

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

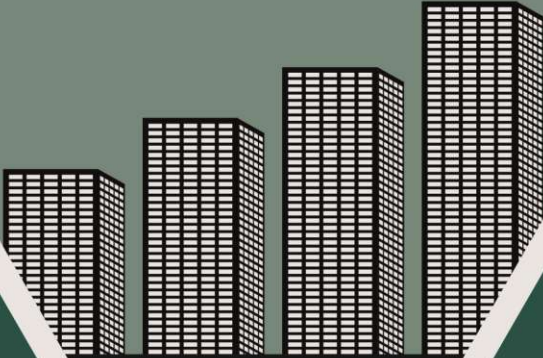
Eskişehir / Odunpazarı / Orhangazi

Ada: 15449 Parsel: 8

Konut + Villa İmarlı Arsa

Rapor Oluşturma Tarihi: 09.05.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com

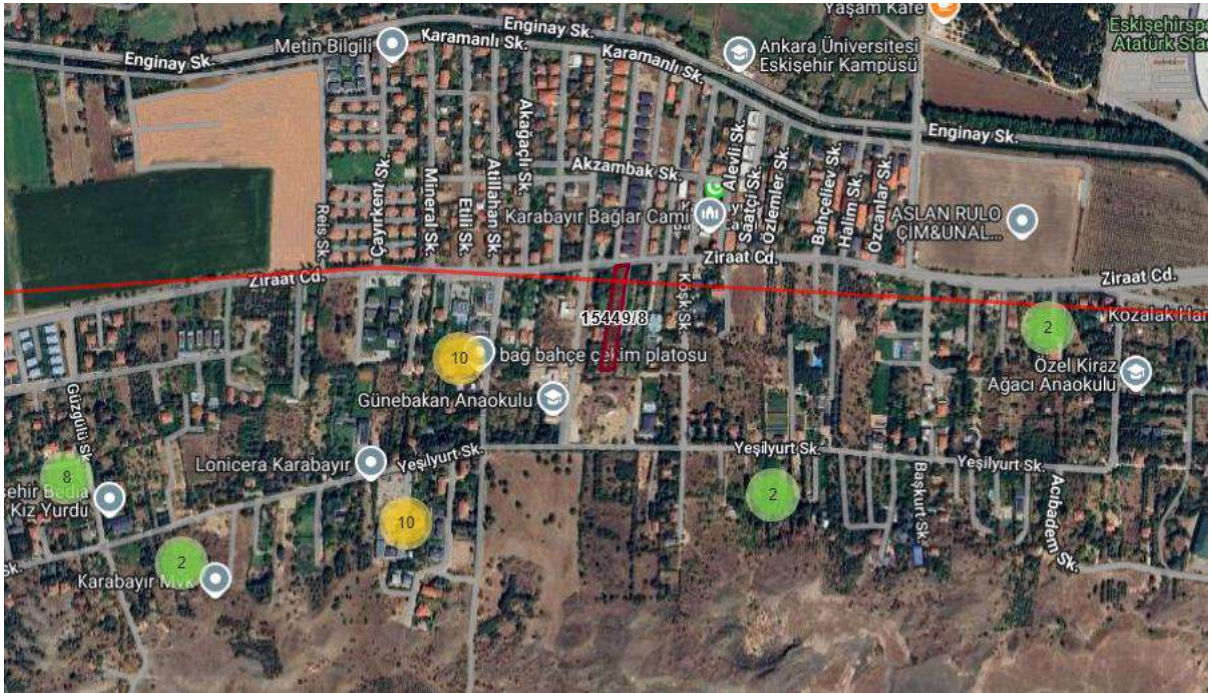
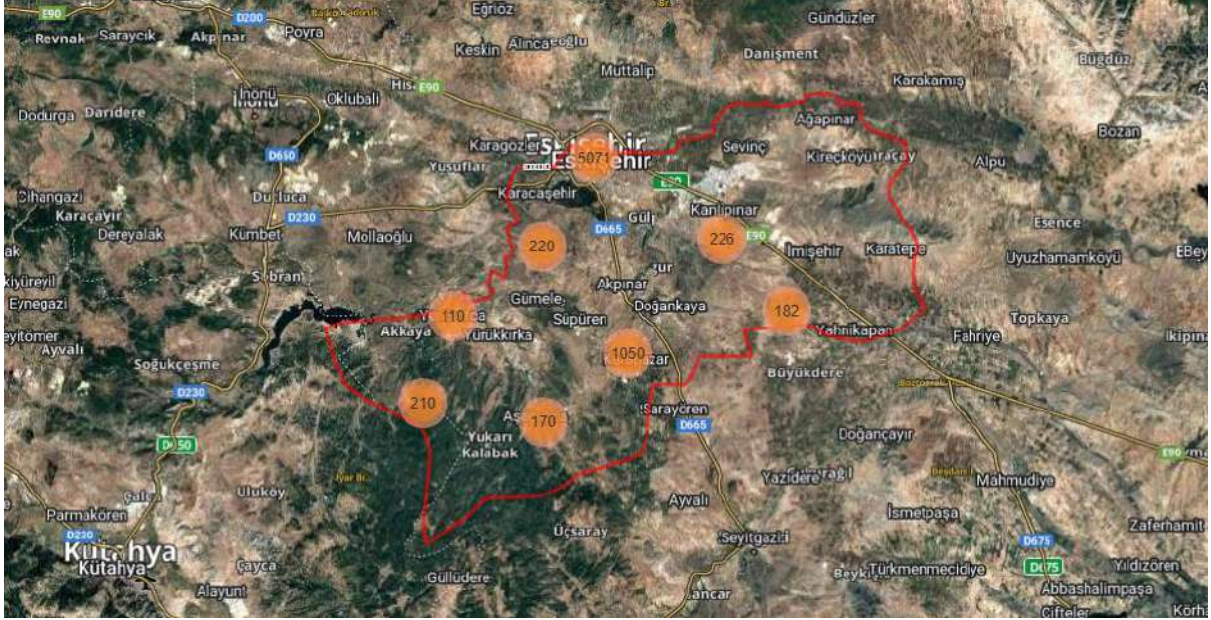


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



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.

ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

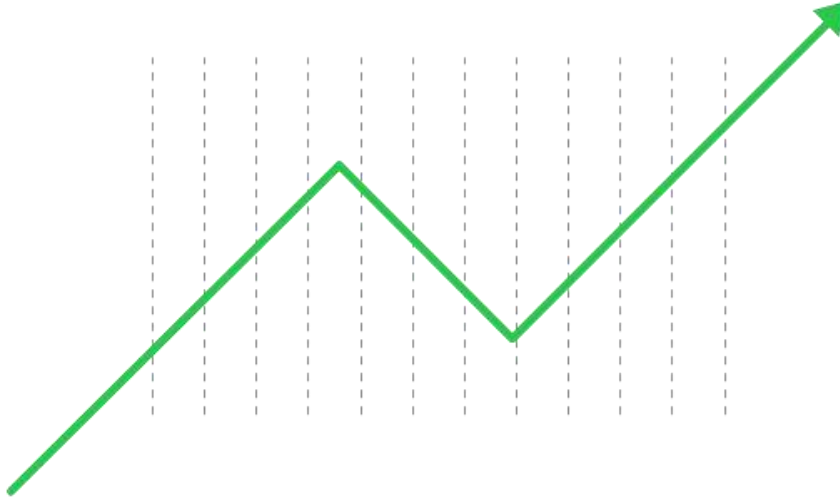
ORHANGAZİ MH.(KARABAYIR) SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺40.112.560** 15.912 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺44.556.120** 17.681 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺49.028.984** 19.449 ₺/m²

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



Eskişehir, Odunpazarı, Orhangazi, Ada: 15449, Parsel: 8 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 15.912 ₺/m², en yüksek birim değer 19.449 ₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 17.681 ₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺40.112.560** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺49.028.984** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺44.556.120** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK

EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

ORHANGAZİ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **5.382**



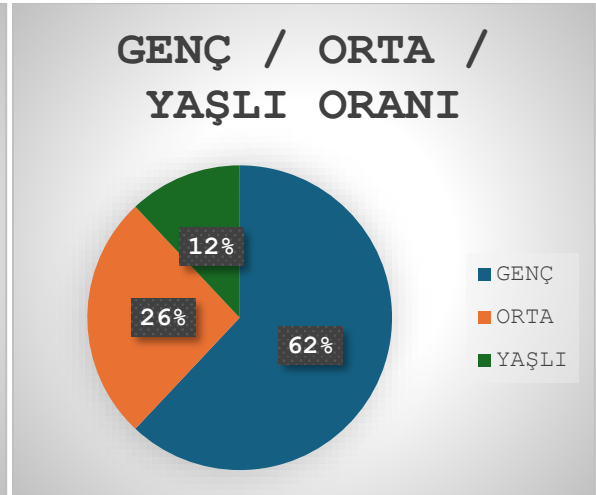
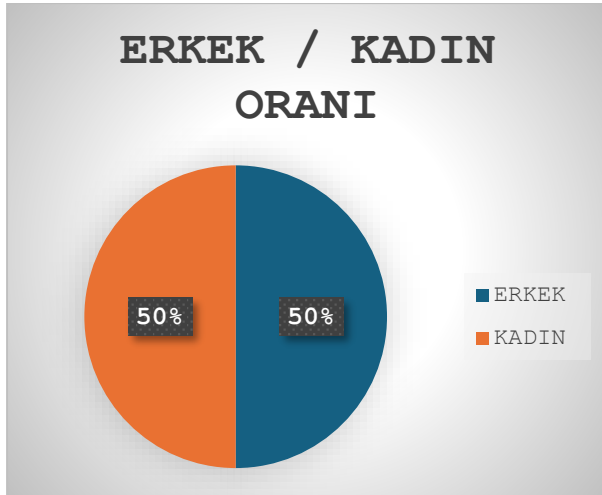
Kadın Nüfus Sayısı **4.933**



En Yoğun Yaş Aralığı
65 Yaş Üstü Nüfus

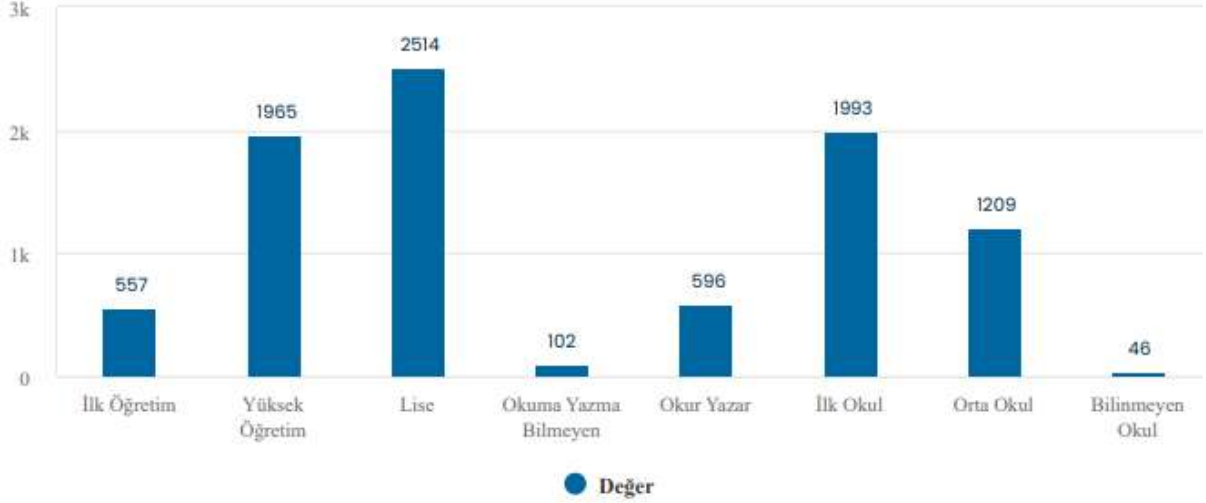


Ort. Eğitim Düzeyi
LİSE



DEMOGRAFİK ANALİZ

ORHANGAZİ MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



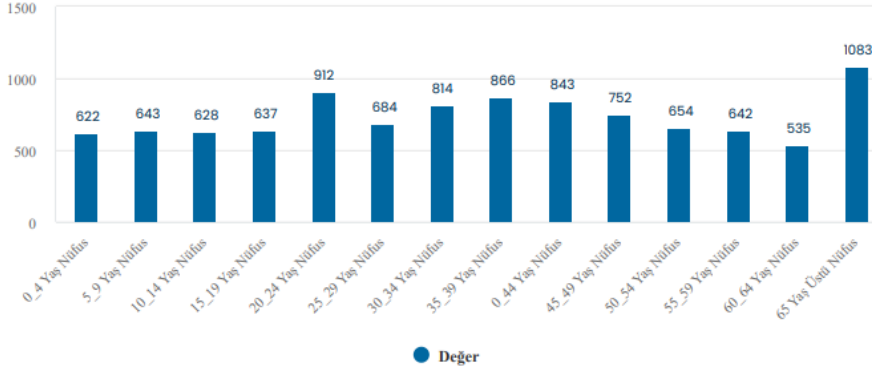
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Orhangazi
İlk Öğretim	49.544	23.497	557
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	1.965
Lise	207.774	99.596	2.514
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	102
Okur Yazar	52.743	24.800	596
İlk Okul	180.611	76.109	1.993
Orta Okul	120.693	57.188	1.209
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	46



DEMOGRAFİK ANALİZ

ORHANGAZİ MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

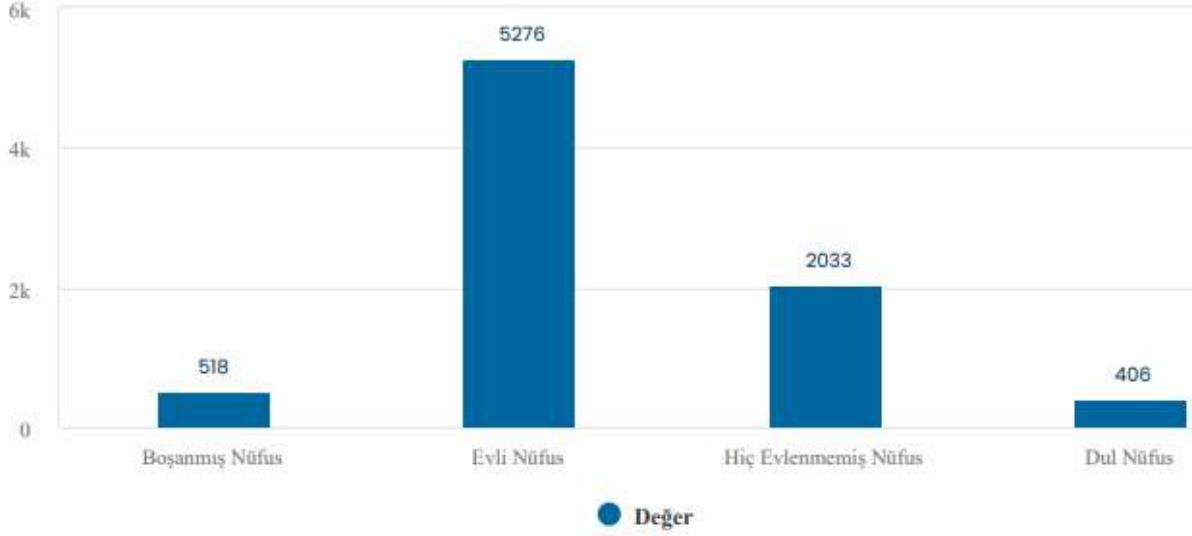


Yaş Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Orhangazi
0_4 Yaş Nüfus	-	-	622
5_9 Yaş Nüfus	-	-	643
10_14 Yaş Nüfus	-	-	628
15_19 Yaş Nüfus	-	-	637
20_24 Yaş Nüfus	-	-	912
25_29 Yaş Nüfus	-	-	684
30_34 Yaş Nüfus	-	-	814
35_39 Yaş Nüfus	-	-	866
0_44 Yaş Nüfus	-	-	843
45_49 Yaş Nüfus	-	-	752
50_54 Yaş Nüfus	-	-	654
55_59 Yaş Nüfus	-	-	642
60_64 Yaş Nüfus	-	-	535
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	19



DEMOGRAFİK ANALİZ

ORHANGAZİ MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFIĞI



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Orhangazi
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	518
Evli Nüfus	438.519	205.893	5.276
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	2.033
Dul Nüfus	38.708	19.180	406

ÇEVREDEKİ EMSALLER

ORHANGAZİ MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

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

Karatepe Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Türkmentokat Mh.	1	1	0	2	0	0	1	0
Musalar Mh.								
Karapazar Mh.	1	0	2	0	0	0	0	0
Paşa Mh.	50	1	3	2	2	2	1	11
Akcami Mh.	12	0	3	1	1	0	0	1
Emek Mh.	125	6	11	11	24	0	23	0
Osmangazi Mh.	33	2	3	4	3	0	4	0
Akkaya Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Yahnıkapın Mh.	6	0	0	0	0	1	1	0
Karaalan Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Orhangazi Mh.	23	3	5	7	2	3	8	0
OSB	16	6	4	1	39	0	0	0

MAHALLE KONUT SAYILARI - İLÇE KONUT SAYILARI

MAHALLE KONUT SAYILARI



İLÇE KONUT SAYILARI



ORHANGAZİ MAHALLESİ ULAŞIM

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

Aşağıdaki toplu taşıma hatları Orhangazi Mahallesi - yakınından geçiyor

Otobüs: K18, S0, S18, S67, S72.

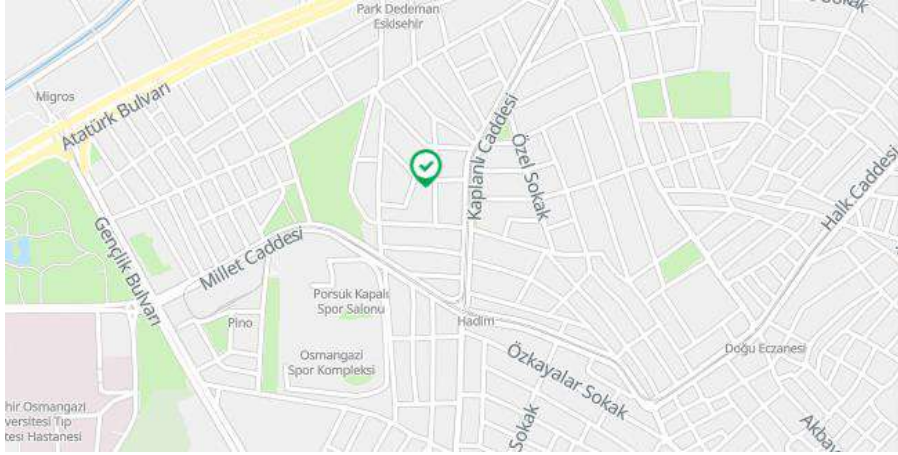
Tramvay: 12, 3, 4, ÇARŞI - OSMANGAZI ÜNİVERSİTESİ

Merkez Bölgesinde Orhangazi Mahallesi Yakınlarındaki Otobüs Durakları

- Vezirköprü Sk. - 1719, 1 dk yürüme
- Millet Cd. - 1916, 5 dk yürüme
- Atatürk Bulvarı 9. Durak - 90, 10 dk yürüme
- Dinçay Sk. - 818, 11 dk yürüme

Merkez Bölgesinde Orhangazi Mahallesi Yakınlarındaki Tramvay Durakları

- Büyükdere-Dönüş, 2 dk yürüme
- Porsuk Spor Salonu-Gidiş, 15 dk yürüme



0 222 210 00 66

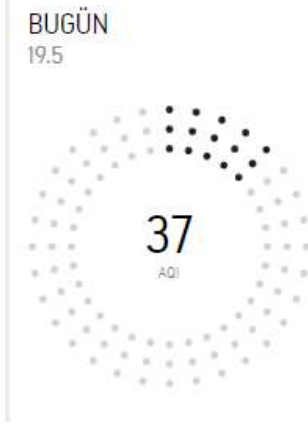


info@anadoluproperties.com



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

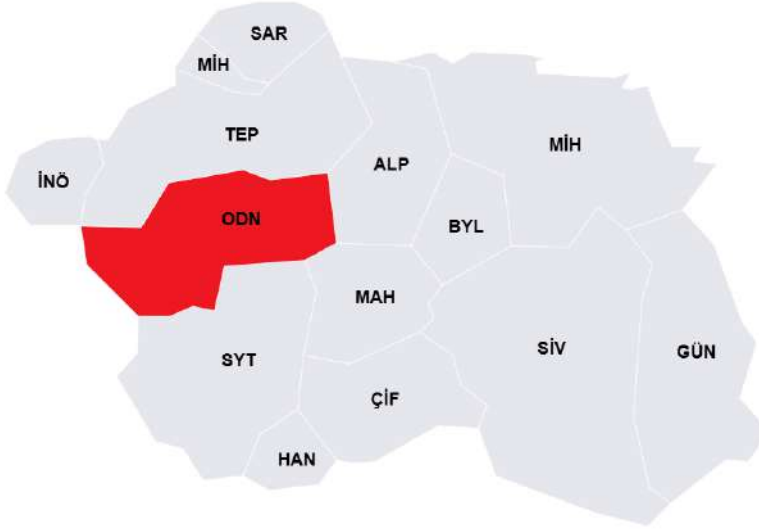
HAŞERELER


Sivrisinek
—
Düşük

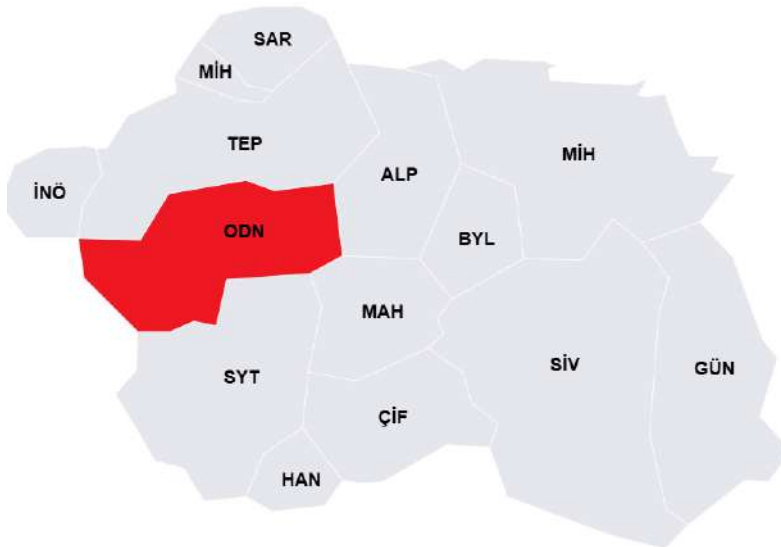

İç Mekan Haşereleri
—
Çok Yüksek


Dış Mekan Haşereleri
—
Düşük

ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



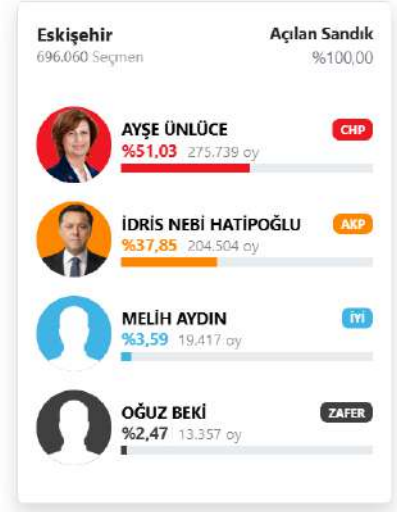
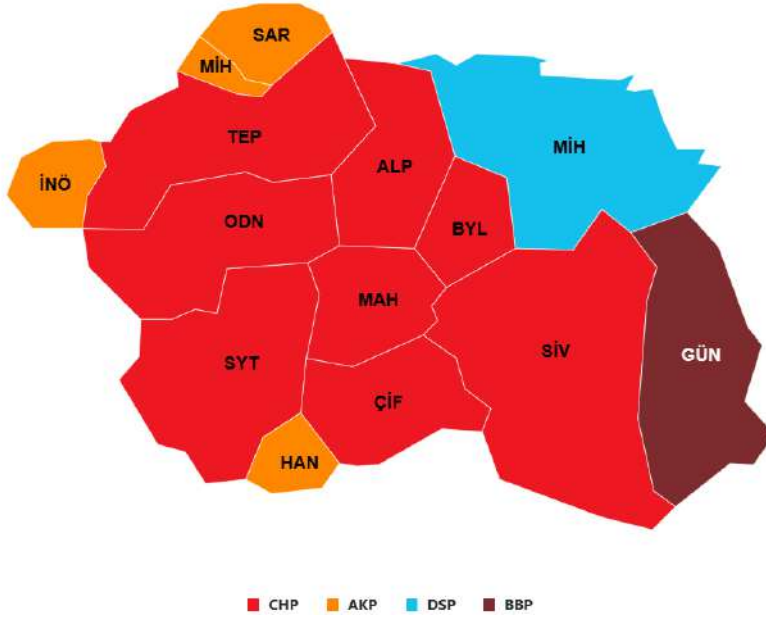
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI






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 Mihalicçık 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

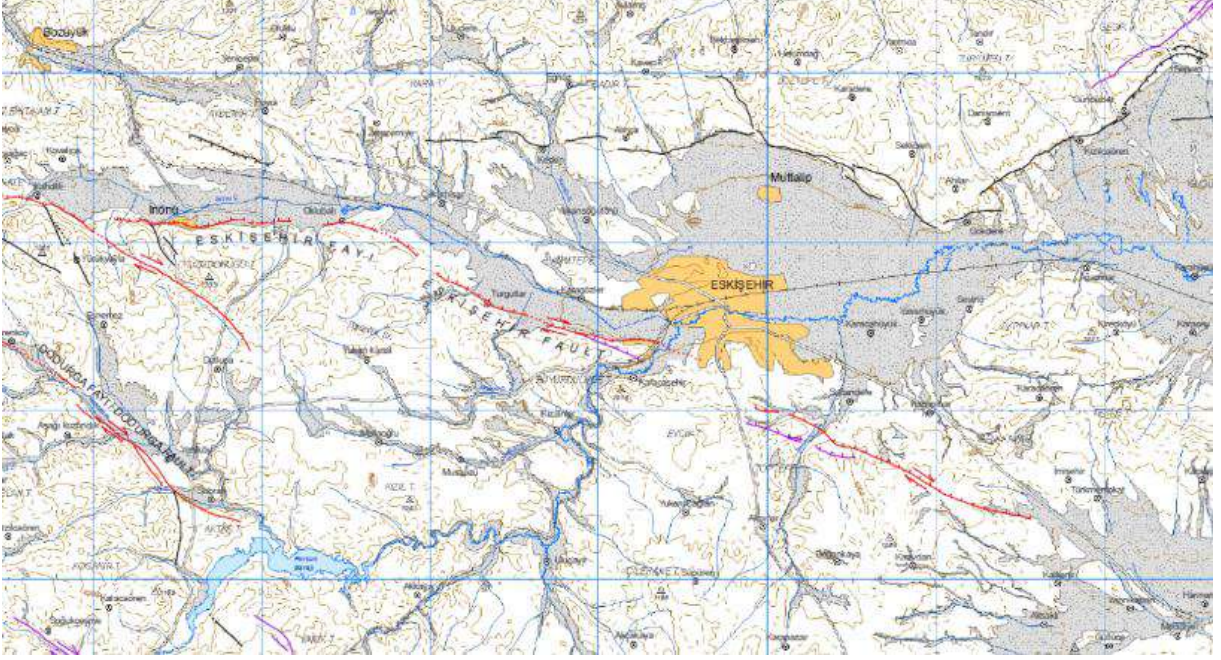


info@anadoluproperties.com



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

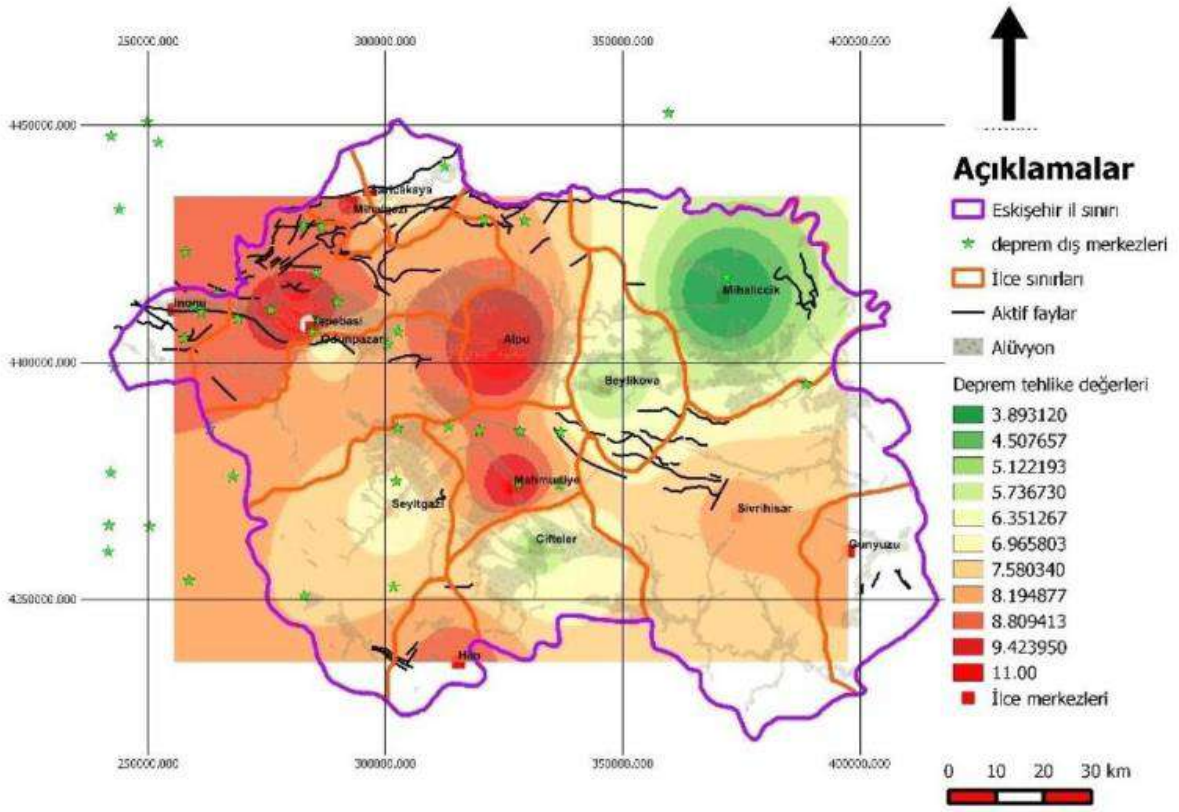
ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

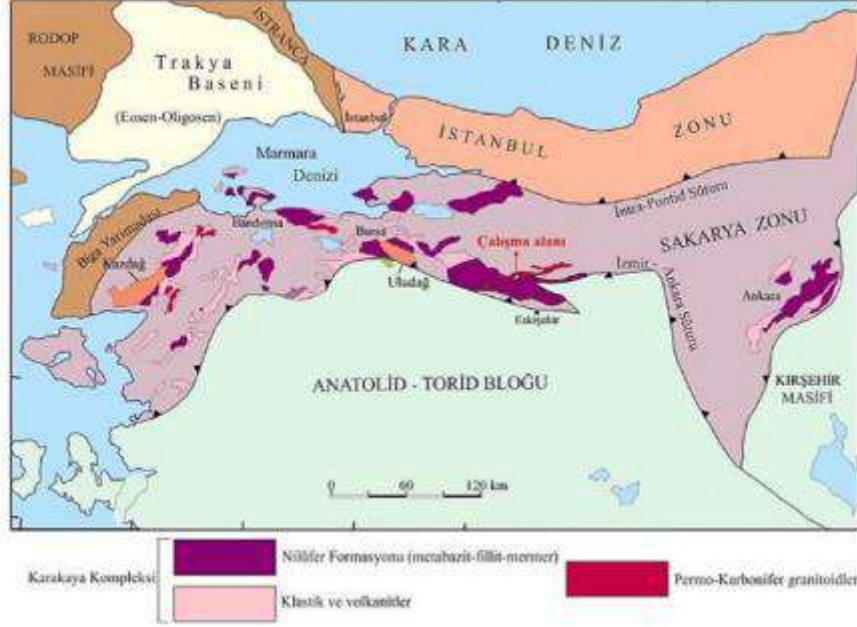


Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

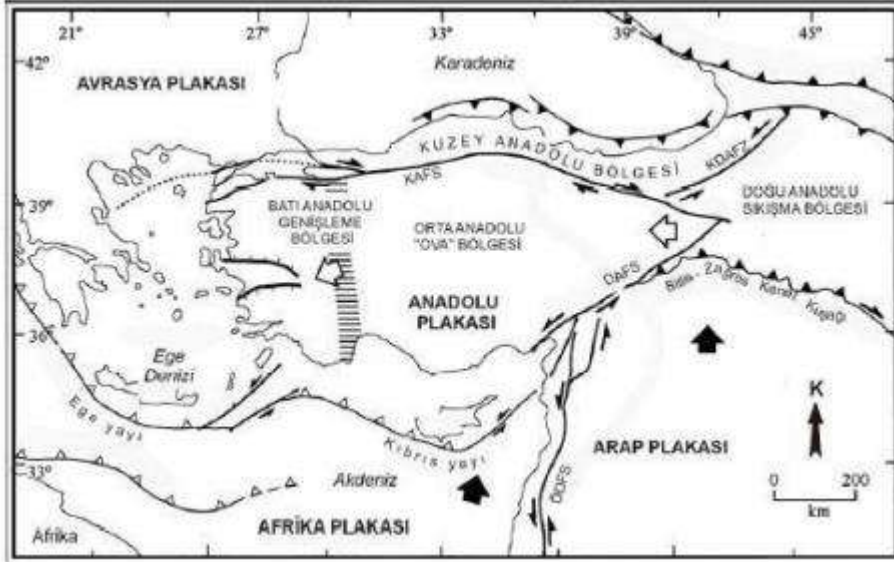
Eskişehir İl Sınırları İçerisinde Haritalanan Diri Faylar: İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur. Bu faylar Maden Tetkik ve Arama (MTA) Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Türkiye Diri Fay haritasında (Şekil 1.8) (Emre vd., 2011) ; Eskişehir Fayı, İnönü Dodurga Fayı, Kaymaz Fayı ve Taycılar Fayı olarak ayrı ayrı gösterilmiştir.

ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



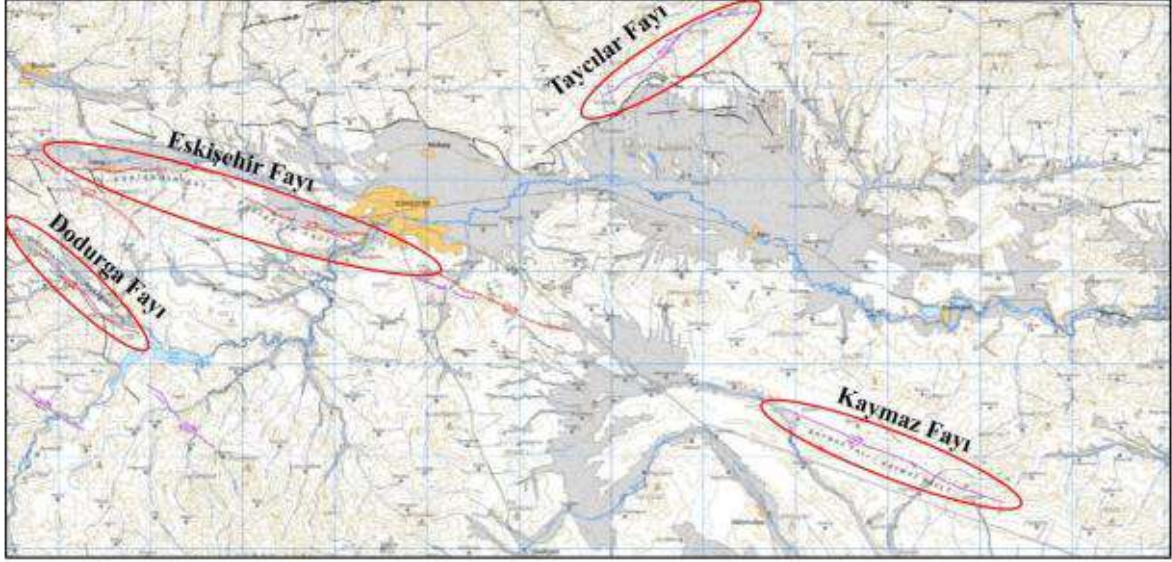


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

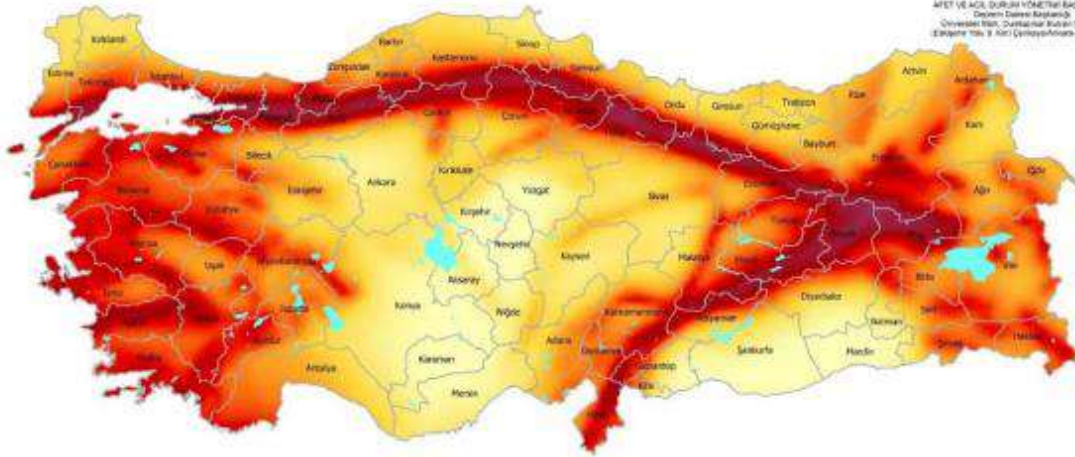
İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



FAY SINIFLAMASI | FAULT CLASSIFICATION

- Deprem Tuzeyi Kırığı: 1960-Günümüze arasında yüzeyde meydana gelen fay Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1960
- Holosen Fay: Holosen'de (11.000 yıl) yüzeyde oluşan/yüzeyden geçen fay Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years)
- Kuaterner Fay: Faydelerinde (1.600.000 yıl) yüzeyde oluşan/yüzeyden geçen fay Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,600,000 years), tuzuluvar, tortuldeneyimlilik.
- Eski Kuaterner Fay veya Çığırıklık: Kuaterner veya önceki dönemlerde oluşan, kuaternerden önceki yüzeyde fay yüzeyde olmayan faylar. Pre-Holocene-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament.

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



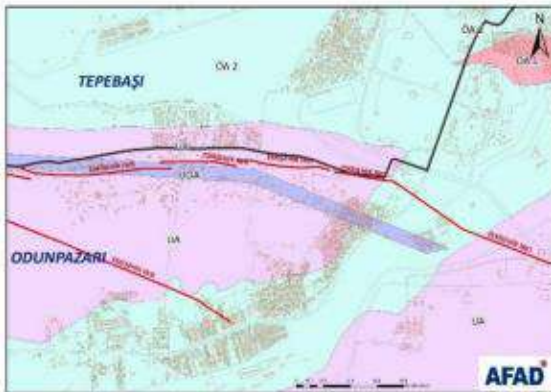
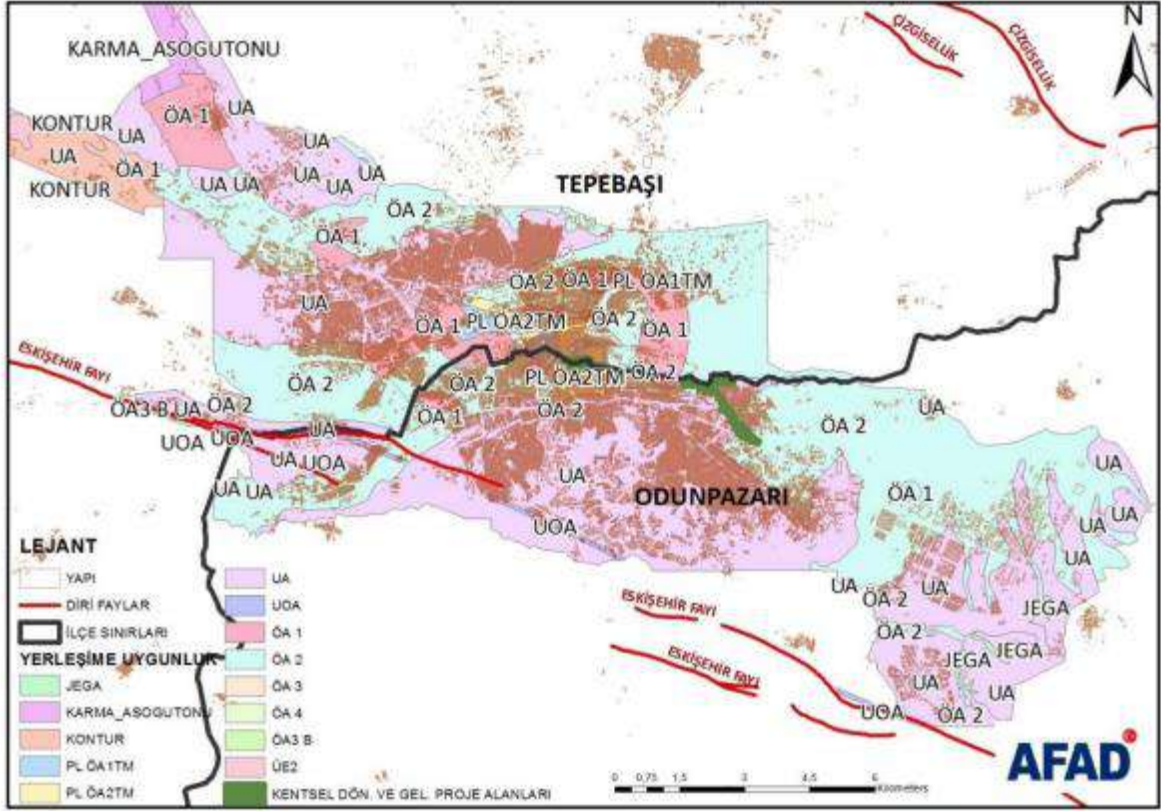
AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Dairesi Başkanlığı
Gözcükler Sok. Çarşıkapı Bulvarı No: 138
Etiler/Beşiktaş/İstanbul-TÜRKİYE

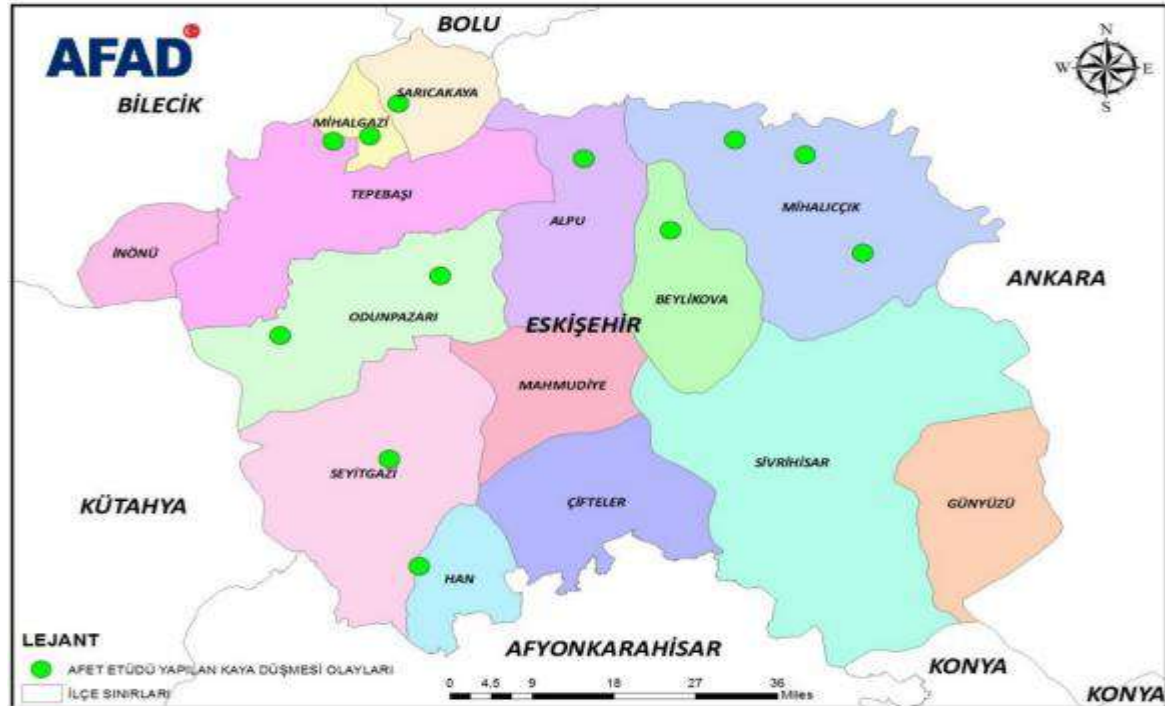
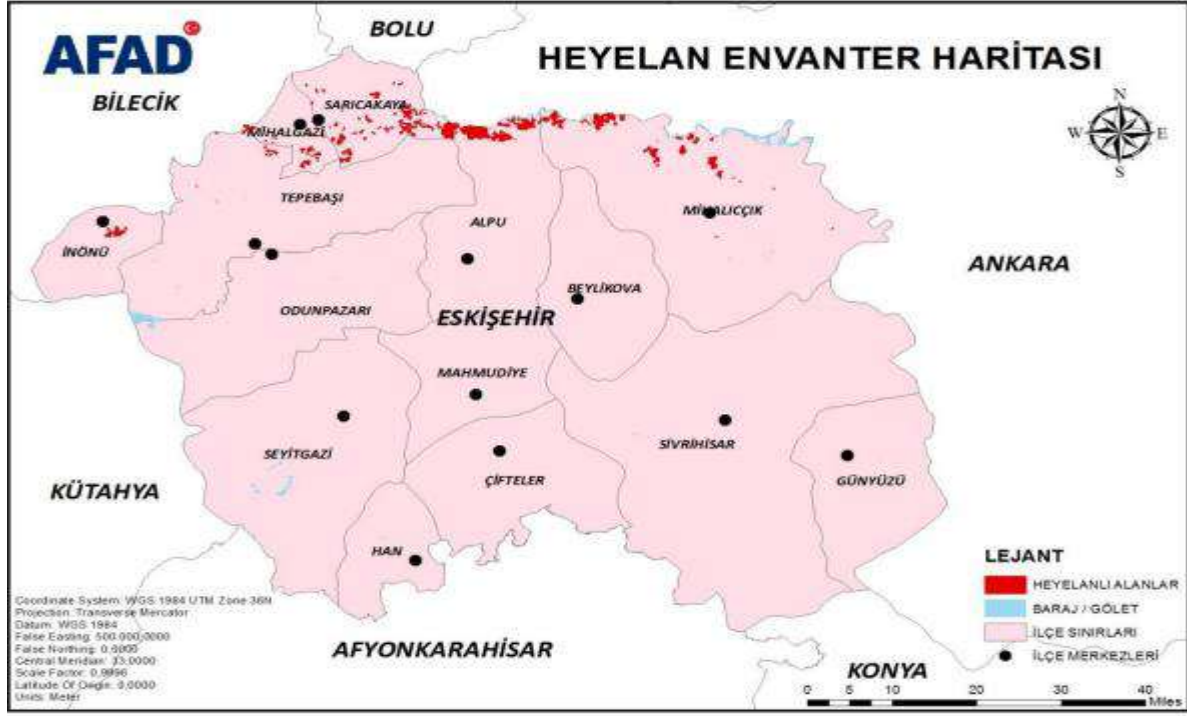
Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Azaltılması Programı (UDAP) kapsamında gerçekleştirilen UGDAP-Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritalarının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.
Bu harita, zemin koşulları (S_w) = 780 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının nedeni itibarıyla, sismikite, köylerde, binaların yapı kalitesi gibi konulara değinilmemiştir.
Kaynak: Dönerme, Bu haritanın kullanılması için AFAD, 2018, "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" başlıklı kaynağa başvurulmalıdır.
2018GH haritanın telif ve hakları Afad Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, satılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Tepebaşı Ve Odunpazarı İlçelerine Ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





ODUNPAZARI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ:

- Söz konusu taşınmaz üzerinde imar plan revizyon çalışmaları devam etmektedir.
- İmar planı yapıldıktan sonrasında 18.madde uygulaması gerecektir.



BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ:

- Söz konusu taşınmaz 1/5000 ölçekli planda konut 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,

8 parselinde bulunun taşınmazın konut+villa imarlı arsa olarak değerlendirildiğinde **₺40.000.000 – 45.000.000** 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.