfus	-	-	467
30_34 Yaş Nüfus	-	-	475
35_39 Yaş Nüfus	-	-	487
0_44 Yaş Nüfus	-	-	561
45_49 Yaş Nüfus	-	-	490
50_54 Yaş Nüfus	-	-	421
55_59 Yaş Nüfus	-	-	371
60_64 Yaş Nüfus	-	-	295
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	643



## DEMOGRAFİK ANALİZ

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



### MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Alanönü Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	334
Evli Nüfus	438.519	205.893	2.939
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	1.399
Dul Nüfus	38.708	19.180	300



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### ALANÖNÜ MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

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

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
Gökmeşin 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

## MAHALLE KONUT SAYILARI İLÇE KONUT SAYILARI

### Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**3.101**

### İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**202.097**



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

## ALANÖNÜ MAHALLESİ ULAŞIM

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

Aşağıdaki toplu taşıma hatları Alanönü - yakınından geçiyor

**Otobüs:** S17, S23, S31, S44, S48.

**Tramvay:** 1.

### Merkez Bölgesinde Alanönü Yakınlarındaki Otobüs Durakları

- Alanönü 2. Durak - 306, 2 dk yürüme
- Akoğlan Sokak 1. Durak - 45, 3 dk yürüme
- Atatürk Lisesi-2, 7 dk yürüme
- Ziya Paşa Cd. 1. Durak - 445, 8 dk yürüme

### Merkez Bölgesinde Alanönü Yakınlarındaki Tramvay Durakları

- Atatürk Lisesi-Dönüş, 8 dk yürüme



0 222 210 00 66

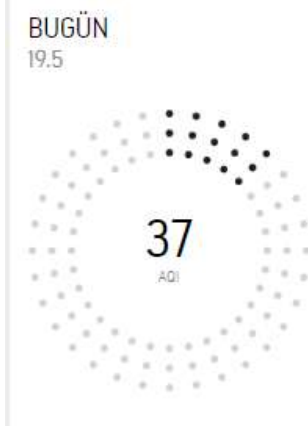


info@anadoluproperties.com



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

## 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 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

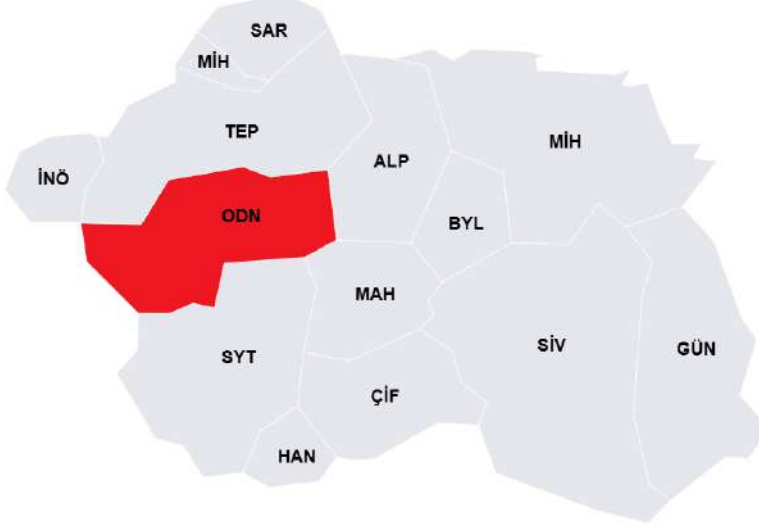


info@anadoluproperties.com

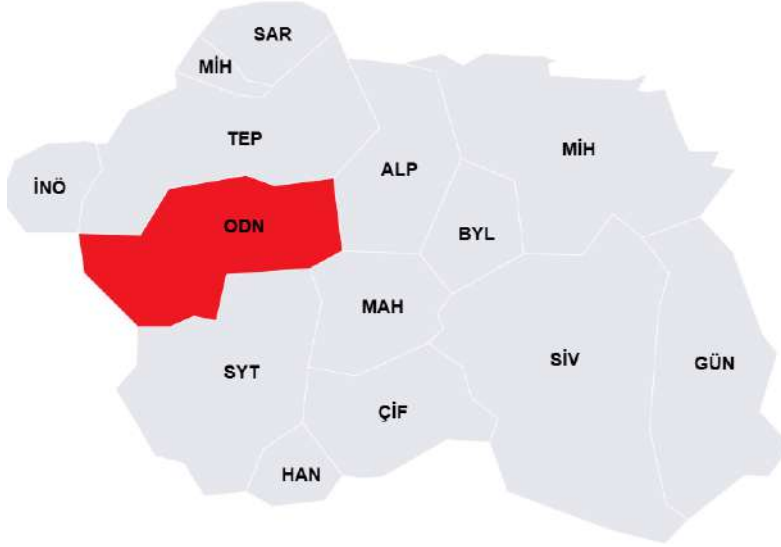


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A  
Odunpazarı/Eskişehir

## ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



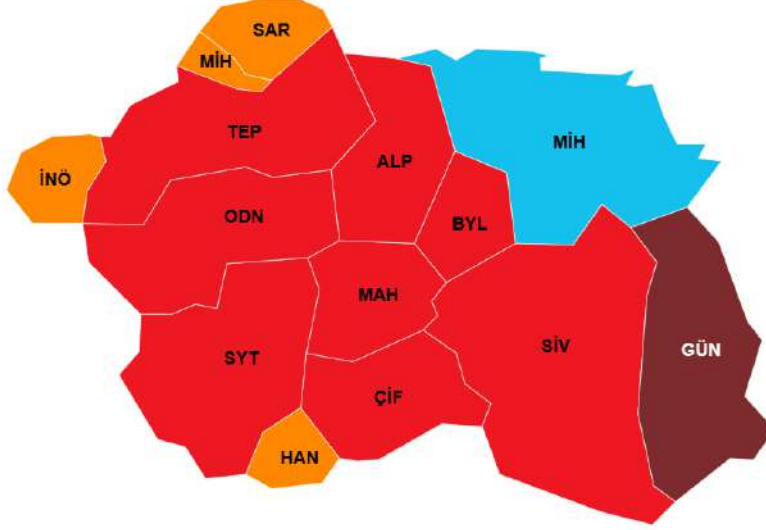
## ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



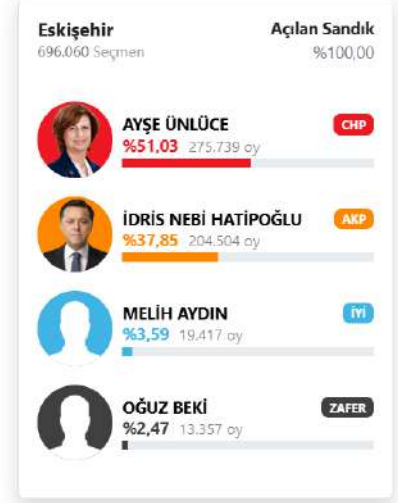
### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları






## 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

## 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 Mihaliççık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.<sup>[1]</sup>

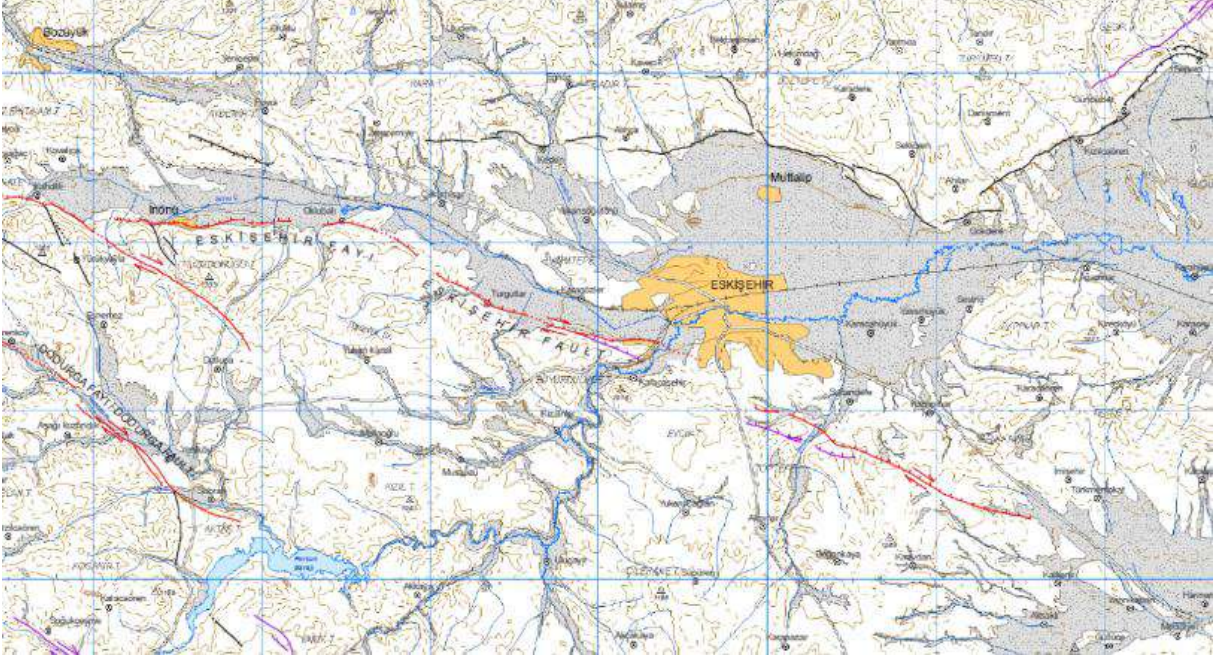
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir ilinin İdari Sınır Haritası



## ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

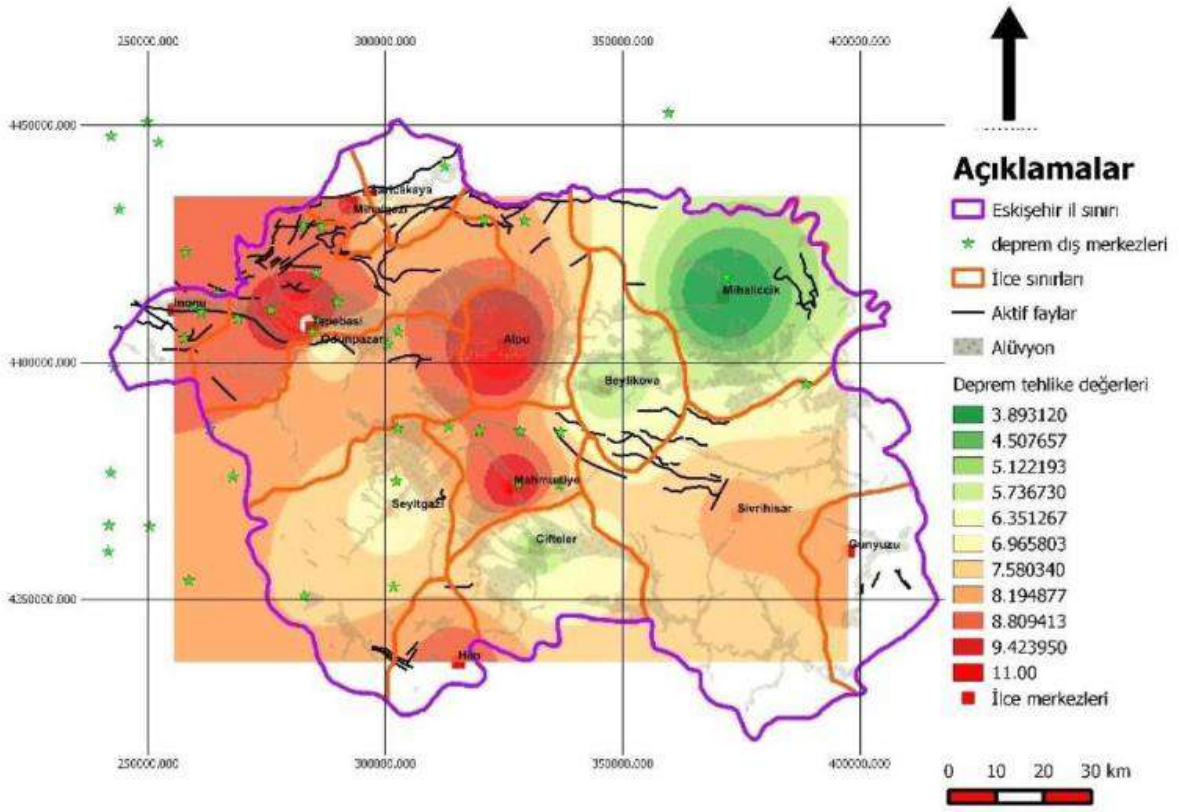


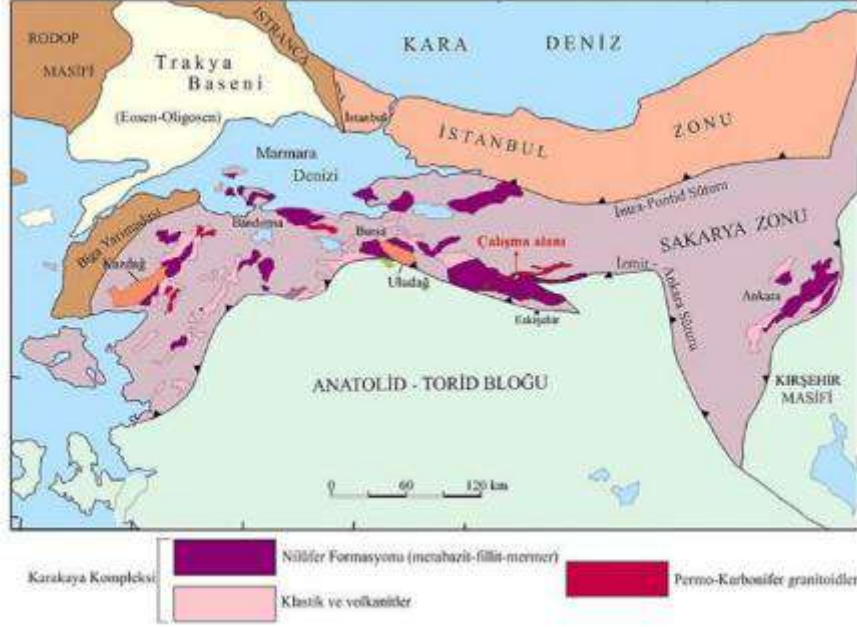
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

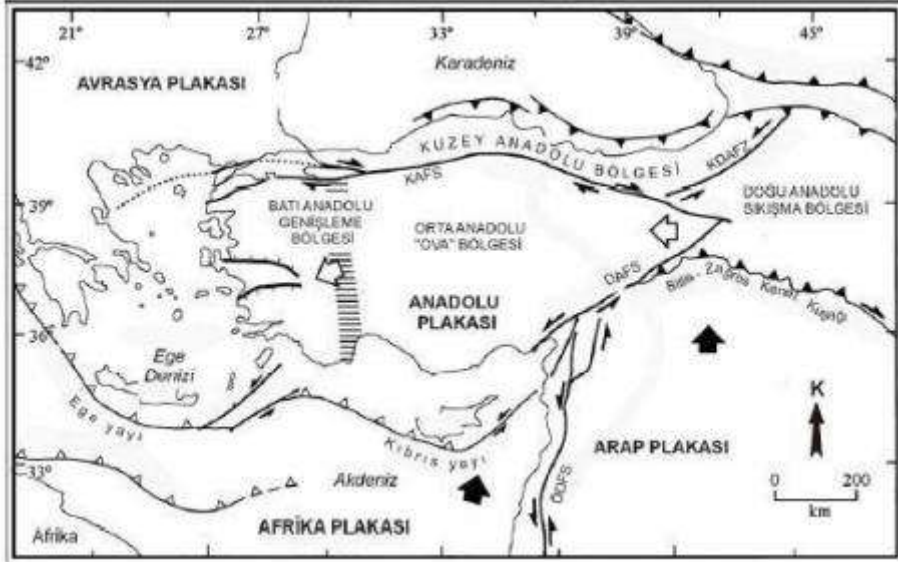


## ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



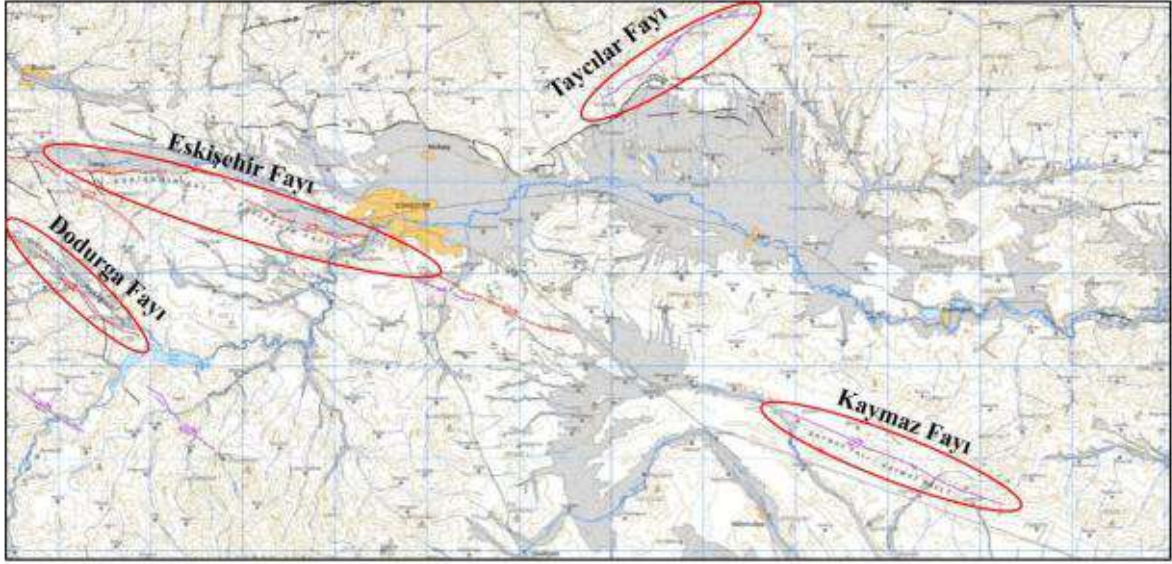


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.

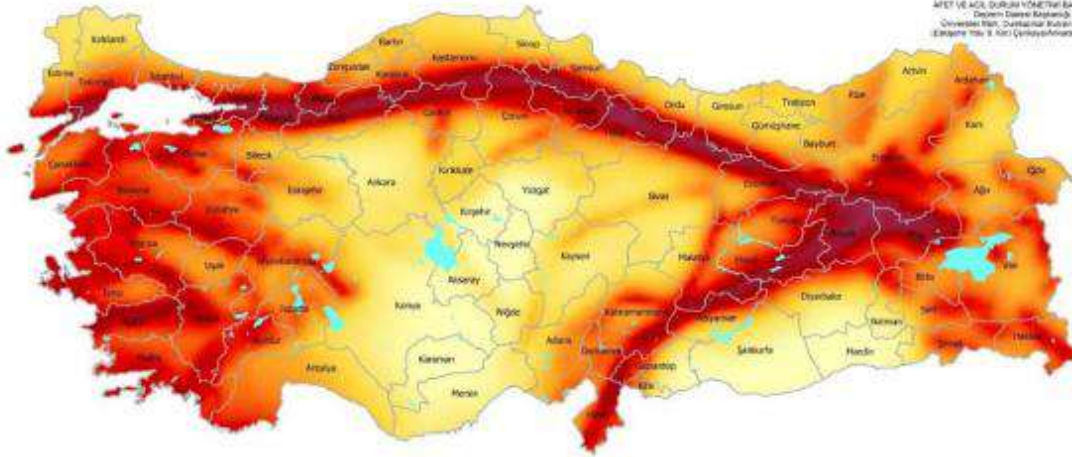


FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION			
	<b>Deprem Yüzyı Kırdı:</b> 1900-Günümüze arasında yüzeyde meydana gelen depremli kırık / <b>Earthquake Surface Rupture:</b> Fault ruptured since 1900		<b>Holosen Fayı:</b> Holosen'de (11.000 yıl) yüzeyde meydana gelmiştir / <b>Holocene Fault:</b> Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years)
	<b>Kuvaterner Fayı:</b> Faydoser'de (1.000.000 yıl) yüzeyde meydana gelmiştir / <b>Quaternary Fault:</b> Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,000,000 years), tuzulu / tuzulu / tuzulu / tuzulu		<b>Önce Kuvaterner Fayı veya Çıgırtılı:</b> Kuvaterner öncesinde meydana gelmiş, Kuvaterner'de etkinliği azalmış / <b>Pre-Holocene Fault or Unsettled:</b> Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological treatment

## TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



AFAD VE AÇIL DÜŞÜNME VE YATIRIM BAKANLIĞI  
Deprem Dairesi Başkanlığı  
Görselleştirme No: 138  
Etiler/Beşiktaş / İstanbul / TÜRKİYE

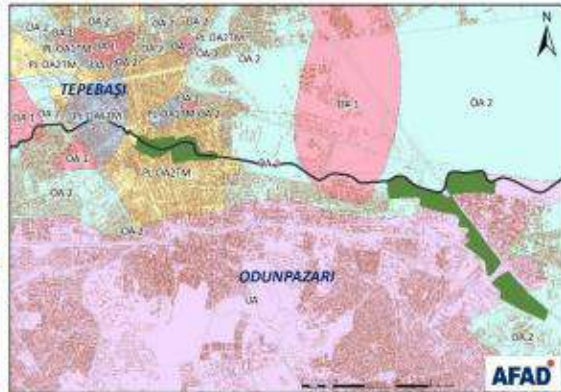
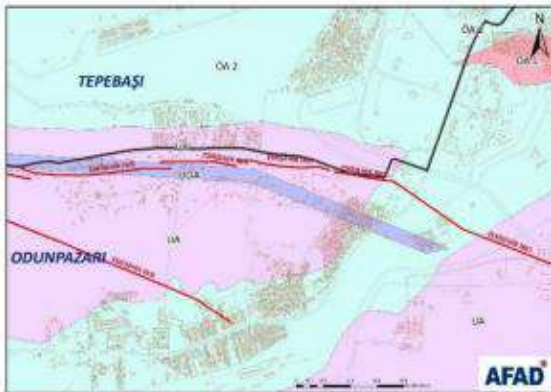
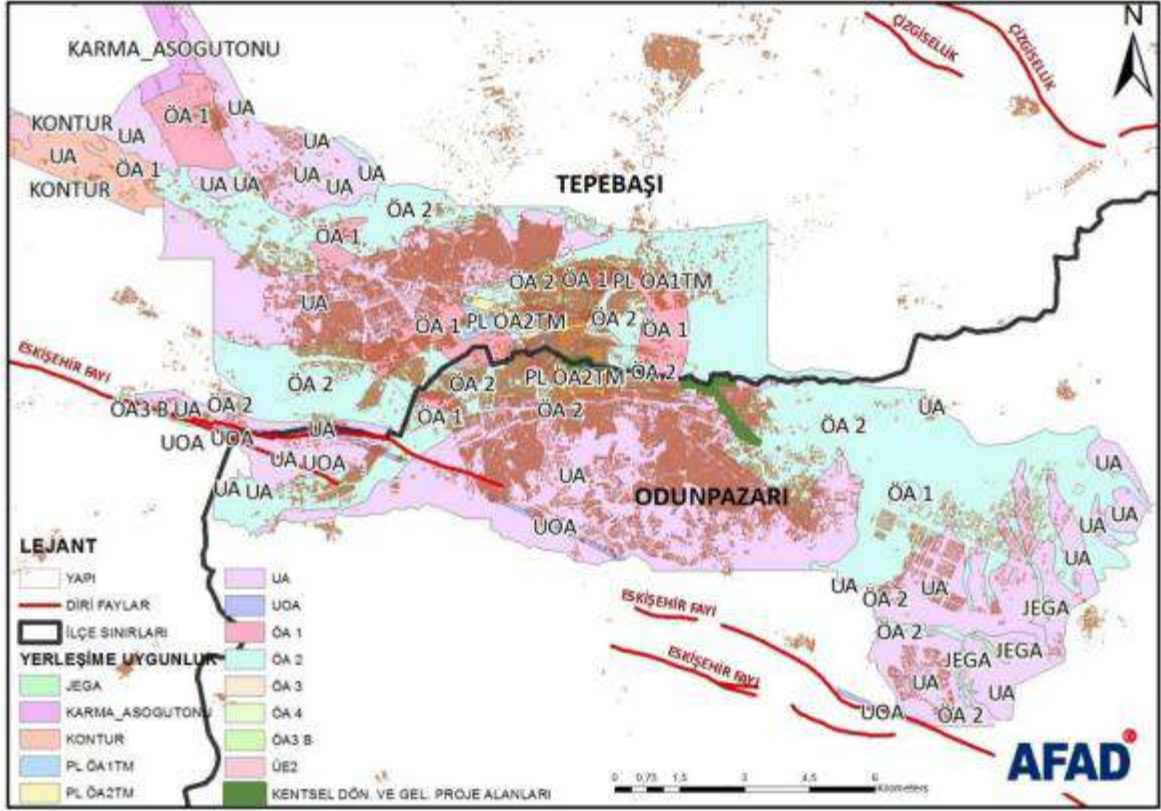


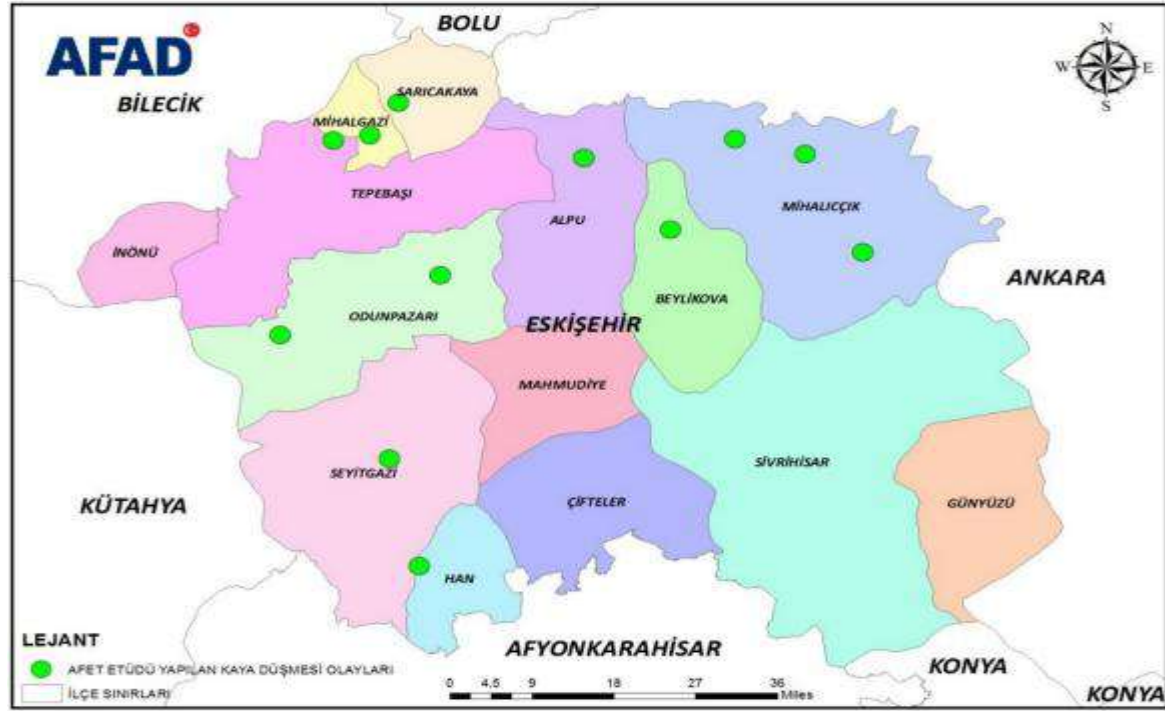
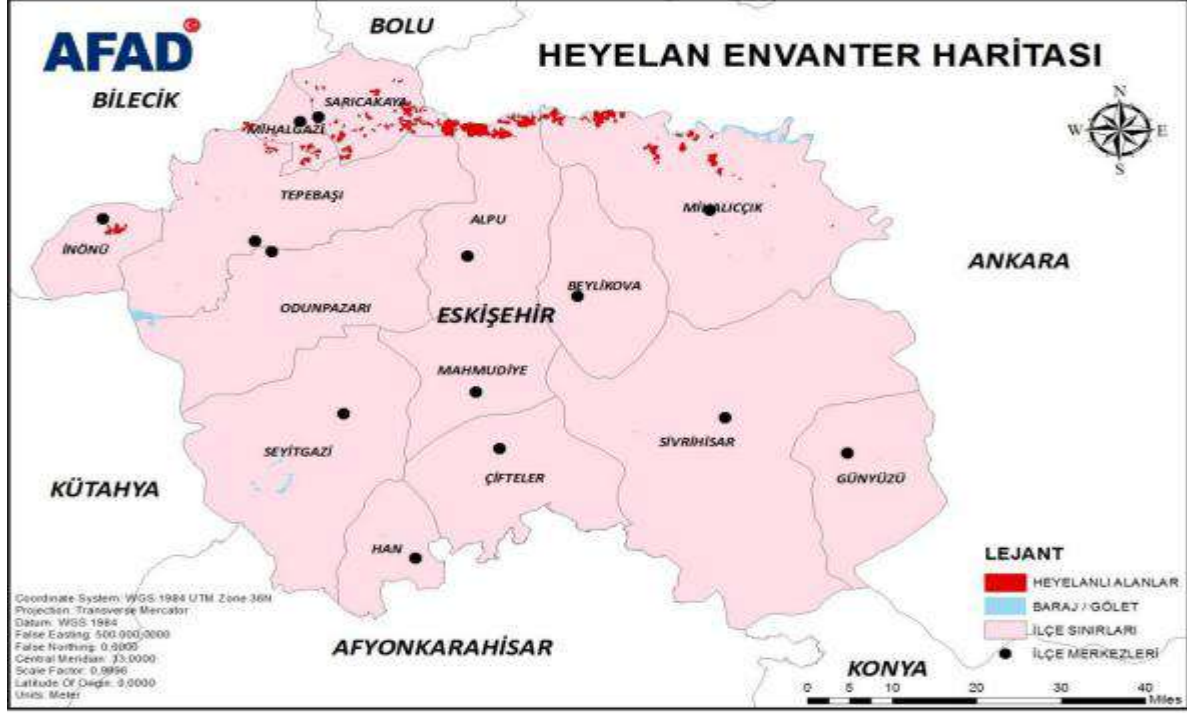
Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Anlayış Programı (UDAP) kapsamında gerçekleştirilen UÇAD-Ç-13-06 kodlu "Türkiye Sismik Tehlike Haritalarının Güncellenmesi" başlıklı projeye ilişkin olarak hazırlanmıştır.  
Bu harita, zemin koşulları (S<sub>w</sub>) = 700 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neticesinde oluşan sismik tehlike, bölgede farklı olarak görülmektedir.  
Kaynak: Görselleştirme, Bu haritanın kullanılması için AFAD, 2018 "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" başlıklı kaynak belirtilmelidir.  
2018GH haritasının detay ve açıklama için AFAD Başkanlığına veya AFAD'ın yazık işleri biriminden iletişime geçilebilir, detaylı bilgi için deprem yönetmeliği, deprem yönetmeliği, deprem yönetmeliği, deprem yönetmeliği başlıklı kaynaklara başvurulmalıdır.



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,

Gayrimenkulünüz 3+1, 130m<sup>2</sup> daire olarak değerlendirildiğinde **₺2.740.023 – ₺3.044.470** 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.