

# DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Tepebaşı / Çukurhisar Yeni

Ada: 11456 Parsel: 4

Konut İmarlı Arsa

Rapor Oluşturma Tarihi: 29.12.2025

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



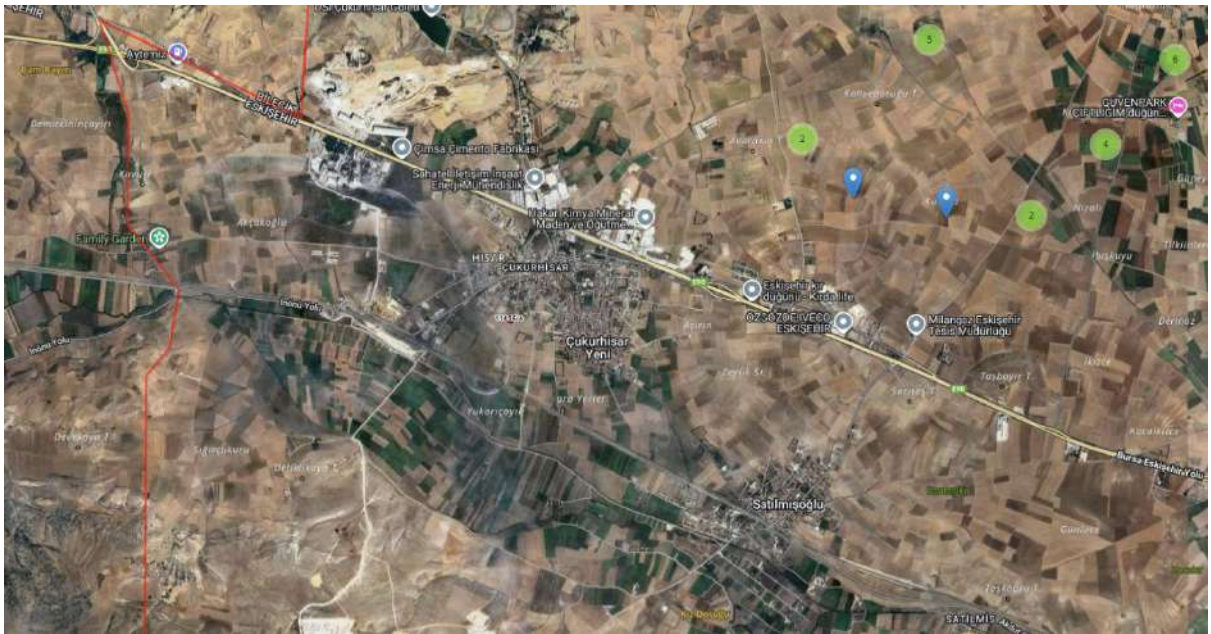
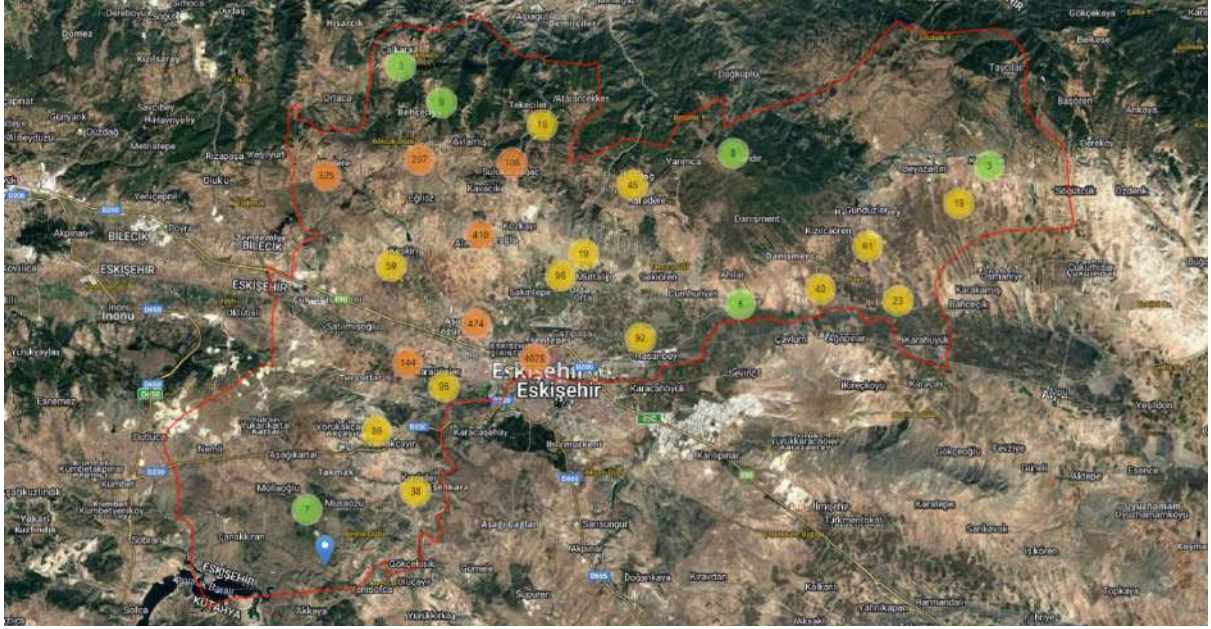
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda kullanılamaz, bilgi amaçlıdır. Doğrudan yatırıma ve ticarete konu edilmesi halinde sorumluluk tümüyle yatırımcıya aittir.

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Tepebaşı
- Mahalle : Çukurhisar Yeni
- Ada : 11456
- Parsel : 4
- Yüz ölçüm : 2.809,30m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

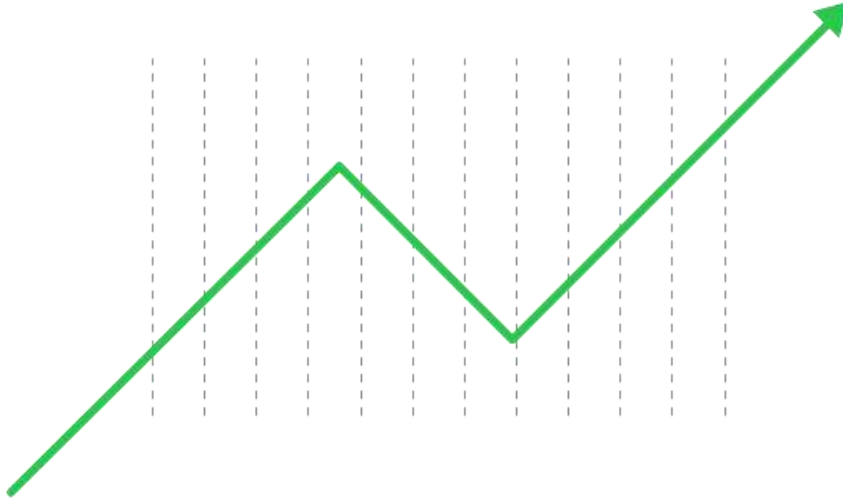
### ÇUKURHISAR YENİ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺8.873.631** 3.159₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺9.859.590** 3.510₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺10.845.549** 3.861₺/m<sup>2</sup>

\*500m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 7 emsalden hesaplanmıştır.

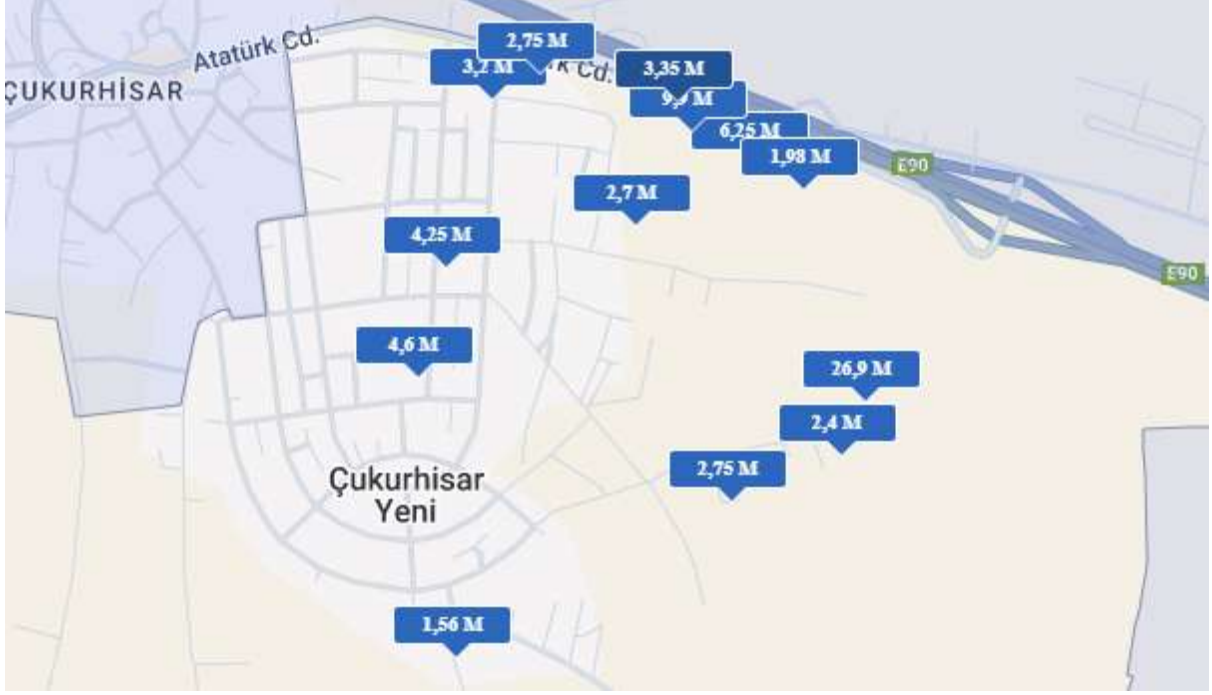


Eskişehir, Tepebaşı, Çukurhisar Yeni, Ada: 11456, Parsel: 4 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 3.159₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 3.861₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 3.510₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

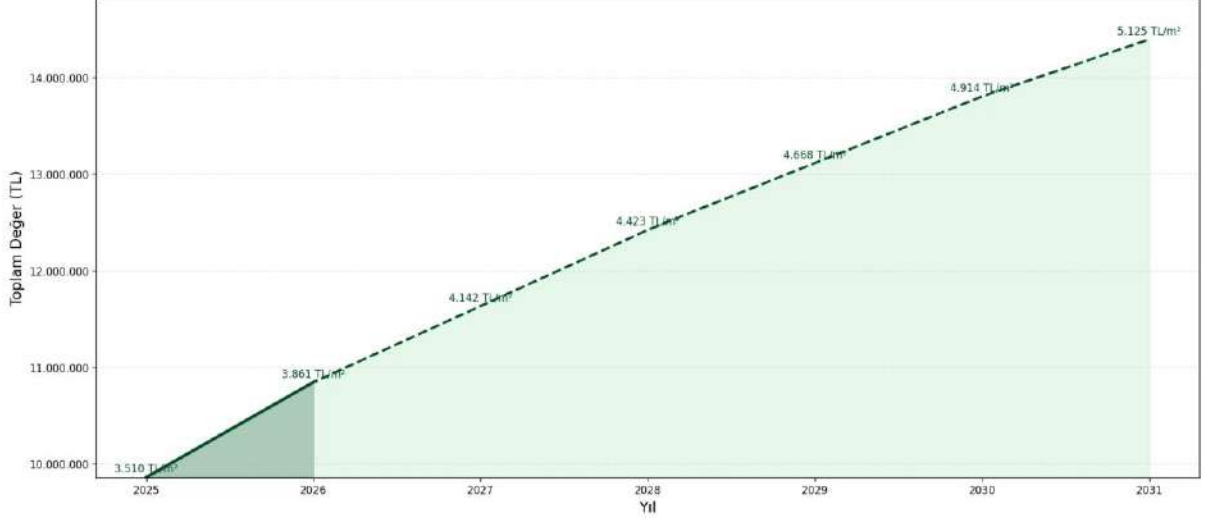
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺8.873.631** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺10.845.549** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺9.859.590** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



**Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2025 - 2031)**  
**Eskişehir / Tepebaşı / Çukurhisar Yeni - 11456 Ada / 4 Parsel ( 2.809 m<sup>2</sup> • Konut İmarlı Arsa )**



Bu çalışma, 2.809m<sup>2</sup> konut imarlı arsanın 2025–2031 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2025 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **3.510 TL/m<sup>2</sup>** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2026'da 3.861 TL/m<sup>2</sup>**
- **2027'de 4.142 TL/m<sup>2</sup>**
- **2028'de 4.423 TL/m<sup>2</sup>**
- **2029'da 4.668 TL/m<sup>2</sup>**
- **2030'da 4.914 TL/m<sup>2</sup>**
- **2031'de 5.125 TL/m<sup>2</sup>**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla konut imarlı arsanın toplam değerinin 2025'teki mevcut değerden 2031 yılına kadar düzenli bir yükseliş trendi izlemesi beklenmektedir. Bu simülasyon, yatırımcının **orta-uzun vadeli değer kazancını** görmesine yardımcı olmak amacıyla hazırlanmış olup, ekonomik koşullara göre değişkenlik gösterebilir.

*Bu grafik ve tabloda yer alan geleceğe yönelik değer tahminleri; Anadolu Properties tarafından sahada yürütülen çalışmalar, geçmiş satış verileri, benzer portföylerin performans analizleri, bölgesel piyasa eğilimleri ve yapay zekâ destekli veri modelleri kullanılarak oluşturulmuştur.*

*Sunulan rakamlar öngörü niteliğindedir; resmi bir değerlendirme değildir ve hukuki bağlayıcılık taşımaz. Değerlerin gerçekleşmesi; ekonomik koşullar, arz-talep dengesi, bölgesel gelişmeler ve piyasa dinamiklerine bağlı olarak değişiklik gösterebilir.*



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ÇUKURHISAR YENİ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **1.018**



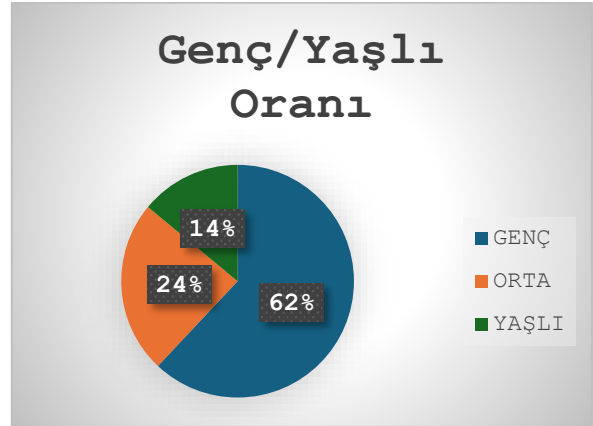
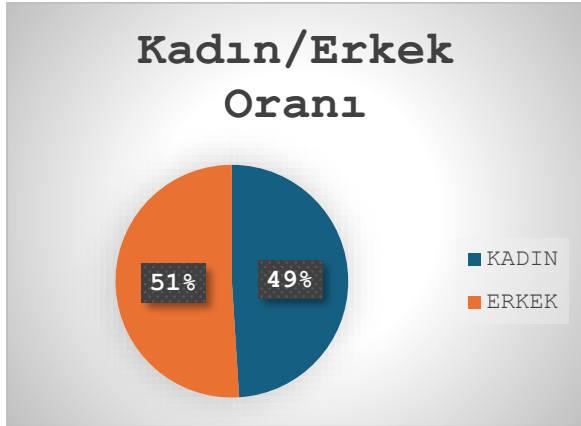
Kadın Nüfus Sayısı **983**



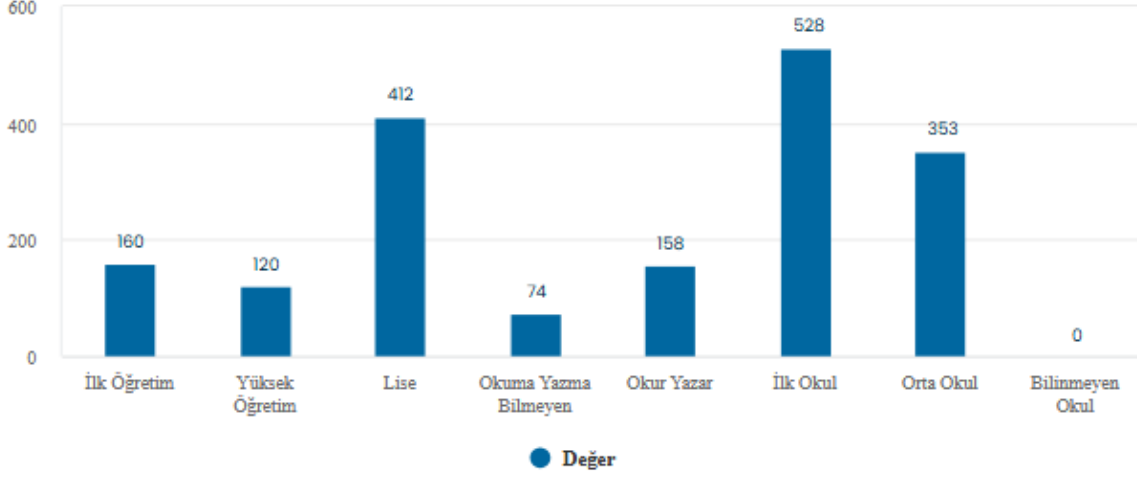
En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**



Ort. Eğitim Düzeyi  
**İlk Okul**



## EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

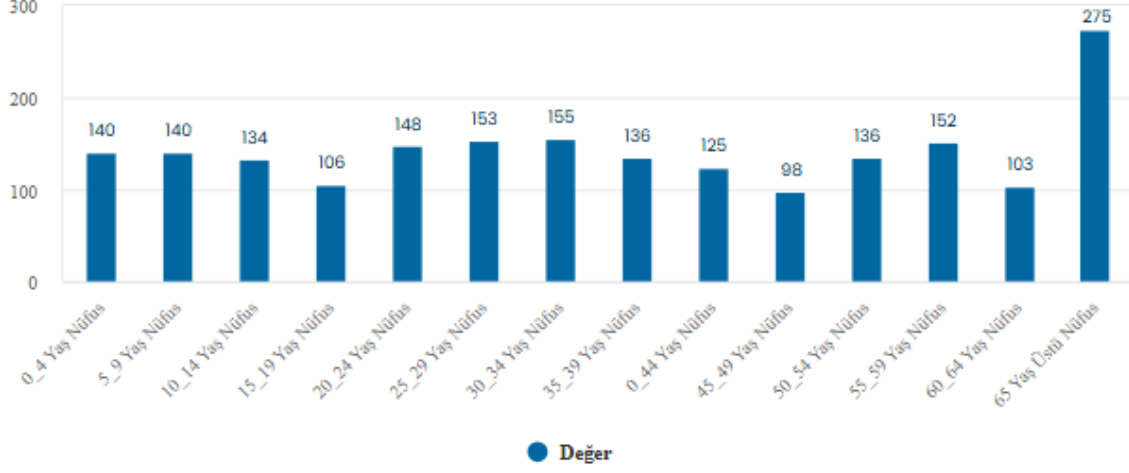


## Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Çukurhisar Yeni Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	160
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	120
Lise	207.774	92.092	412
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	74
Okur Yazar	52.743	22.056	158
İlk Okul	180.611	69.573	528
Orta Okul	120.693	50.016	353
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-



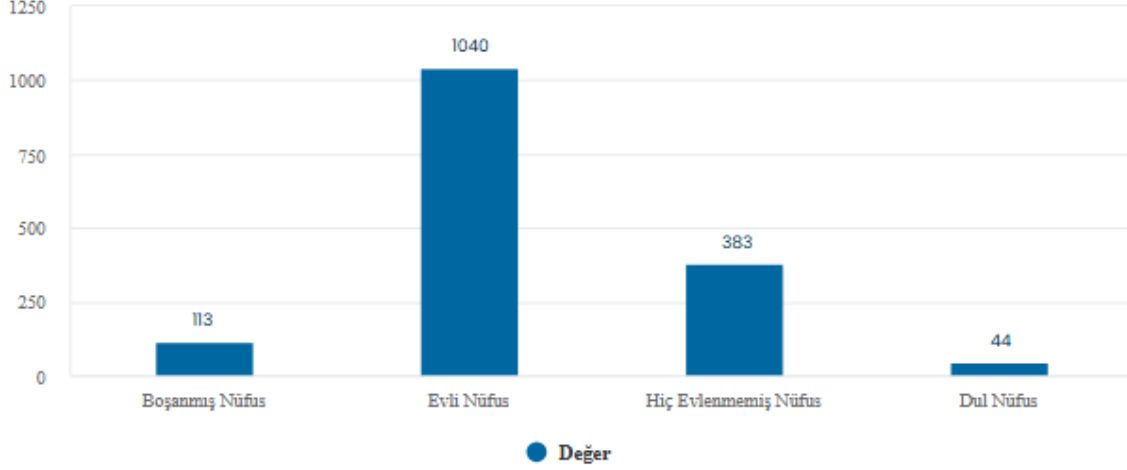
## YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ & TABLOSU



Yaş Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Çukurhisar Yeni Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	140
5_9 Yaş Nüfus	-	-	140
10_14 Yaş Nüfus	-	-	134
15_19 Yaş Nüfus	-	-	106
20_24 Yaş Nüfus	-	-	148
25_29 Yaş Nüfus	-	-	153
30_34 Yaş Nüfus	-	-	155
35_39 Yaş Nüfus	-	-	136
40_44 Yaş Nüfus	-	-	125
45_49 Yaş Nüfus	-	-	98
50_54 Yaş Nüfus	-	-	136
55_59 Yaş Nüfus	-	-	152
60_64 Yaş Nüfus	-	-	103
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	275



## MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



## Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Çukurhisar Yeni Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	113
Evli Nüfus	438.519	178.371	1.040
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	383
Dul Nüfus	38.708	17.809	44



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### ÇUKURISAR YENİ MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR



	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Satılmışoğlu Mh.	6	0	0	2	0	0	0	0
Karaçobanpınarı Mh.								
Işıklar Mh.	18	2	1	1	0	0	0	0
Tekeçiler Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Hayriye Mh.	3	0	1	0	0	0	0	0
Mamure Mh.	14	0	3	0	1	0	2	0
Kızılınlar Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Çukurhisar Yeni Mh.	0	1	1	2	1	0	0	0
Kozlubele Mh.								
Eskibağlar Mh.	124	2	2	0	20	0	1	1
Nemli Mh.	0	0	0	0	0	0	2	0
Yusuflar Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Turgutlar Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Takmak Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Yeniüncesu Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0

## ÇUKURHİSAR YENİ MH. KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**986**

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**198.555**



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

## Çukurhisar Yeni Mahallesi – Kısa Bilgi

Çukurhisar Yeni Mahallesi, Eskişehir ili Tepebaşı ilçesine bağlı, gelişim süreci devam eden ve konut ağırlıklı yerleşim dokusuna sahip mahallelerden biridir.

### Konum

- Çukurhisar Yeni Mahallesi, Tepebaşı ilçe merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır.
- Eskişehir şehir merkezine olan uzaklığı yaklaşık **10–12 km**'dir.
- Çukurhisar Eski Mahallesi ve çevre kırsal yerleşim alanlarıyla komşudur.
- Şehir merkezine bağlantı karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

### Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak **konut yerleşimi, tarımsal faaliyetler ve şehir merkezine bağlı istihdam** kaynaklarına dayanmaktadır.
- Bölgede küçük ölçekli ticari işletmeler sınırlı sayıdadır.
- Yeni yapılaşma ve arsa talebiyle birlikte gayrimenkul hareketliliği artış göstermektedir.

### Sosyal Yapı

- Nüfus yapısı ağırlıklı olarak **yerleşik aileler** ve yeni taşınan hane halklarından oluşmaktadır.
- Mahalle sakinleri arasında komşuluk ilişkileri gelişmektedir.
- Sosyal yaşam daha çok şehir merkezine bağlı olarak sürdürülmektedir.
- Sakin ve düşük yoğunluklu bir yerleşim karakteri vardır.

### Altyapı ve İmar

- Elektrik ve içme suyu altyapısı mevcuttur.
- Kanalizasyon ve yol altyapısı büyük ölçüde tamamlanmış olup bazı bölgelerde gelişim devam etmektedir.
- İmar yapısı **kentsel gelişme alanı** niteliğindedir.
- Yapılaşma ağırlıklı olarak **düşük katlı müstakil yapılar ve yeni konut projeleri** şeklindedir.

## Çukurhisar Yeni Mahallesi – Ulaşım

### Karayolu Ulaşımı

- Eskişehir şehir merkezine özel araçla **15–20 dakika** içinde ulaşım mümkündür.
- Tepebaşı merkezine bağlantı yolları rahattır.
- Ana arterlere bağlantı sağlayan yollar üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

### Toplu Taşıma

- Mahalleye hizmet veren belediye otobüsü hatları ile şehir merkezine ulaşım mümkündür.
- Sefer sıklıkları merkez mahallelere kıyasla daha sınırlıdır.
- Aktarma ile tramvay hatlarına erişim sağlanabilmektedir.

### Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Mahalle, düşük yoğunluklu yerleşim yapısı nedeniyle yaya ulaşımına uygundur.
- Kırsal çevreye yakınlığı sebebiyle bisiklet kullanımı yaygındır.
- Şehir içi bisiklet yollarına doğrudan bağlantı sınırlıdır.

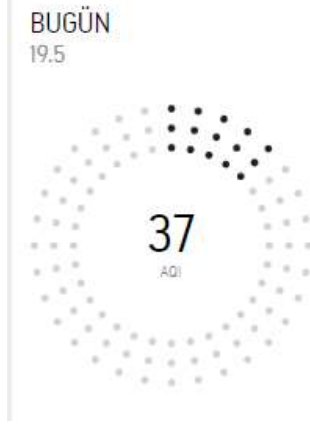
### Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **14–16 km**'dir.
- Özel araçla **20–25 dakika** içinde ulaşım sağlanabilmektedir.

### Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **12–14 km**'dir.
- Özel araçla **20 dakika** civarında ulaşım mümkündür.

## 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.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



## 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

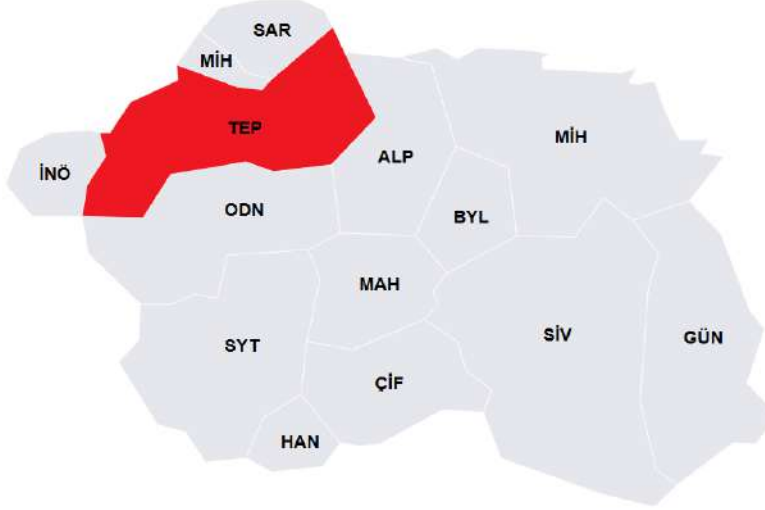
## HAŞERELER

 Sivrisinek  
Düşük

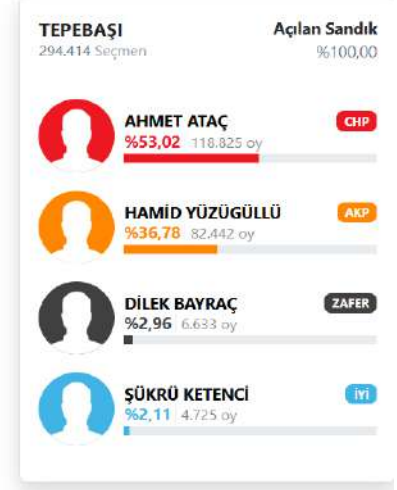
 İç Mekan Haşereleri  
Çok Yüksek

 Dış Mekan Haşereleri  
Düşük

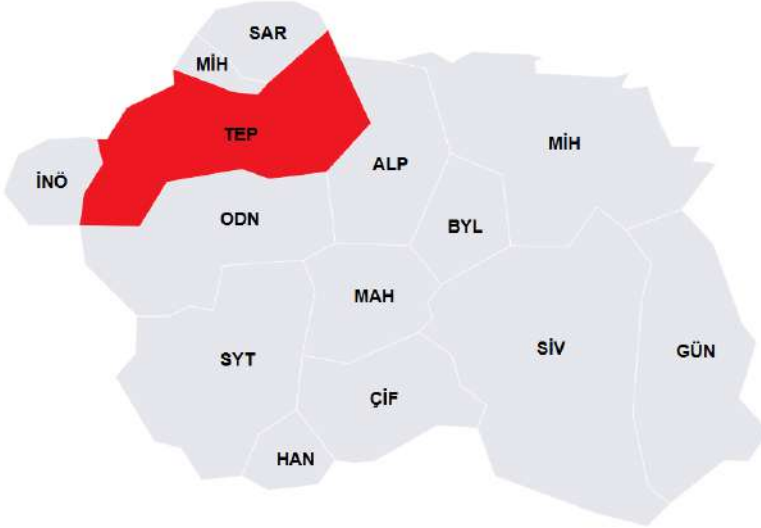
## ESKİŞEHİR TEPEBAŞI SEÇİM SONUÇLARI



■ 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

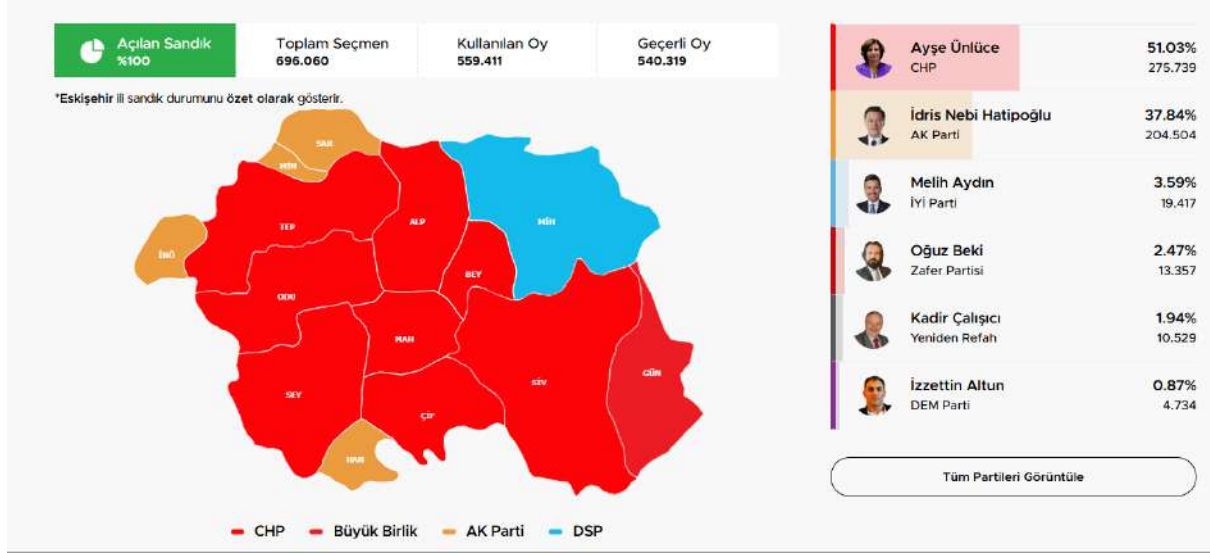


info@anadoluproperties.com



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

## ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR 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

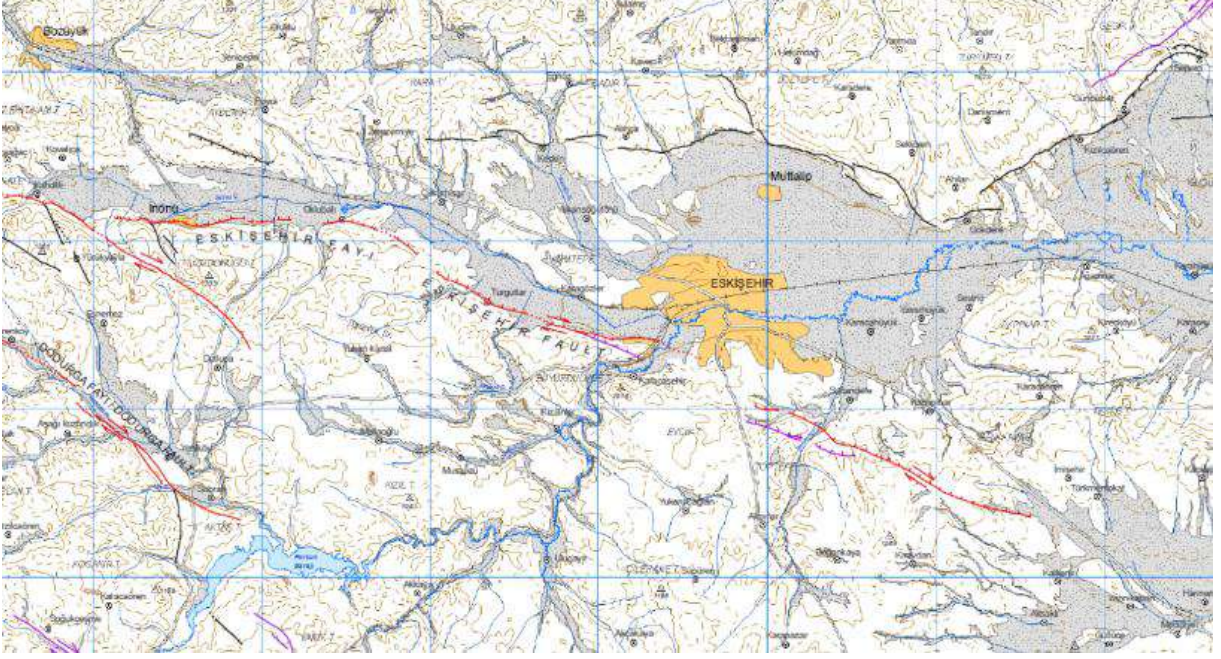


info@anadoluproperties.com



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

## ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

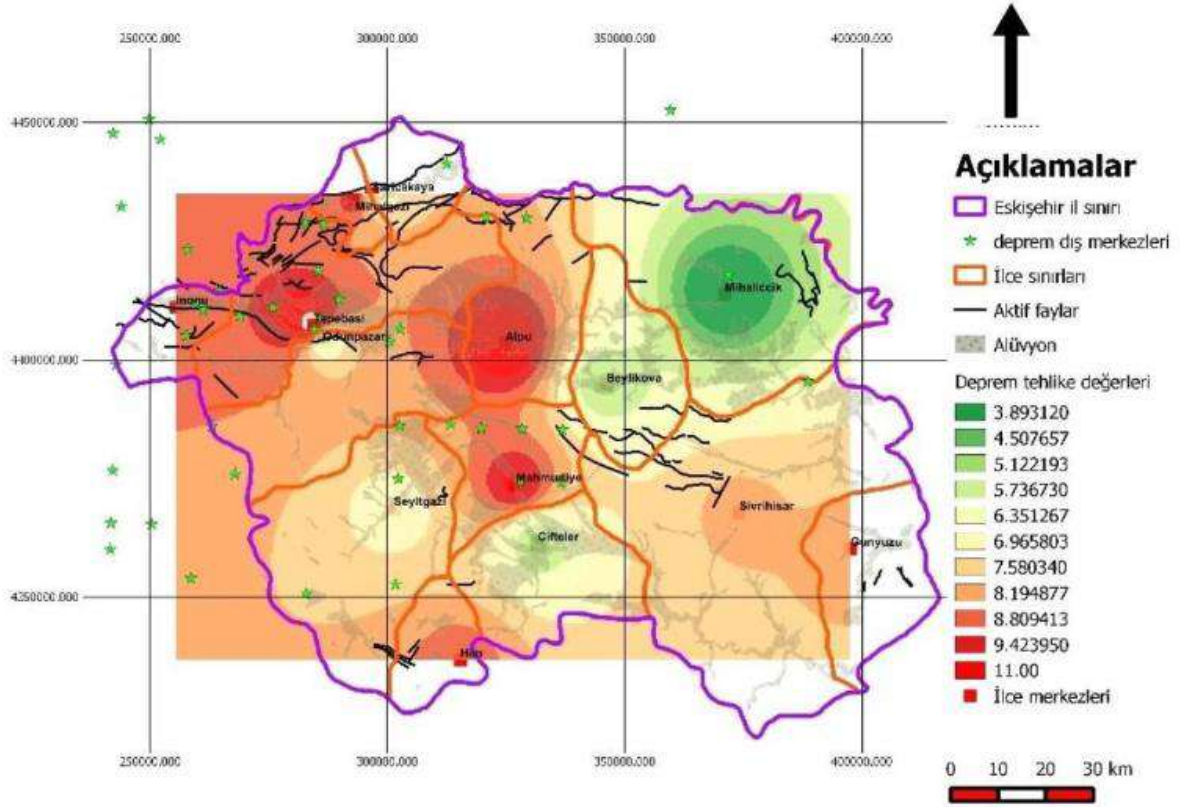


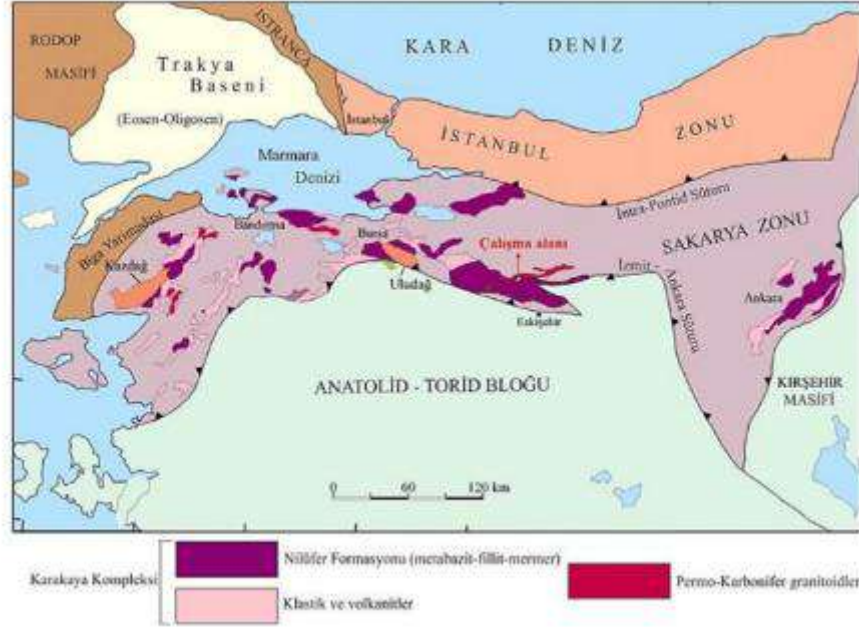
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir il sınırları içerisinde 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.

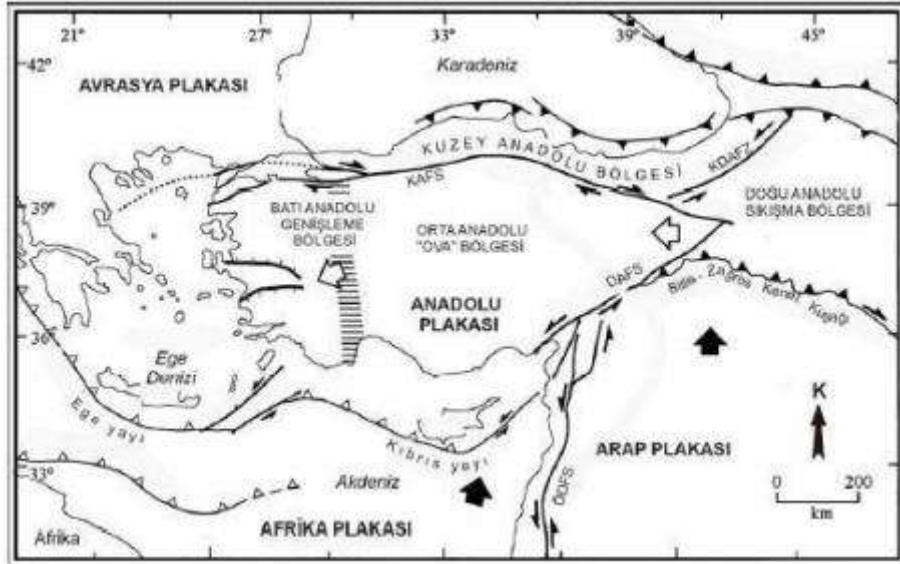


## ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI





Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası

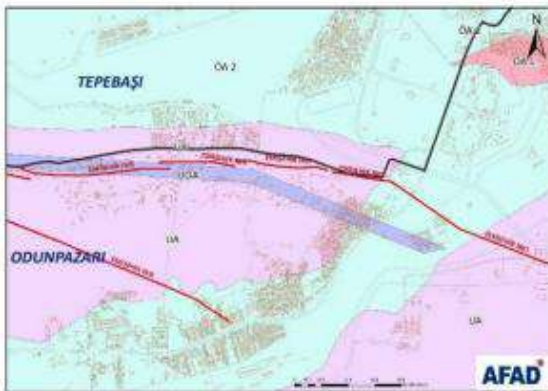
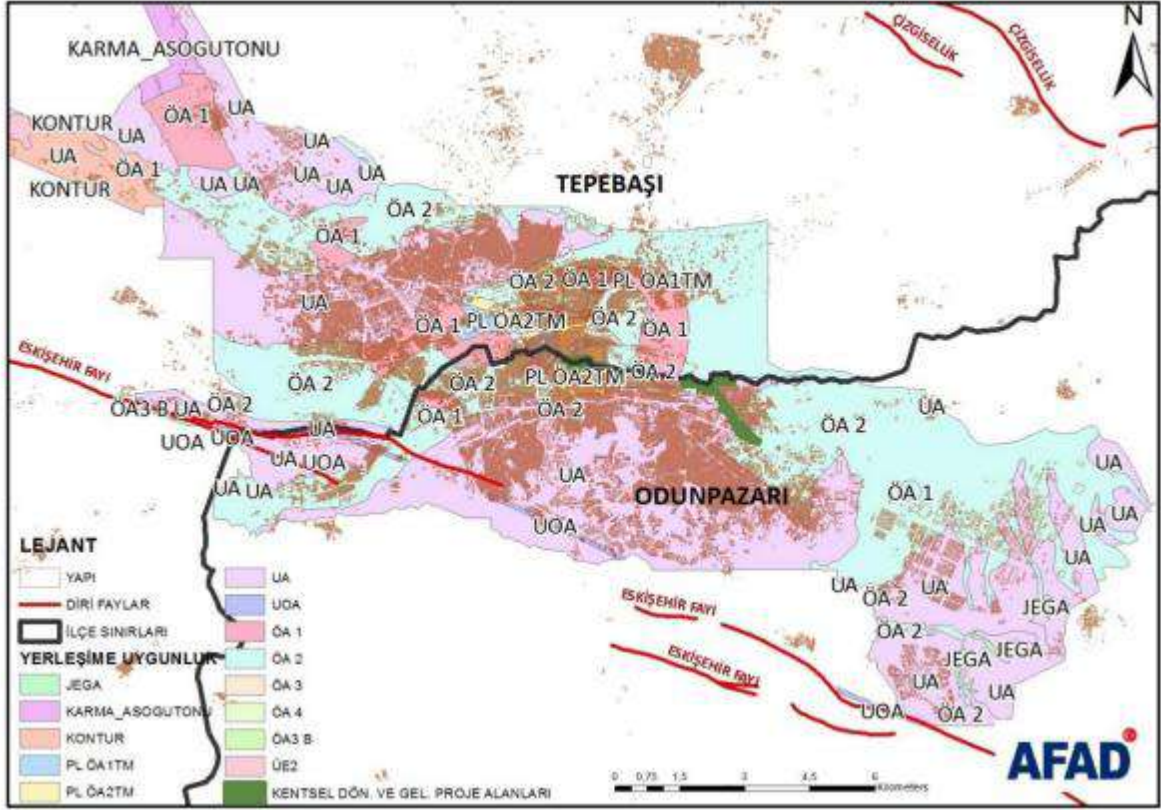


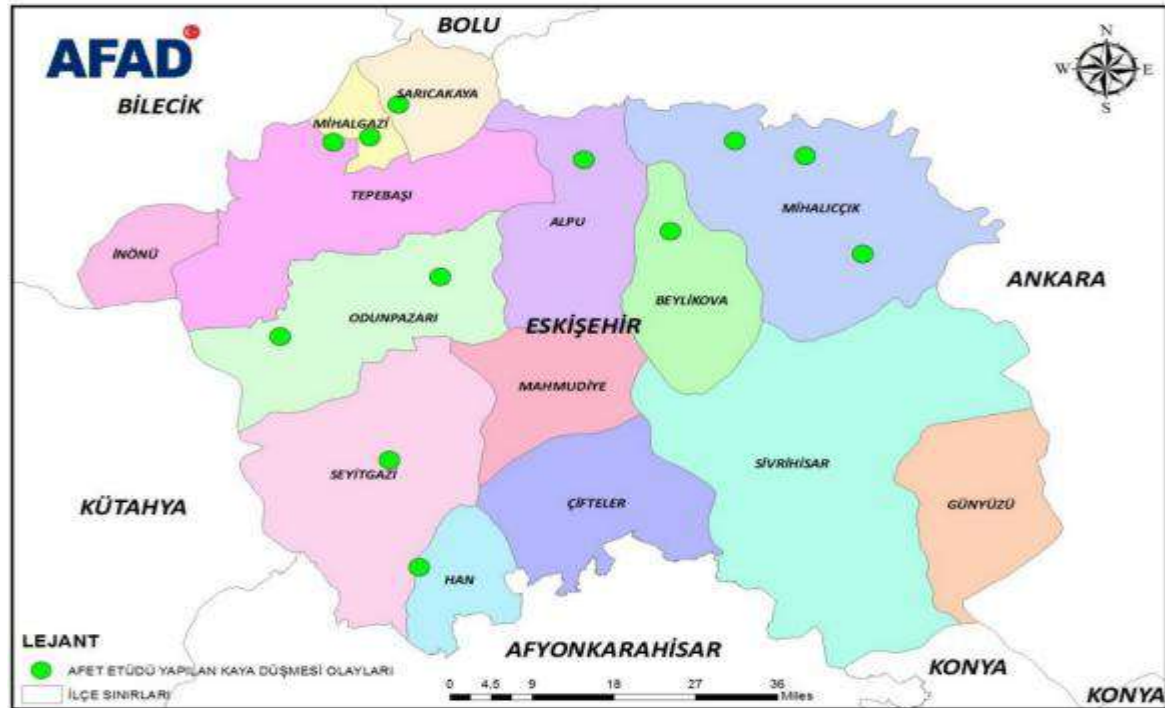
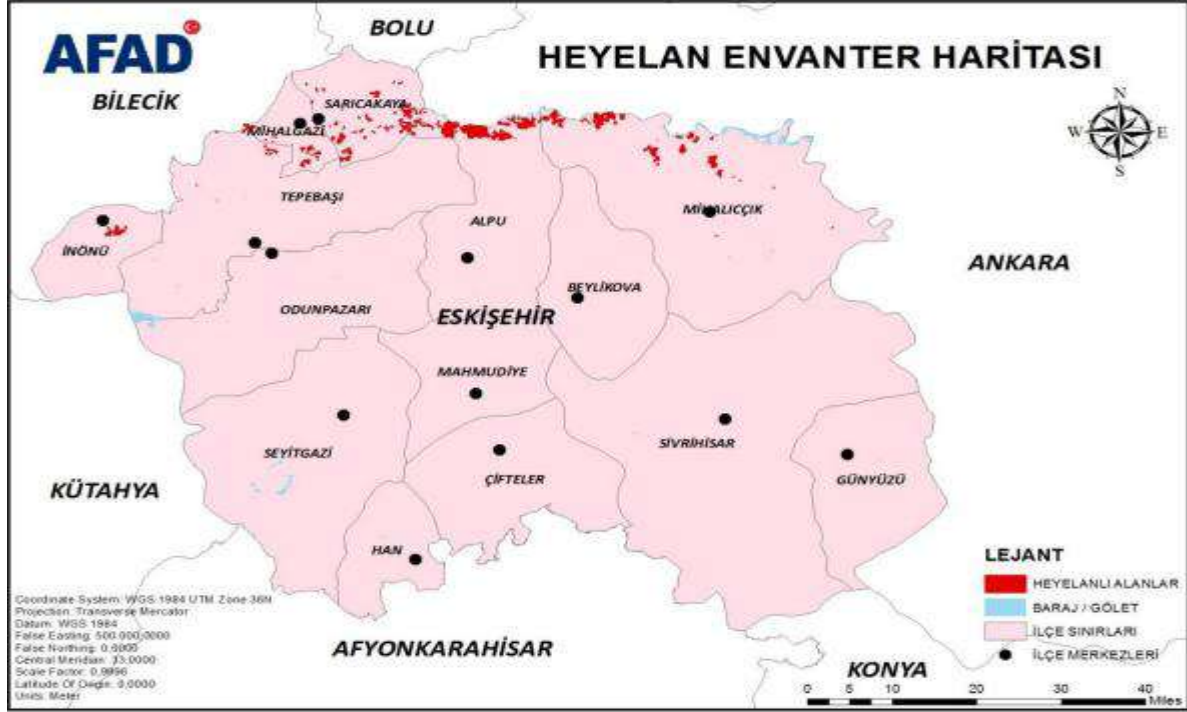
Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



## Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerine ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





## TEPEBAŞI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

- Söz konusu taşınmaz **ayrık nizam 2 kat** yapılaşma koşullarına sahiptir.
- Planlı alanda geçerli yapılaşma değerleri:

**TAKS: 0.25**

**KAKS/Emsal: 0.50**

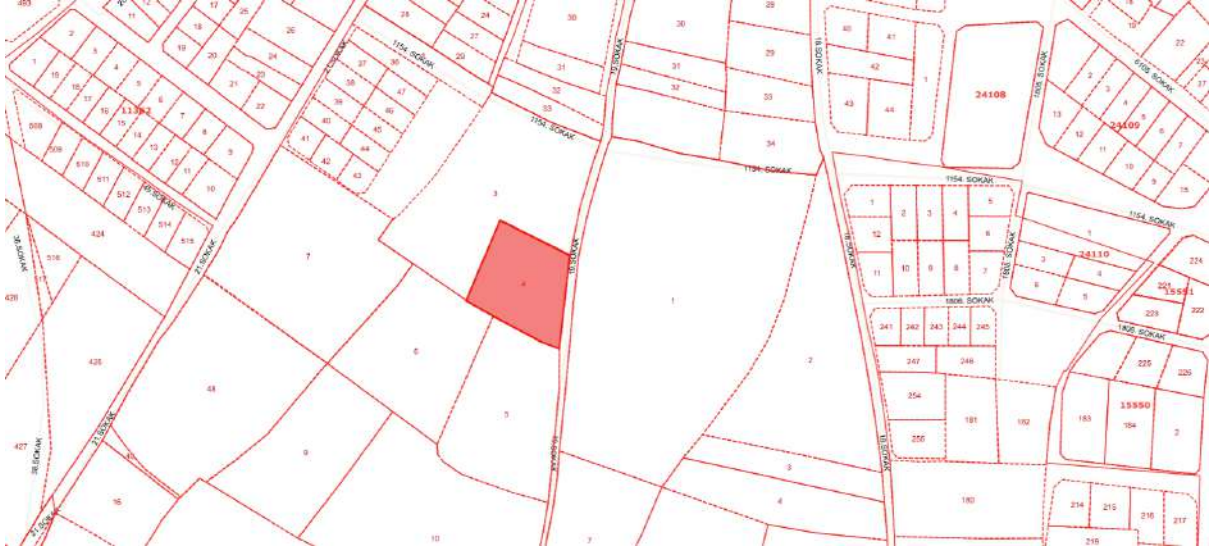
**Ön bahçe mesafesi: 5 metre**

**Yan bahçe mesafesi: 3 metre**

- Parselde **yaklaşık 636 m<sup>2</sup> yola terk alanı** bulunmaktadır.

## BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

- Söz konusu taşınmaz 1/5000 ölçekli planda tarımsal niteliği korunacak alanda 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 konut imarlı arsa olarak değerlendirilmesi durumunda **₺8.873.631 - ₺9.859.590** 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.