

# YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

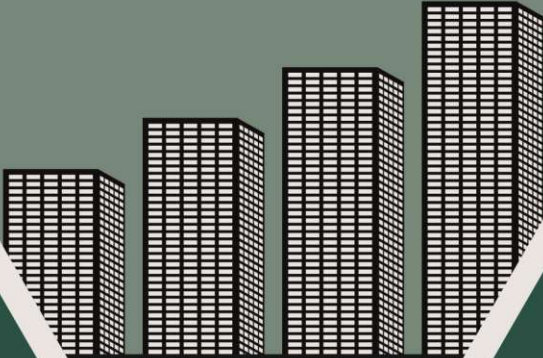
Eskişehir / Tepebaşı / Yürükakçayır

Ada: 4562 Parsel: 13

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 07.04.2025

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



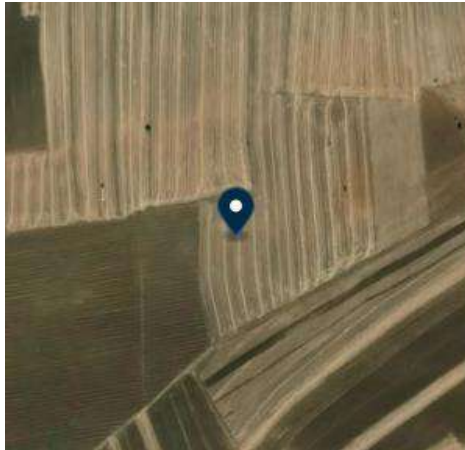
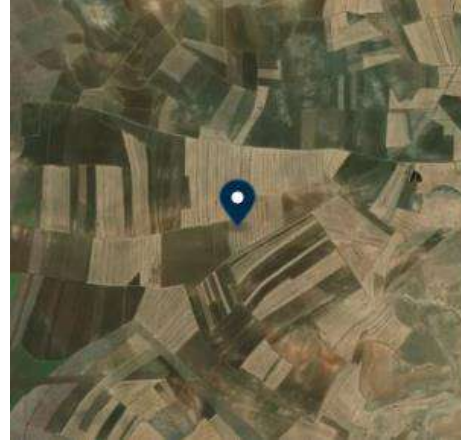
Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A  
Odunpazarı/Eskişehir



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 : Yürükakçayır
- Ada : 4562
- Parsel : 13
- Yüz ölçüm : 24.847,90m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

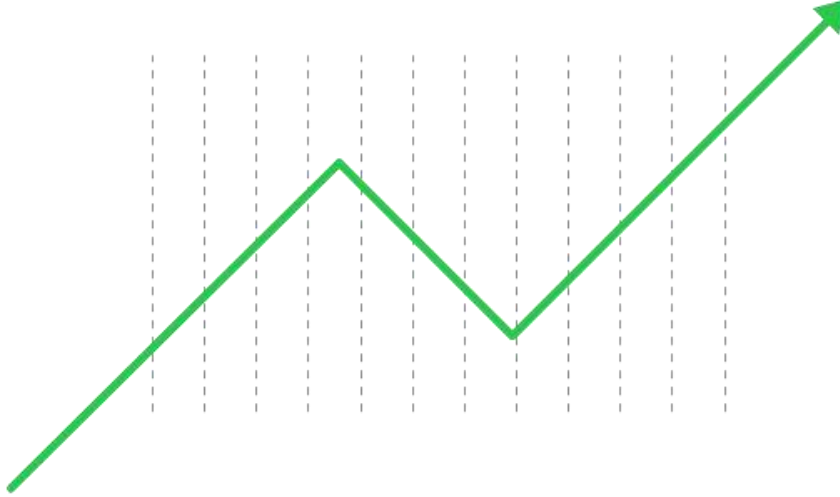
### YÜRÜKAKÇAYIR MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺5.118.667** 206,00 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺5.689.963** 229,00 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺6.236.822** 251,00 ₺/m<sup>2</sup>

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



Eskişehir, Tepebaşı, Yürükakçayır, Ada: 4562, Parsel: 13 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 206,00₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 251,00₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 229,00₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺5.118.667** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺6.236.822** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺5.689.963** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### YÜRÜKAKÇAYIR MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **31**



Kadın Nüfus Sayısı **22**



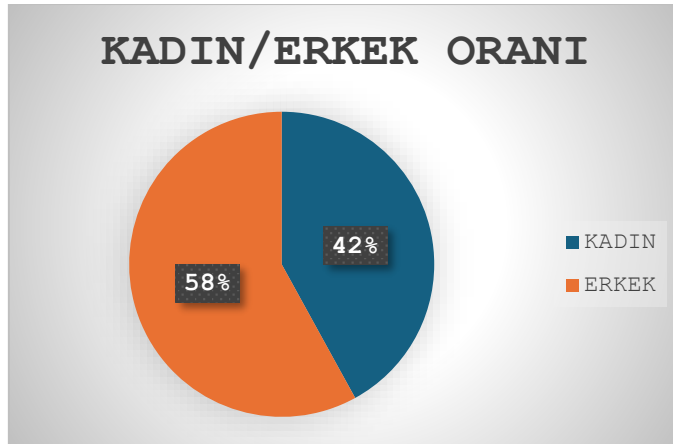
En Yoğun Yaş Aralığı

-



Ort. Eğitim Düzeyi

**İlk Okul**



0 222 210 00 66

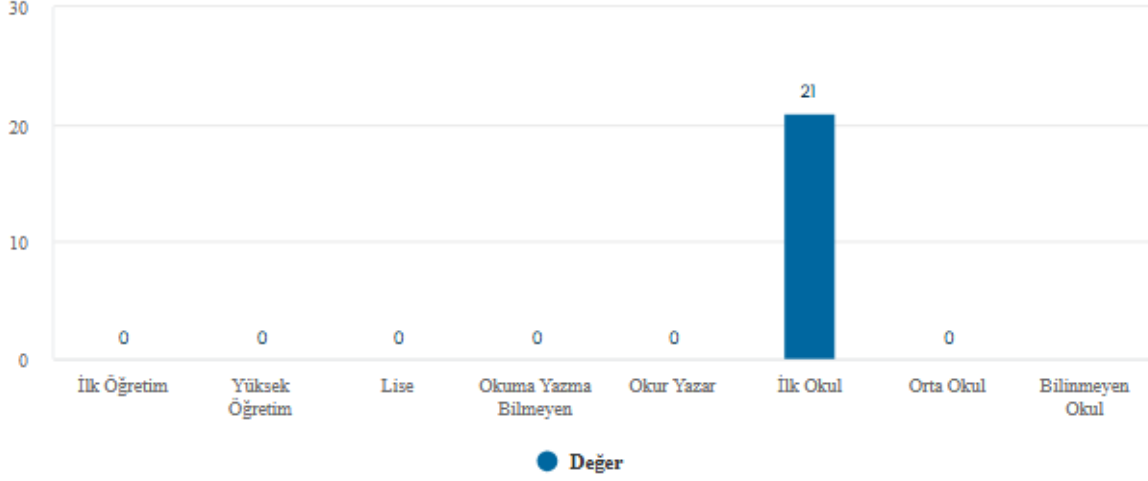


info@anadoluproperties.com



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

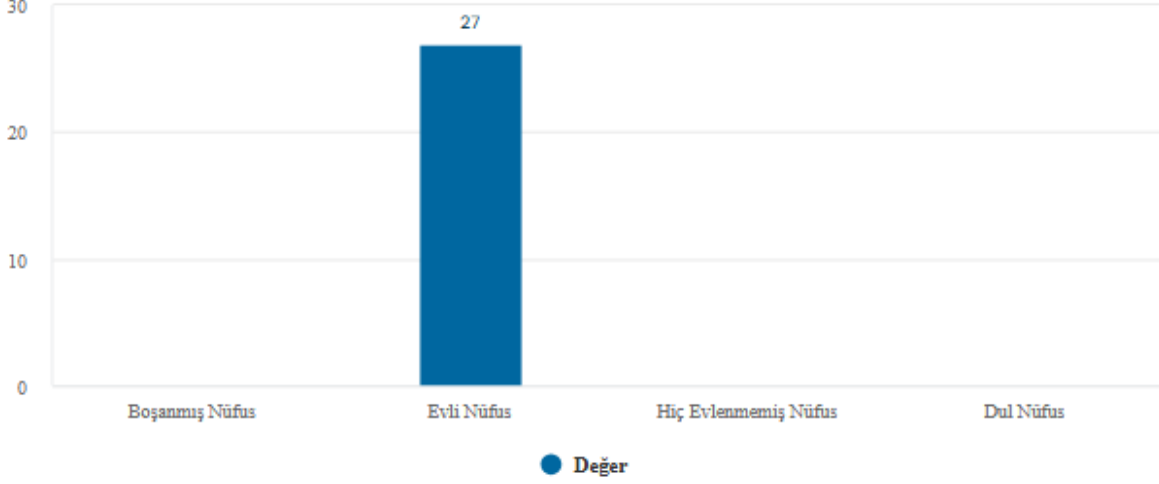
## EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



## Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Yürükakçayır Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	-
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	-
Lise	207.774	92.092	-
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	-
Okur Yazar	52.743	22.056	-
İlk Okul	180.611	69.573	21
Orta Okul	120.693	50.016	-
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-

## MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



### Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Yürükakçayır Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	-
Evli Nüfus	438.519	178.371	27
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	-
Dul Nüfus	38.708	17.809	-

## ÇEVREDEKİ EMSALLER

## YÜRÜKAKÇAYIR MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

Yeme-İçme	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
Yarımcı 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
Gökçekasık Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Koyunlar Mh.	2	0	2	0	2	0	0	0
Aşağı Söğütönü 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

## YÜRÜKAKÇAYIR MH. KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**123**

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**198.555**



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

## YÜRÜKAKÇAYIR MAHALLESİ ULAŞIM

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

Aşağıdaki toplu taşıma hatları Yürükakçayır - yakınından geçiyor.

Otobüs: K92 , S83

### Merkez bölgesinde Yürükakçayır yakınlarındaki otobüs durak

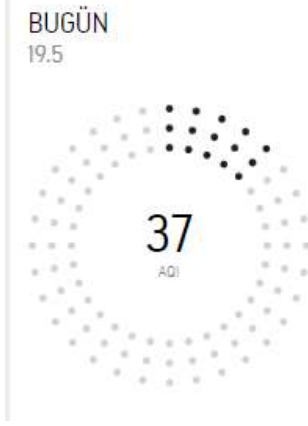
- Yürükakçayır 8. Durak - 2202, 2 dk yürüme,

### Merkez bölgesinde Yürükakçayır için otobüs hatları

- S83, Nemli Mh.,



## 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 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



0 222 210 00 66

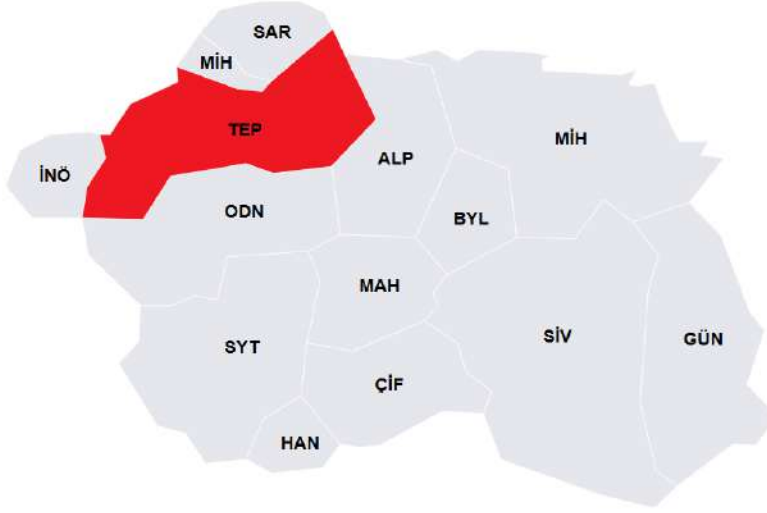


info@anadoluproperties.com



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

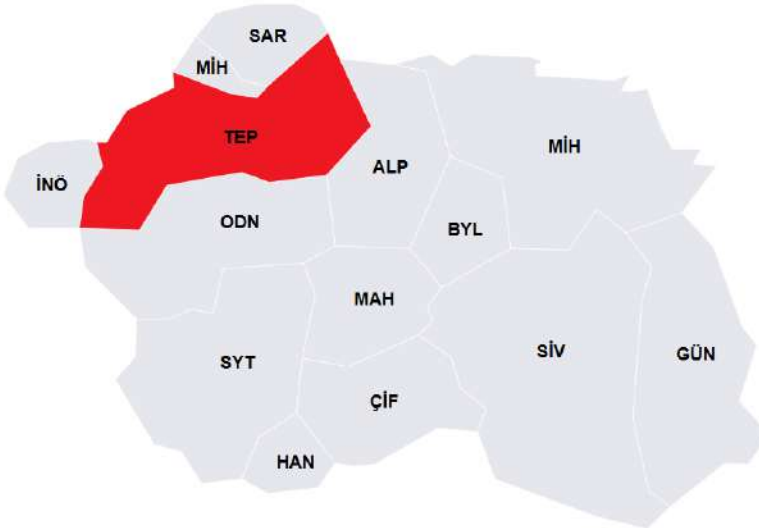
## ESKİŞEHİR TEPEBAŞI SEÇİM SONUÇLARI



■ 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



0 222 210 00 66

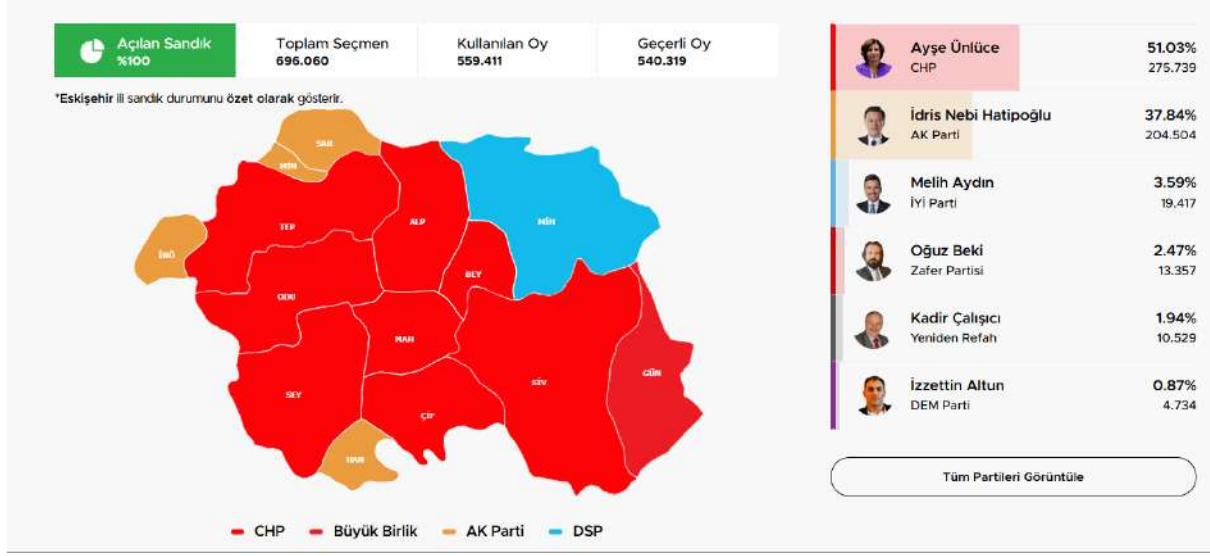


info@anadoluproperties.com



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

## 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.<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 İlinin İdari Sınır Haritası



0 222 210 00 66

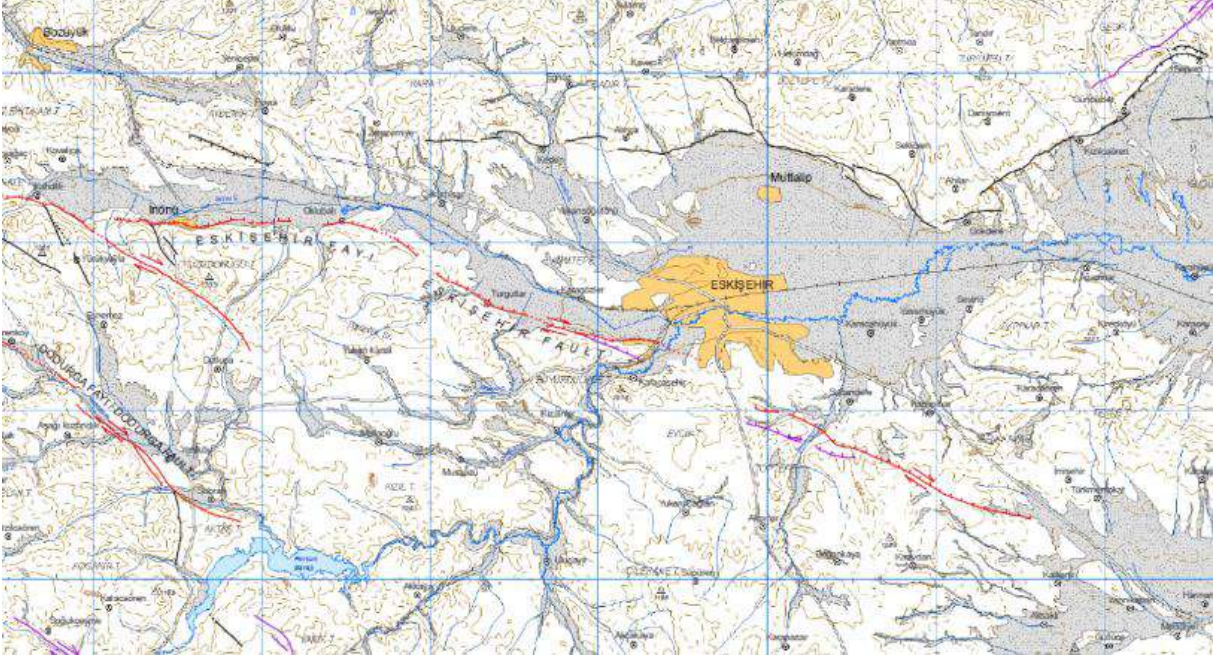


info@anadoluproperties.com



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

## ESKİŞEHİR DİRİ FAY HATTI HARİTASI

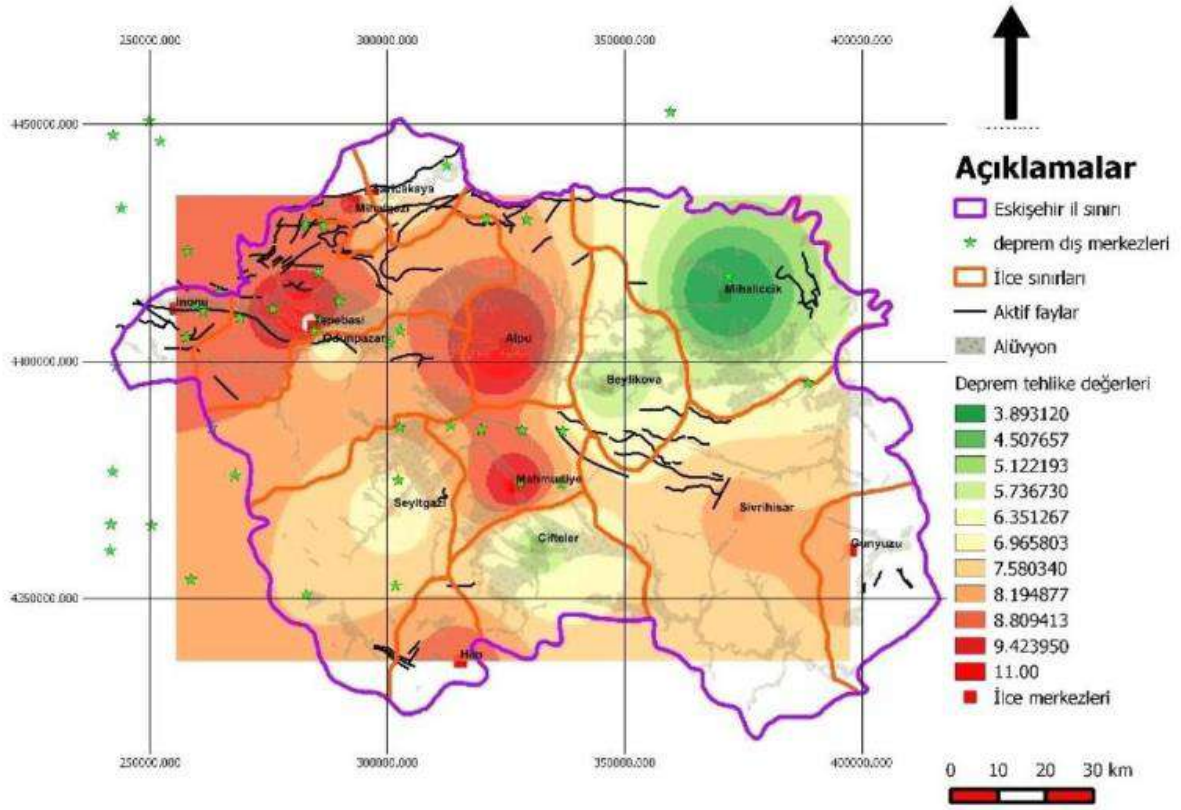


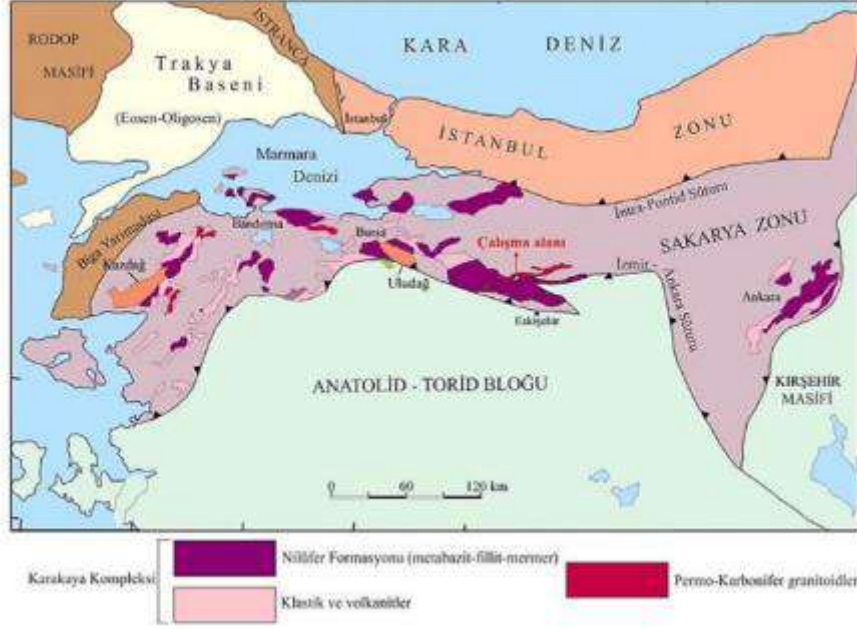
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

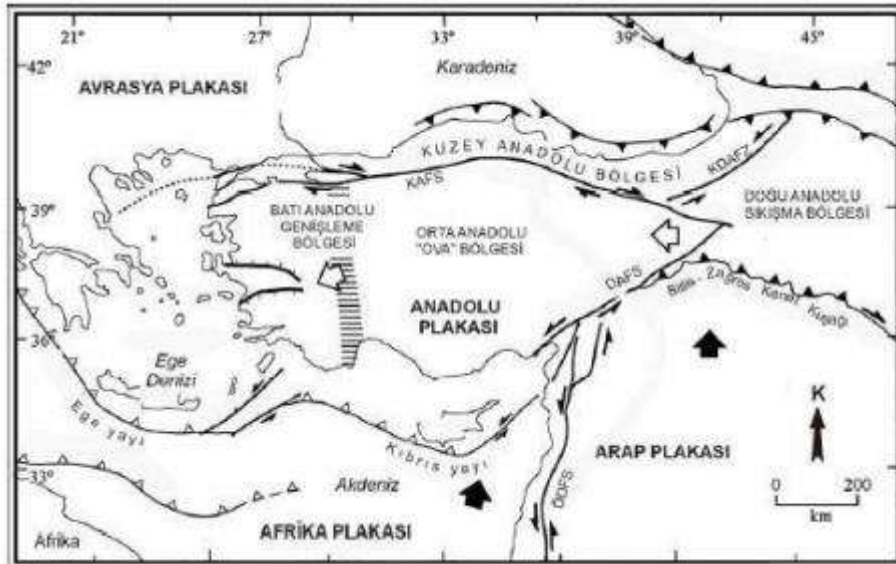


## ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



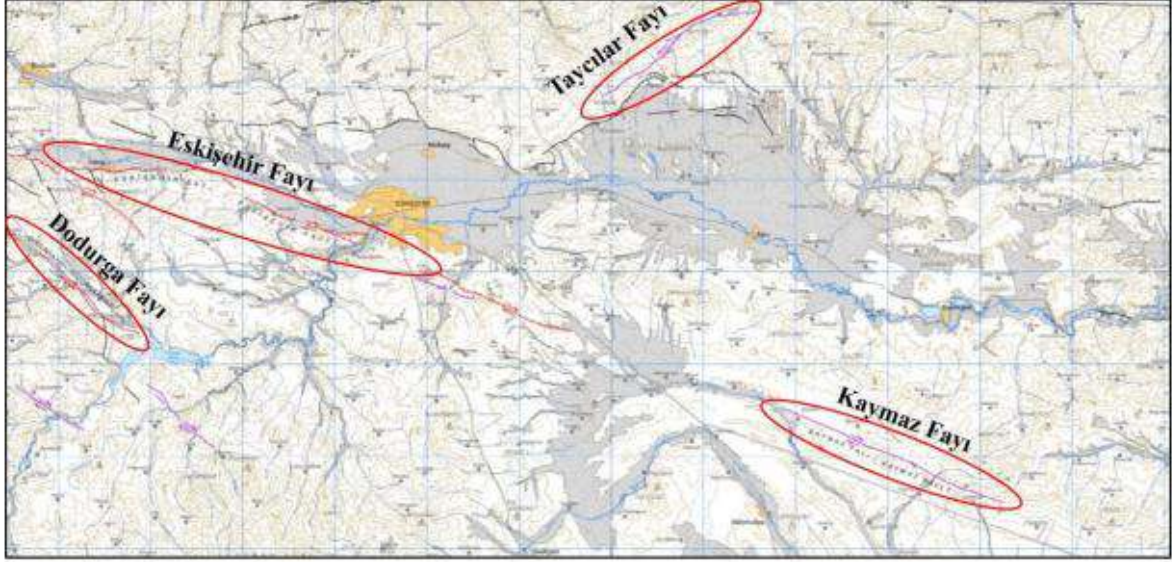


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

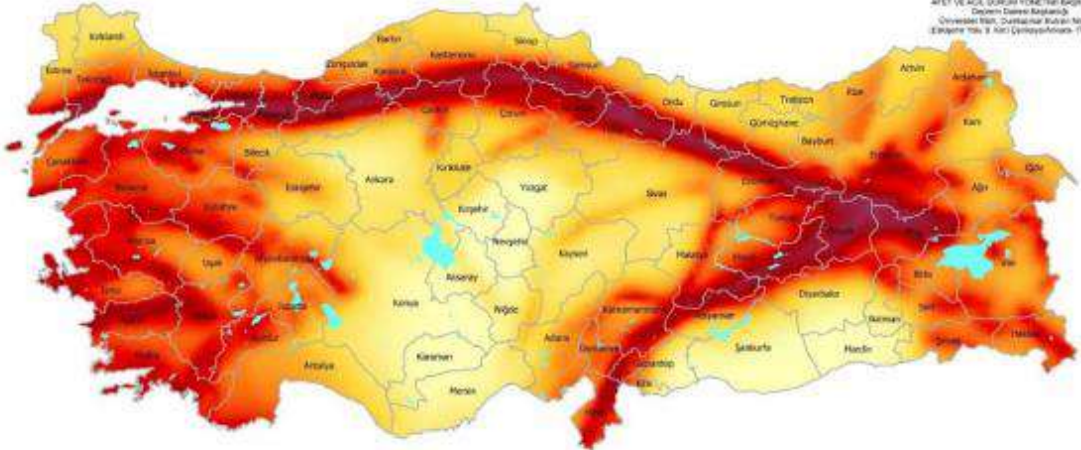
İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



**FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION**

- **Deprem Tehlike Derecesi:** 1992-Güncellenmiş durumda yüzey fayları için deprem tehlikesi. **Earthquake Surface Regions:** Fault regions since 1992.
- **Holosen Fay:** Holosen'de (11.000 yıl önce) meydana gelen fay. **Holocene Fault:** Fault produced surface rupture in Holocene (11.000 years).
- **Kuvaterner Fay:** Faysoyunda (1.000.000 yıl önce) meydana gelen, Holosen etrafında kayıplı fay. **Quaternary Fault:** Fault produced surface rupture in Pleistocene (1.000.000 years), asymptotic for Holocene activity.
- **Ölüm Kuvaterner Fayı veya Çığkellik:** Kuvaterner veya öncesi dönemde oluşan, Kuvaterner etrafında kayıplı, fay veya çığkellik morfolojisiyle ilgili çığkellik. **Probable-Quaternary Fault or Lineament:** Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament.

**TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI**



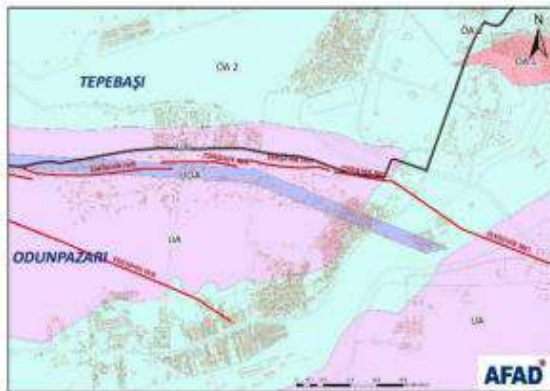
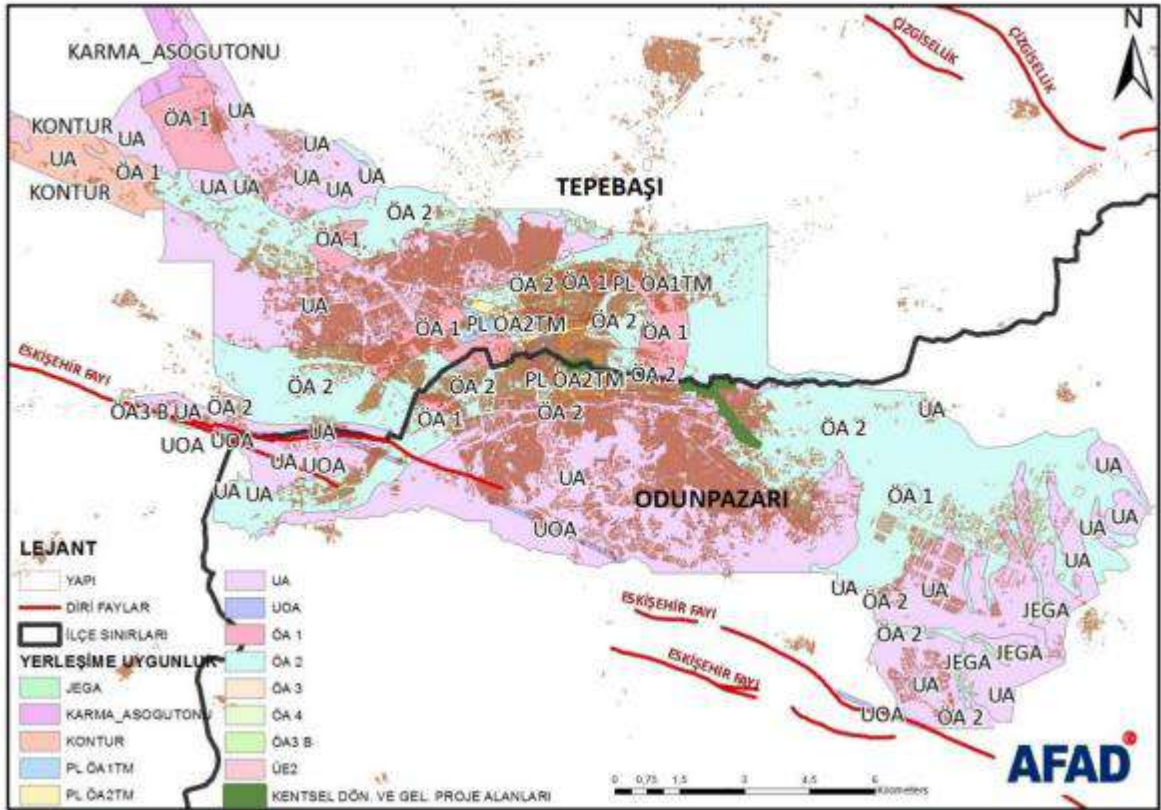
**AFAD**  
AFAD VE AÇİL DURUM YANETİM BAŞKANLIĞI  
Çevreler Bakanlığı, Durumlar Kurul No: 138  
(Ekim 2018) 2. Sıra (Yayımlanmış TÜRKİYE)

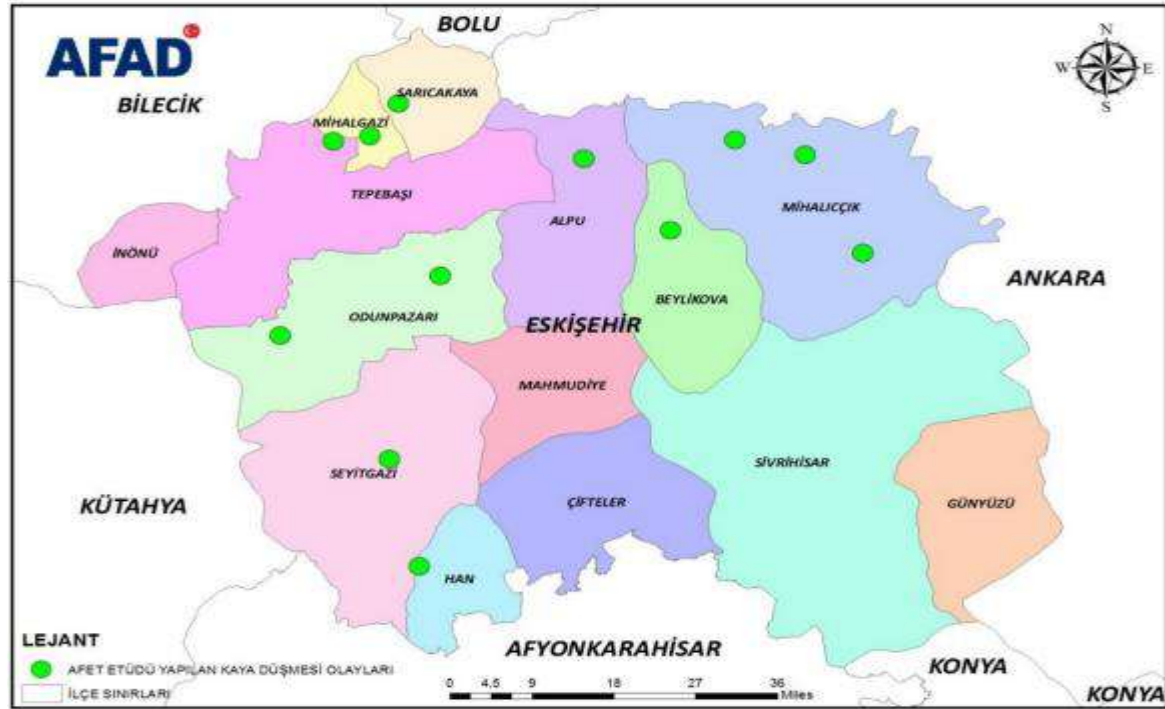
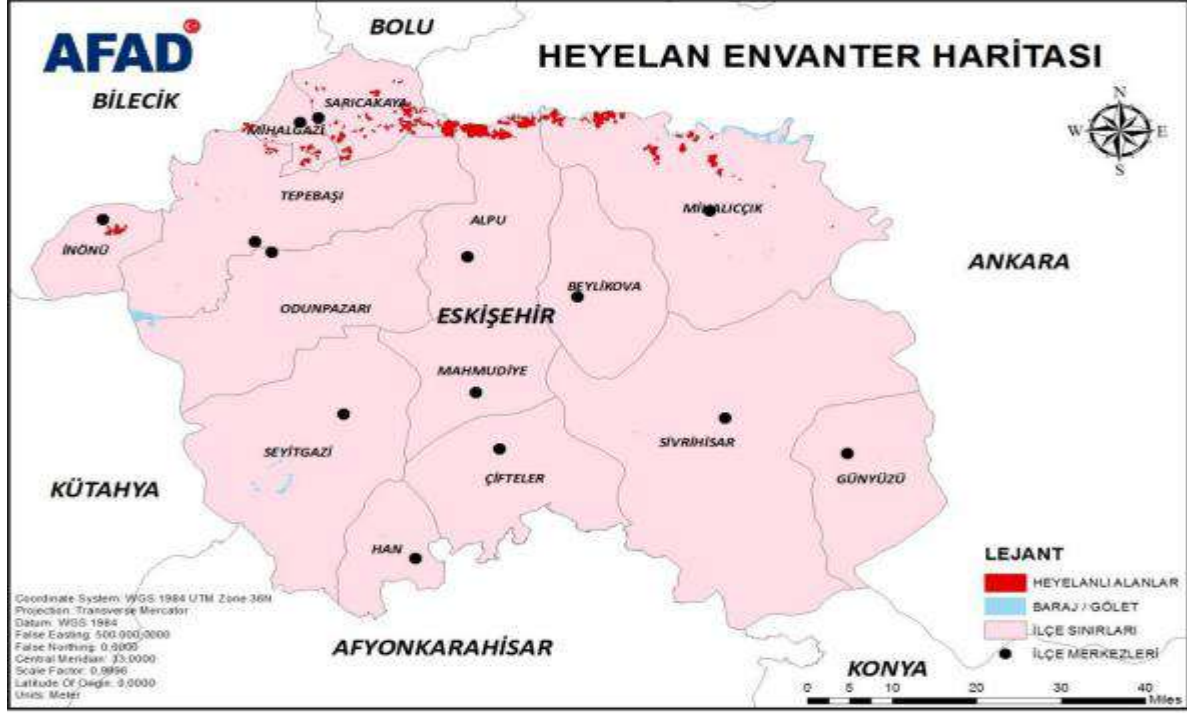
Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Acı Durum Programı (UDAP) kapsamında geliştirilen UDAF-C-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.  
Bu harita, zemin koşulları (K<sub>0</sub>) = 0,750 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının ne kadar olabileceği sınırlama, büyüme, sarkıt olma gibi etkileri göstermemektedir.  
Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanımında: AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.  
2018CHentanın telif ve hakları hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, ağız, resmî veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hakları yollara başvuracaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerine ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





## TEPEBAŞI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

- Söz konusu taşınmaz köy yerleşim alanının dışında plansız alanda kalmaktadır.
- Tarla vasıflıdır.

## 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 dahilinde görüşleri şu şekildedir;

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

Gayrimenkulün tarla olarak değerlendirilmesi durumunda **₺5.118.667 - ₺5.689.963** 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.