

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

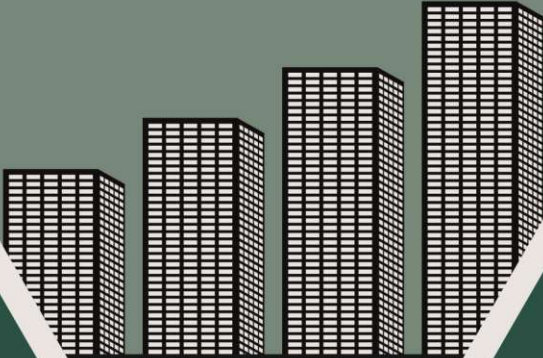
Eskişehir / Odunpazarı / Arifiye

Ada: 13001 Parsel: 10

2+1 Ofis

Rapor Oluşturma Tarihi: 30.05.2025

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.

Anadolu

PROPERTIES



DEĞER ANALİZİ

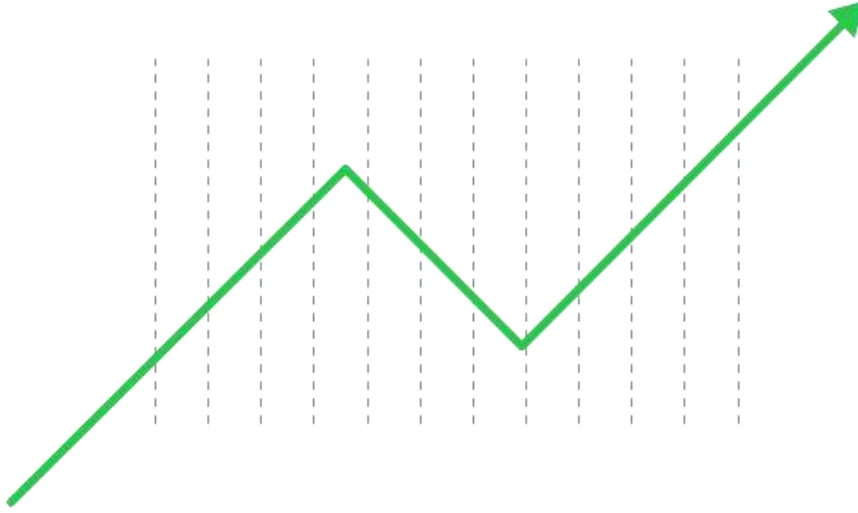
ARİFİYE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺3.504.640** 43.808 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺3.894.080** 48.676 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺4.283.440** 53.543 ₺/m²

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

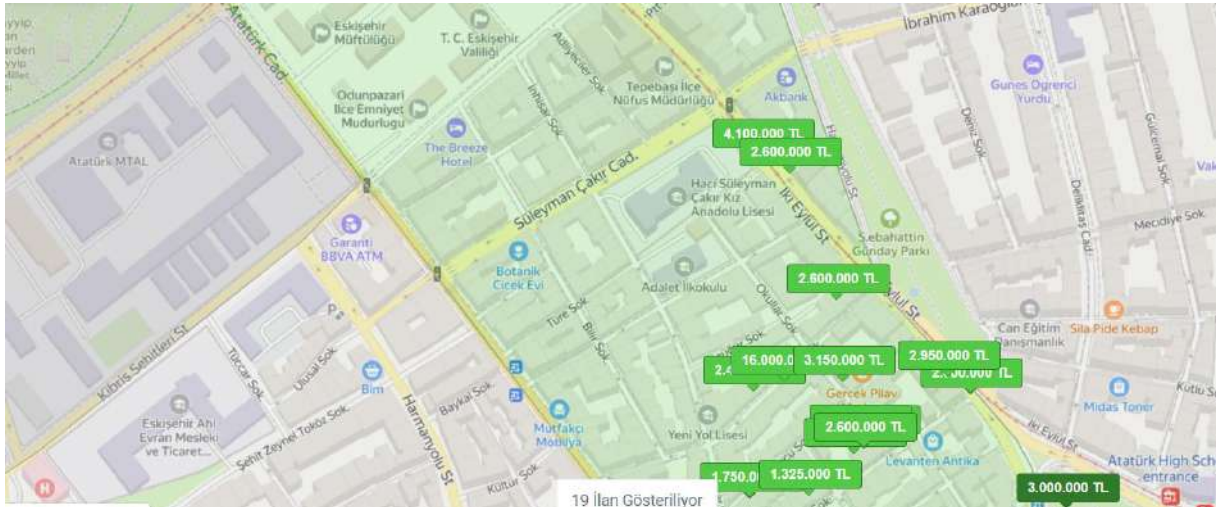


Eskişehir, Odunpazarı, Arifiye, Ada: 13001, Parsel: 10 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 43.808 ₺/m², en yüksek birim değer 53.543 ₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 48.676 ₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺3.504.640** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺4.283.440** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺3.894.080** olduğu görülmektedir.

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

İLAN SİTELERİNDE BULUNAN SATILIK EMSALLER;



DEMOGRAFİK ANALİZ

ARİFİYE MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **2.524**



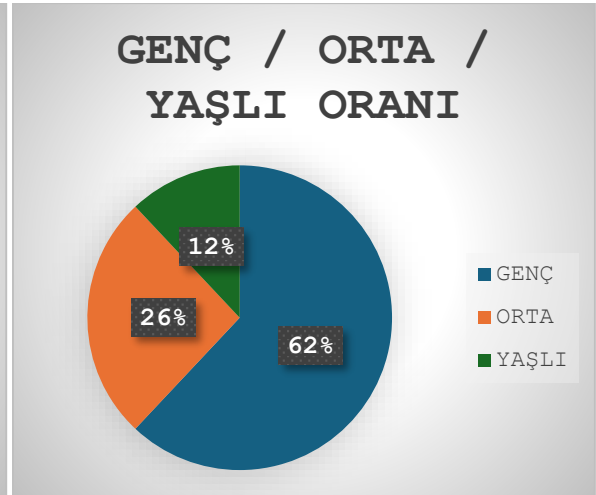
Kadın Nüfus Sayısı **3.113**



En Yoğun Yaş Aralığı
65 Yaş Üstü Nüfus

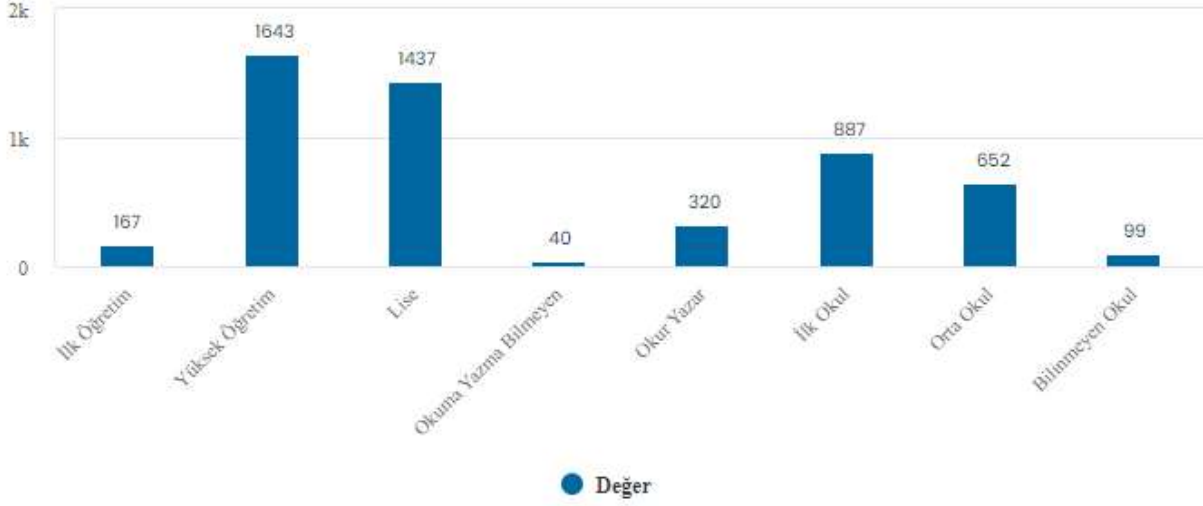


Ort. Eğitim Düzeyi
Yüksek Öğretim



DEMOGRAFİK ANALİZ

ARİFİYE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



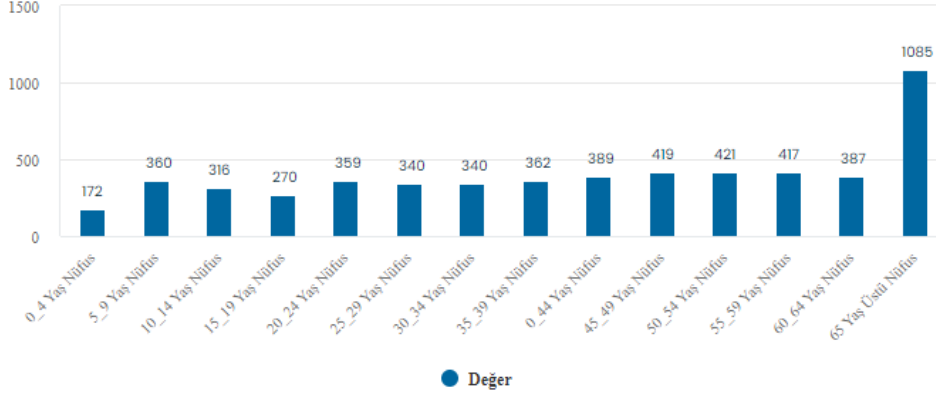
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Arifiye
İlk Öğretim	49.544	23.497	167
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	1.643
Lise	207.774	99.596	1.437
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	40
Okur Yazar	52.743	24.800	320
İlk Okul	180.611	76.109	887
Orta Okul	120.693	57.188	652
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	99



DEMOGRAFİK ANALİZ

ARİFİYE MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

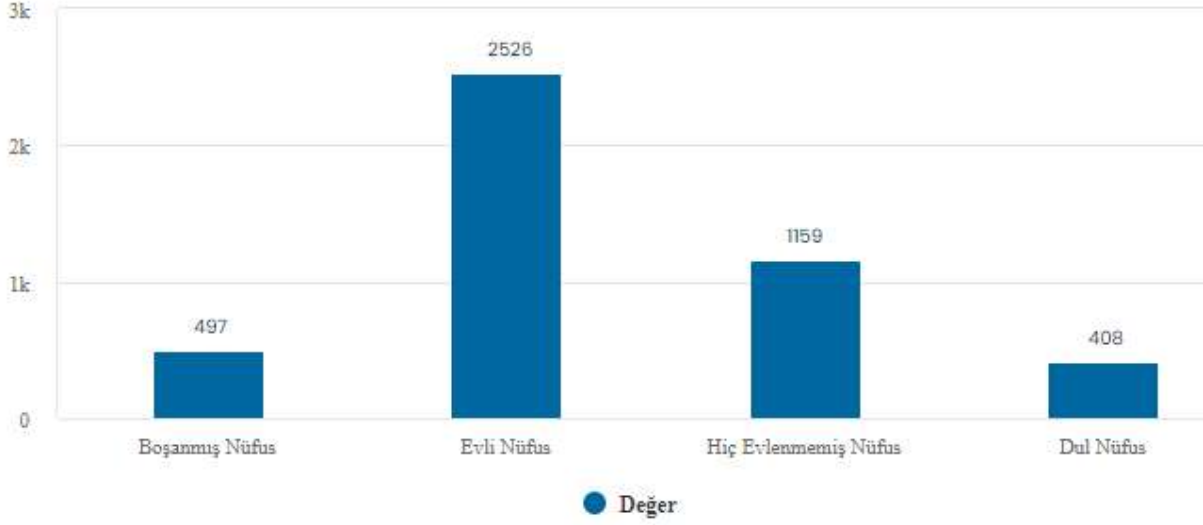


Yaş Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Arifiye
0_4 Yaş Nüfus	-	-	172
5_9 Yaş Nüfus	-	-	360
10_14 Yaş Nüfus	-	-	316
15_19 Yaş Nüfus	-	-	270
20_24 Yaş Nüfus	-	-	359
25_29 Yaş Nüfus	-	-	340
30_34 Yaş Nüfus	-	-	340
35_39 Yaş Nüfus	-	-	362
0_44 Yaş Nüfus	-	-	389
45_49 Yaş Nüfus	-	-	419
50_54 Yaş Nüfus	-	-	421
55_59 Yaş Nüfus	-	-	417
60_64 Yaş Nüfus	-	-	387
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	1.085



DEMOGRAFİK ANALİZ

ARİFİYE MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Arifiye
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	497
Evli Nüfus	438.519	205.893	2.526
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	1.159
Dul Nüfus	38.708	19.180	408



ÇEVREDEKİ EMSALLER

AEİFİYE MH. MAHALLESİ ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR



Sümer Mh.	19	1	7	18	4	2	12	0
Çankaya Mh.	30	5	10	6	2	0	16	0
Şarkıye Mh.	2	0	1	0	0	0	0	4
Lütfiye Mh.								
Akçağlan Mh.	9	1	1	1	1	0	0	0
Arifiye Mh.	201	5	6	11	59	6	3	1
İhlamurkent Mh.	10	4	1	8	11	0	3	1
Vadişehir Mh.	16	0	2	13	3	0	3	1
Karamustafa Mh.								
Yukarıçağlan Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Akpınar Mh.	4	0	1	0	1	0	0	1
Ağapınar Mh.	0	1	0	1	0	0	0	0
Yenikent Mh.	9	4	4	15	10	2	8	1
Kuyucak Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Kireç Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0

MAHALLE KONUT SAYILARI İLÇE KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

3.148

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

202.097

ARİFİYE MAHALLESİ ULAŞIM

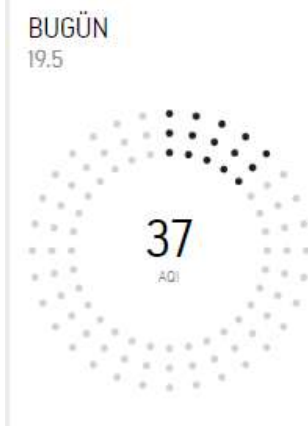
Merkez bölgesindeki en çok ziyaret edilen yerlerden Ark Sokak adresine toplu taşıma ile nasıl gidilir burada bulabilirsiniz.

Aşağıdaki toplu taşıma hatları Arifiye Mahallesi & İbrahim Karaoğlanoğlu Cd - yakınından geçiyor;

- **Otobüs: 23 – 54 – 58 - 62S**
- **Tramvay: OTOGAR - SSK**



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

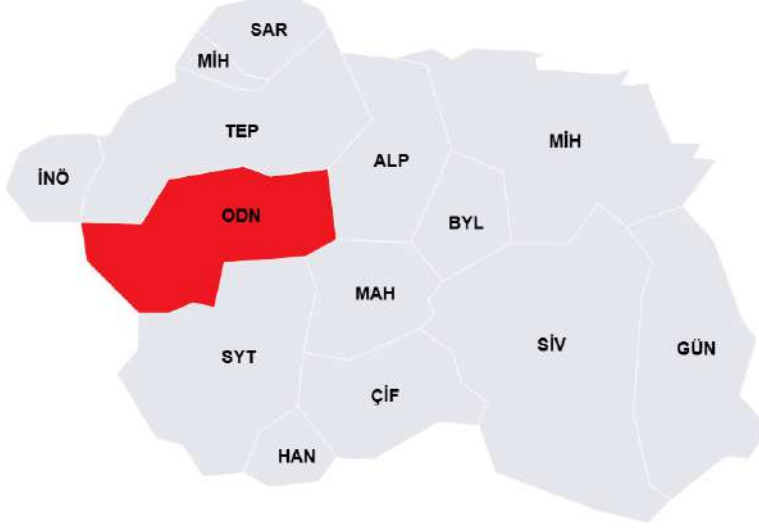


info@anadoluproperties.com

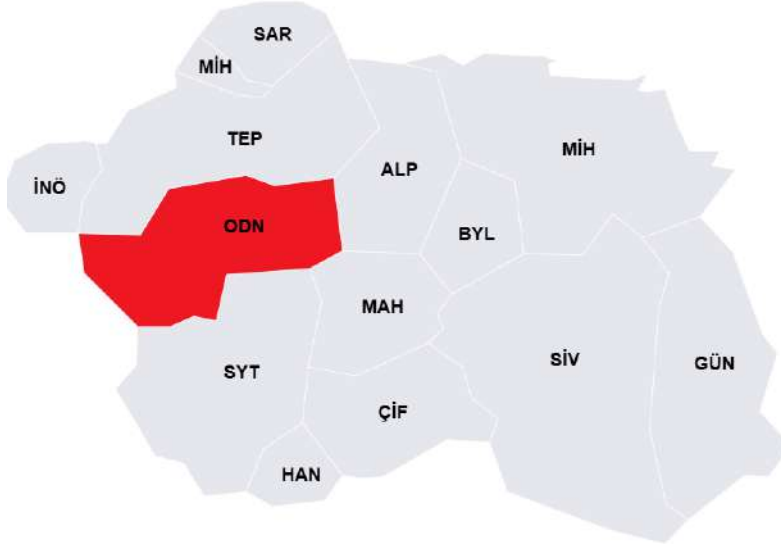


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



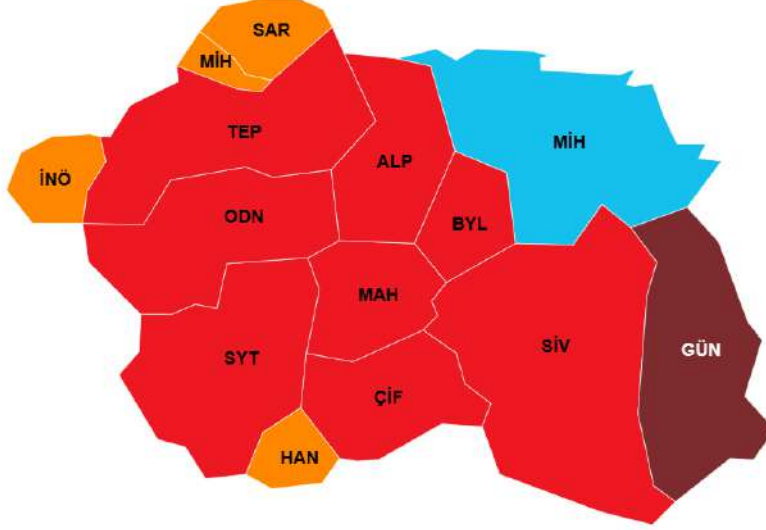
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



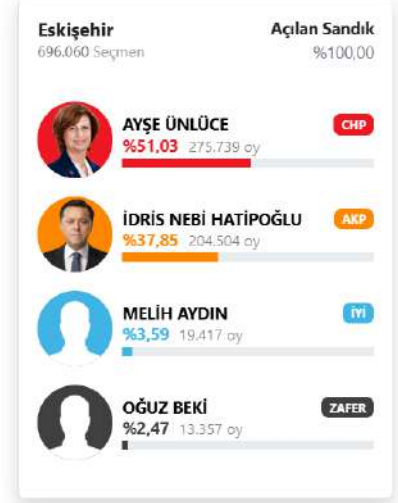
İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları






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.^[1]

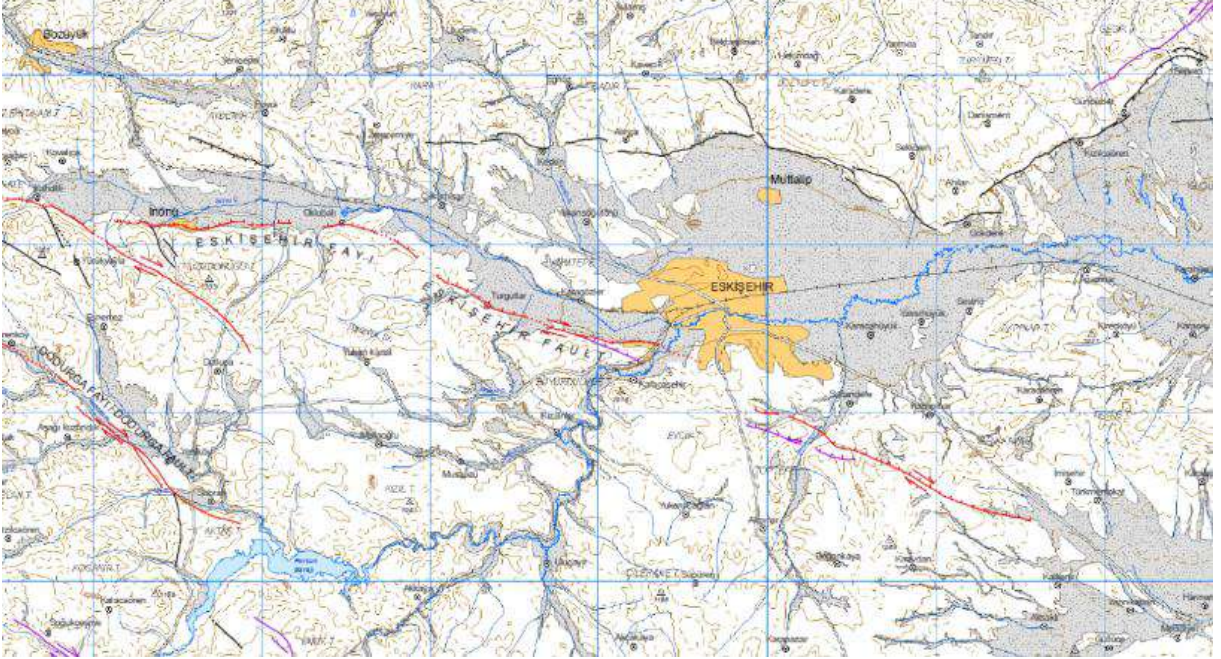
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir ilinin İdari Sınır Haritası



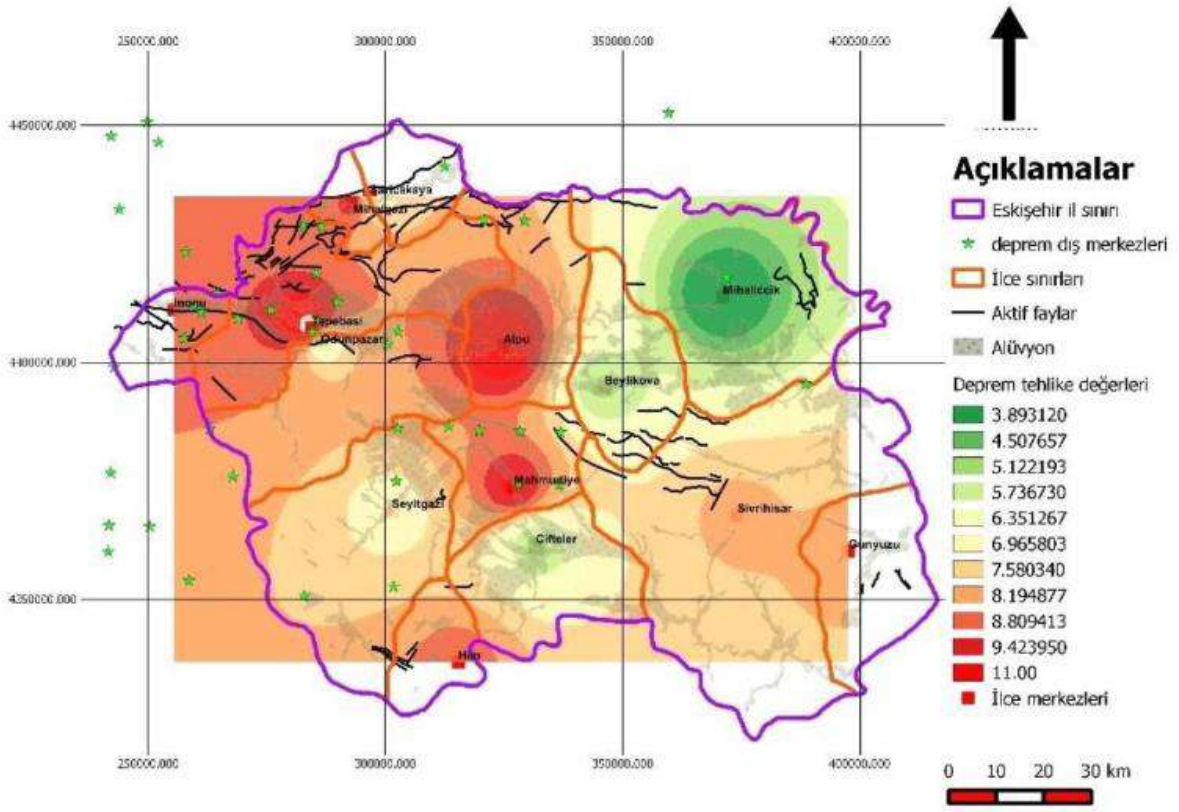
ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

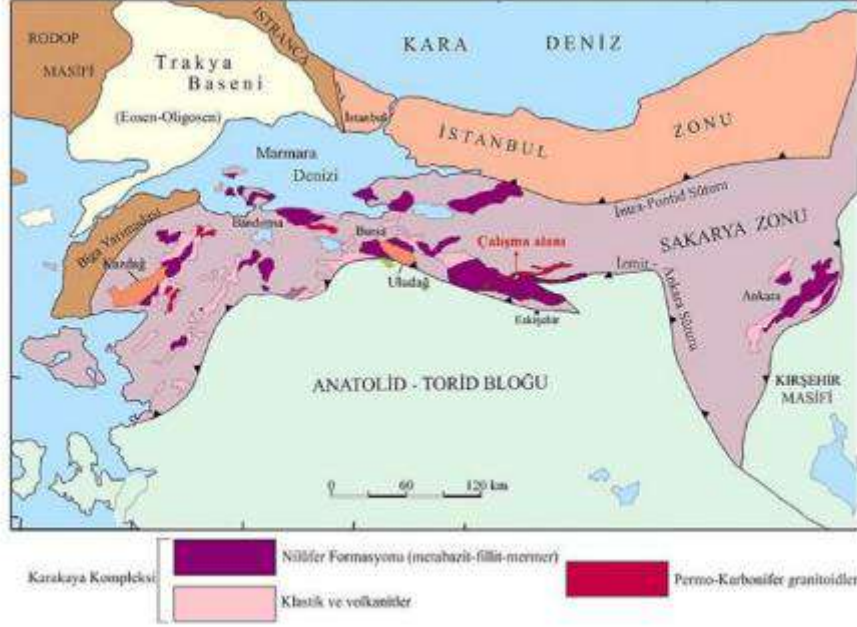


Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

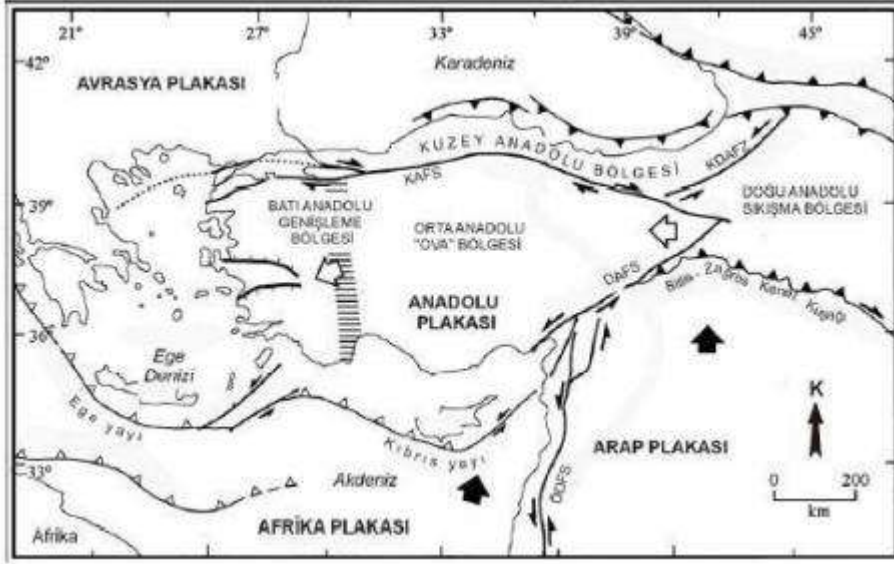
Eskişehir İl Sınırları İçerisinde Haritalanan Diri Faylar: İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur. Bu faylar Maden Tetkik ve Arama (MTA) Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Türkiye Diri Fay haritasında (Şekil 1.8) (Emre vd., 2011) ; Eskişehir Fayı, İnönü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

ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



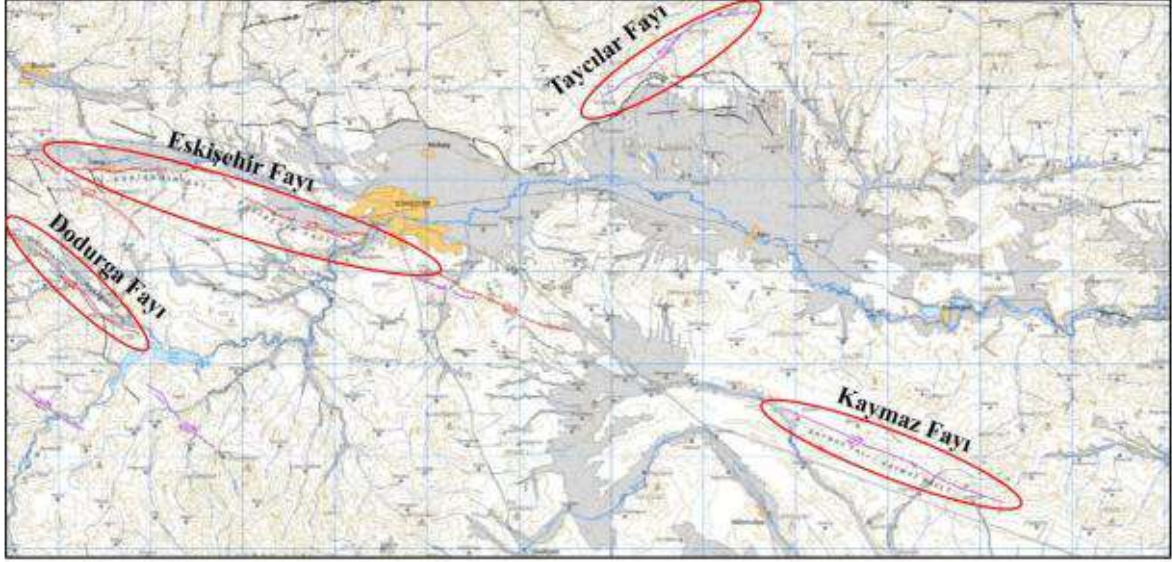


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

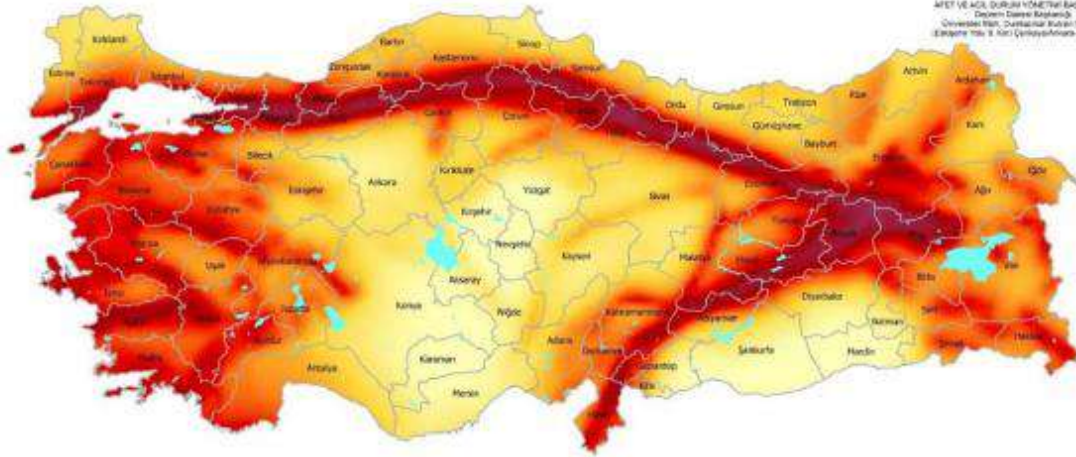
İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



FAY SINIFLAMASI FAULT CLASSIFICATION

Depresiyon Yüzyıl Kurdu: 1900-Günümüze arasında yüzeyde meydana gelen fay kırılması. Surface Rupture: Fault ruptured since 1900	Holosen Fay: Holosen'de (11.000 yıl) yüzeyde meydana gelen fay kırılması. Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years)	Kuvaterner Fay: Faydelerinde (1.500.000 yıl) yüzeyde meydana gelen fay kırılması. Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,500,000 years), tuzlaşma, tortulolma aktivitesi.	Önce Kuvaterner Fay veya Çığırıklık: Kuvaterner veya öncesi dönemde meydana gelen fay kırılması. Pre-Holocene-Quaternary Fault or Unlabeled Fault: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological treatment.
---	---	---	--

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



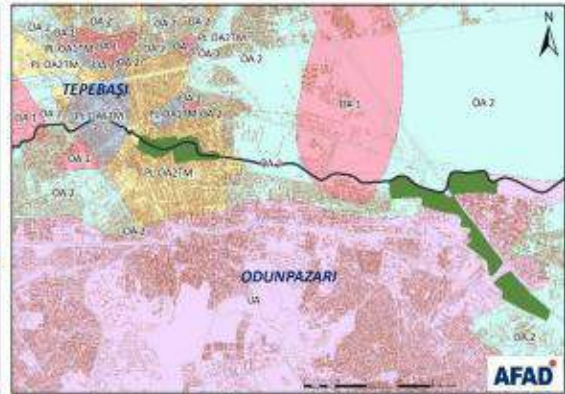
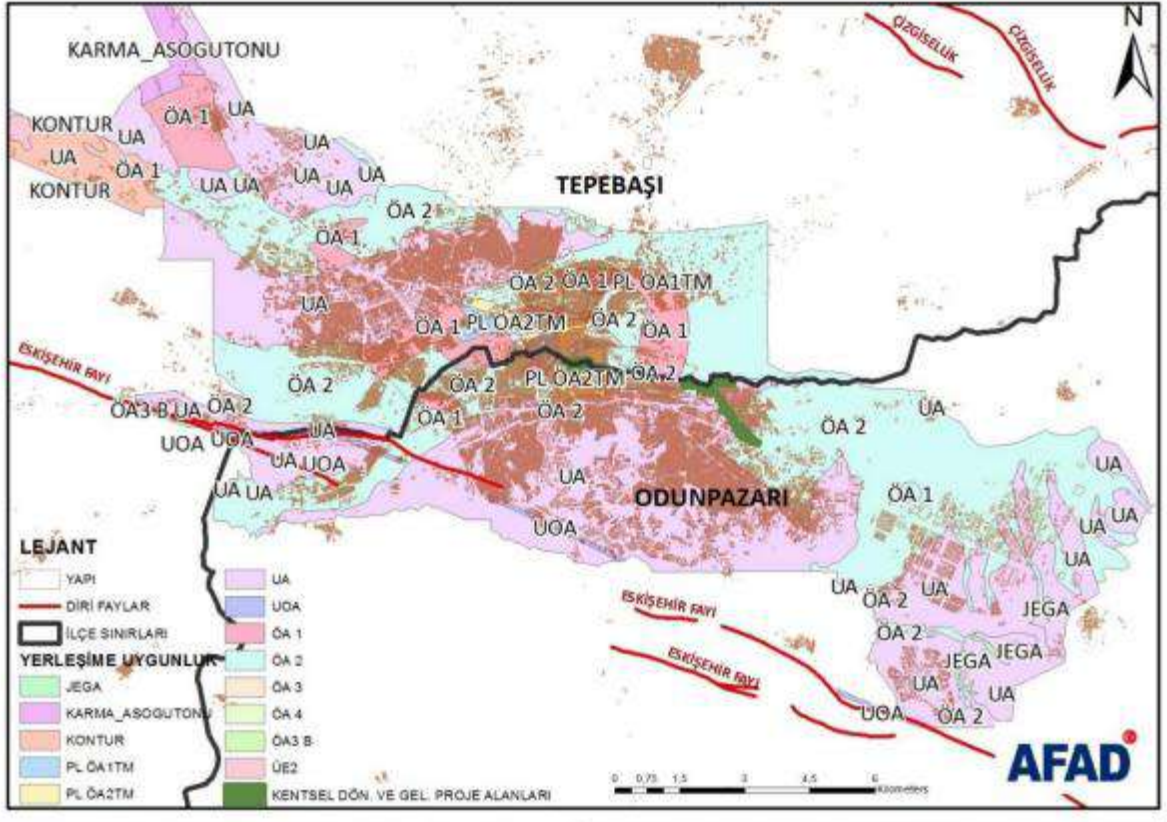
AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Dairesi Başkanlığı
Gözcükler Yolu, Çankaya/Beştepe No: 138
Etiler/Beştepe/Şişli/İstanbul-TÜRKİYE

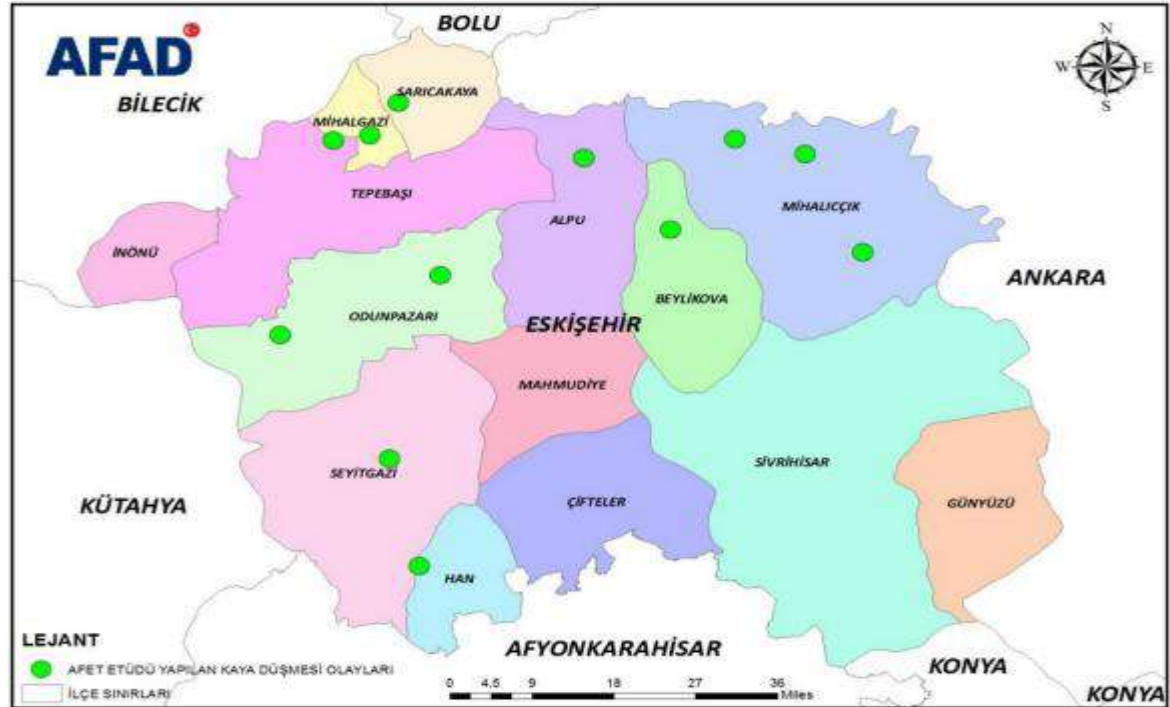
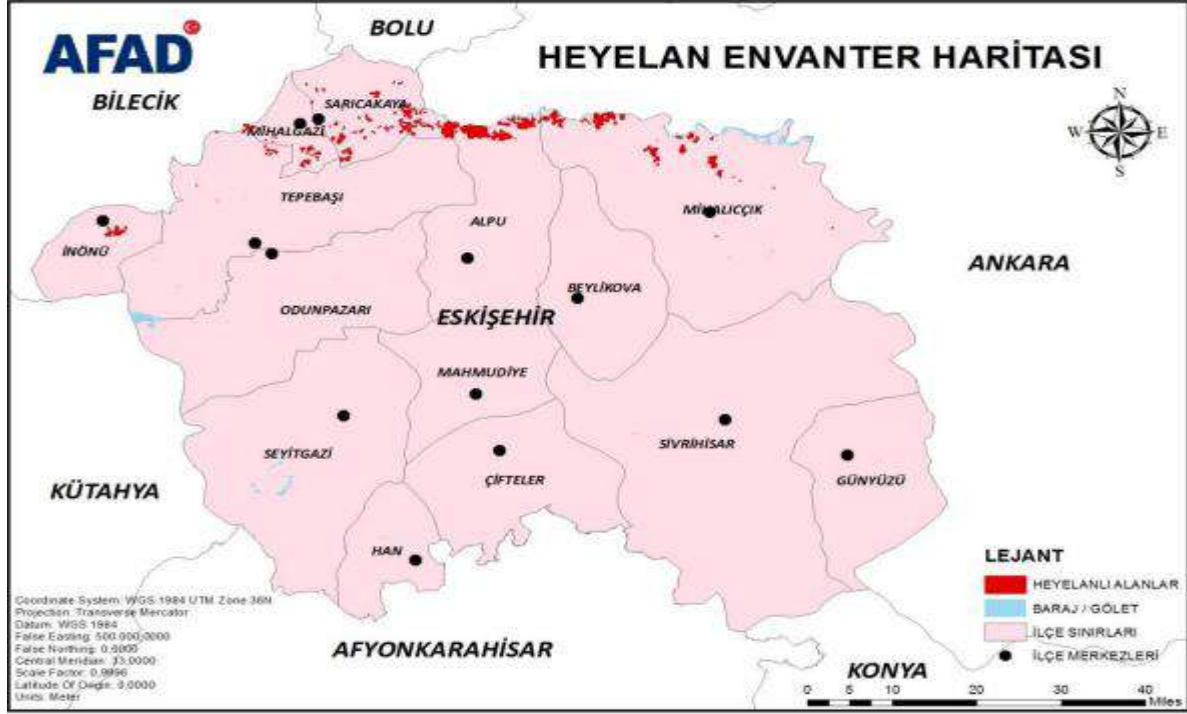
Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Anlayış Programı (UDAP) kapsamında gerçekleştirilen UGAP-Ç-13-06 kodlu "Türkiye Sismik Tehlike Haritalarının Güncellenmesi" başlıklı projeye ilişkin olarak hazırlanmıştır.
Bu harita, zemin koşulları (S_w) = 780 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neticesinde oluşan sismik tehlike, bölgede farklı olarak görülmektedir.
Kaynak: Göztemur, Bu haritanın kullanılması için "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" başlıklı kaynak belirtilmelidir.
2018GH haritanın telif ve hakları Afad Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, sesli veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, satılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla takip edilecektir.



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,

Ofis & büro ve daire olarak değerlendirildiğinde **₺3.800.000 – ₺4.000.000** 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.