

PREMIUM RAPOR

ESKİŞEHİR TEPEBAŞI HİSAR KONUT İMARLI

Eskişehir / TEPEBAŞI / HİSAR

Ada: 11456 Parsel: 4

Konut İmarlı · 2.809,3 m²

Rapor Oluşturma Tarihi: 30.09.2026



0 533 267 88 91



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR



Bu rapor, Anadolu Properties, uzman ekibiyle gayrimenkul yatırımlarınızı doğru fırsatlar ve güvenilir analizlerle geleceğe taşır tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistikî ve optimum seviyede şekillendirme yöntemiyle üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmî kurumlara kullanılamaz, bilgi amaçlıdır. Doğrudan yatırıma ve ticarete konu edilmesi hâlinde sorumluluk tümüyle yatırımcıya aittir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Karar Ekranı

NİHAİ DEĞER KARARI

14.099.877 ₺

5.019 ₺/m²

HİSAR / TEPEBAŞI / Eskişehir konumundaki
Konut İmarlı için değer bandı 17 emsal,
konum, alan ve piyasa göstergeleri birlikte
okunarak oluşturuldu.



DEĞER BANDI

12.973.347 ₺ / 15.229.215 ₺



HIZLI SATIŞ

PIYASA KARARI

TOK SATIŞ

TAŞINMAZ

Konut İmarlı

2.809,3 m²

KONUM

**HİSAR /
TEPEBAŞI /
Eskişehir**

idari ve kadastro
eşleşmesiyle

EMSAL

17 kayıt

1.312 - 66.908 ₺/m²
bandı

GÜVEN

Düşük

model ve veri
olgunluğu

Genel Bilgi

Taşınmazın hukuki, fiziksel ve kullanım kimliğini tek bir doğrulanabilir veri kartında toplar.

Tapu Bilgileri

ENLEM / BOYLAM	39.824736, 30.317156	AÇIK ADRES (İL/İLÇE/MAHALLE)	HİSAR / TEPEBAŞI / Eskişehir
TAPU NİTELİĞİ	Tarla	ADA / PARSEL	11456 / 4
PARSEL ALANI	2.809,30 m ²	PAFTA / MEVKİİ	I24-B-17-D-2-A / Bozyer
ZEMİN (KAT MÜLKİYETİ) DURUMU	Ana Taşınmaz	BAĞIMSIZ BÖLÜM	VERİ YOK bağımsız bölüm verisi yok
PARSEL SINIRI	Çizili (TKGM geometrisi)		

Fiziksel & Kullanım

KATEGORİ	Konut İmarlı	BRÜT ALAN	2.809,3 m ²
----------	--------------	-----------	------------------------

YAKIN ÇEVRE — ~500 M



GENEL ÇEVRE — ~2 KM



0 533 267 88 91

info@anadoluproperties.com

Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Genel Bilgi Mahalle Verisi

Mahalle/köy profili: bölgenin genel karakteri, güçlü yönleri ve dikkat edilmesi gereken noktalar.

NOAH-AI BÖLGE BİLGİ BANKASI

Hisar Mahallesi - Tepebaşı, Eskişehir

HISAR / TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

Hisar Mahallesi, Tepebaşı ilçesinde yer alan kırsal ve az nüfuslu bir yerleşim alanıdır. Toplam nüfusu 1,522 olan mahallede 519 hane bulunmaktadır. Ortalama hane büyüklüğü 2.93 kişidir. Mahallede 13 bina yer almakta olup, bina taban alanı toplamda 116,775 m²'dir. Nüfus yoğunluğu ise km² başına yaklaşık 70.8 kişidir. Aktif ilan sayısı 82'dir.

Hisar Mahallesi'nde arsa yatırımı yapmak isteyenler için mevcut veriler sınırlıdır. Ancak, toplam 116,775 m² bina taban alanı ile geniş bir alan bulunmaktadır. Kırsal ve az nüfuslu yapısı, yatırımcılar için potansiyel sunabilir.

Güçlü yönler

Nüfus: 1,522

Hane sayısı: 519

Ortalama hane büyüklüğü: 2.93

Dikkat noktaları

Kırsal ve az nüfuslu bir yerleşim alanı.

Bina sayısı sınırlı; 13 bina mevcut.

Aktif ilan sayısı 82; konut seçenekleri mevcut.

Kaynak: NOAH-AI Bölge Bilgi Bankası · Bu metin modül verilerinin yerine geçmez, bölge bağlamı sağlar.

Konum Haritası

Taşınmazın parsel ve bina ölçeğindeki konumunu; çevre, ulaşım ve mahalle bağlamıyla gösterir.

ENLEM / BOYLAM

39.824736, 30.317156

MAHALLE MERKEZİ

~3 dk

1.2 KM KARAYOLU

İLÇE MERKEZİ

~18 dk

19.1 KM KARAYOLU

MÜLK → MAHALLE MERKEZİ



● Mülk ● Mahalle merkezi

MÜLK → İLÇE MERKEZİ



● Mülk ● İlçe merkezi

☎ 0 533 267 88 91

✉ info@anadoluproperties.com

📍 Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Değer Analizi

Rapor tarihindeki tahmini piyasa değer aralığı, birim değer ve bu değer nasıl kurulduğu.

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

HİSAR, TEPEBAŞI, Eskişehir

14.099.877 ₺

BİRİM DEĞER

5.019 ₺/m²

DEĞERLENEN ALAN

2.809,3 m²

TOPLAM SENARYO

14.099.877 ₺

↔ HIZLI SATIŞ

12.973.347 ₺

4.618 ₺/m²

↔ ORTALAMA

14.099.877 ₺

5.019 ₺/m²

↔ TOK SATIŞ

15.229.215 ₺

5.421 ₺/m²

🛡️ GÜVEN

Düşük

17 emsal ilan

SATIŞ SENARYOSU GRAFİĞİ

4.618 ₺/m² – 5.421 ₺/m²



Emsal Analizi

Değeriniz, bölgedeki benzer taşınmazlarla (emsal) karşılaştırılarak nasıl bulundu?

GÜVEN SEVİYESİ

Sınırlı güven

Bölgede az/dağınık emsal var; sonuç yönlendirici, kesin değil.

17

EMSAL İLAN

EMSAL FİYAT DAĞILIMI

min - ortalama - değerlendirilen - maksimum ₺/m^2



SATIŞ SENARYOSU GRAFİĞİ

hızlı - dengeli - tok satış bandı

Anadolu
PROPERTIES

Değeriniz emsallerin neresinde?

Sizin değeriniz



En düşük emsal

1.312 ₺/m^2

Ortalama

6.456 ₺/m^2

En yüksek emsal

66.908 ₺/m^2

Değeriniz emsal ortalamasının %22 altında — bölgedeki emsallere göre daha uygun fiyatlı.

Alım-Satım Yoğunluğu

Taşınmazın çevresindeki tapu devir hareketliliği; bölgenin likiditesi ve satılabilirliği.

TKGM İŞLEM VERİSİ 2025

MAHALLE ÖLÇEĞİNDE VERİ

28 PARSEL · 34 İŞLEM

TAPU İŞLEM YOĞUNLUĞU — TAŞINMAZ ÇEVRESİ (0.75 KM YARIÇAP — MAHALLEDE YETERLİ İŞLEM YOK, ÇEVRE ALINDI)



● Mülk ● 1-9 işlem ● 10-99 işlem ● 100-999 işlem ● 1000+ işlem

Daire içindeki sayı = o bölgedeki toplam tapu işlemi

BÖLGE HAREKETLİLİĞİ

İNCELEME YILI	2025
KAPSANAN YARIÇAP	0.75 km
İŞLEM GÖREN PARSEL	28
TOPLAM TAPU İŞLEMİ	34
KM ² BAŞINA İŞLEM	19.2
HAREKETLİLİK SEVİYESİ	Düşük
EN YAKIN İŞLEM	0 m

MESAFEYE GÖRE DAĞILIM

0-500 M	10 işlem (%29)
500 M-1 KM	24 işlem (%71)
1-2K M	0 işlem (%0)
2K M+	0 işlem (%0)

0 533 267 88 91

info@anadoluproperties.com

Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Çevredeki Önemli Noktalar

Mahalleniz ve sınırdış komşularının olanak dokusu — yeme-içme, ulaşım, eğitim, kamu ve sosyal donatı sayıları.

•  OPENSTREETMAP VERİSİ

•  MAHALLENİZ + 4 KOMŞU · 16 NOKTA

•  HİSAR: 3 OLANAK (KOMŞULAR ARASINDA 3. SIRADA)

MAHALLE	 YEME-İÇME	 ULAŞIM	 DİNİ	 EĞİTİM	 BANKACILIK	 KAMU	 PARK	 KÜLTÜREL	TOPLAM
Uludere	1	1	2	0	0	1	1	0	6
Satılmışoğlu	1	0	1	0	0	0	2	0	4
Hisar	0	1	1	1	0	0	0	0	3
Çukurhisar Yeni	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Keskin	0	0	1	0	0	0	0	0	1

Anadolu
PROPERTIES

Mahalle Profili

«HİSAR» mahallesinin konut dokusu, hizmet yoğunluğu ve güçlü/zayıf yönleri.

MAHALLE KARAKTERİ

konut ağırlıklı · 6-10 yaş bina stoku baskın

MAHALLE ALANI 21.50 km ²	YAPI YOĞUNLUĞU VERİ YOK OSM kaydı yok	BASKIN KONUT TİPİ Müstakil Ev %33 pay
BASKIN BİNA YAŞI 6-10 yaş %8 pay	KONUT ₺/M² 24.000 ₺ medyan · 12 ilan	HİZMET YOĞUNLUĞU 2 nokta

KONUT STOKU DOKUSU

Konut tipleri



Müstakil Ev %33 Villa %25 Mustakil-Ev %17
Çiftlik-Evi %8 Daire %8 Mustakil Ev %8

Bina yaşı



6-10 yaş %8

Oda dağılımı



2 %8 2+1 %50 3+1 %25 7+2 %8
6+1 %8

Büyüklik



200+ m² %58 75-110 m² %25 110-150 m² %8
150-200 m² %8

ÇEVRESEL ETKENLER (1,5 KM)

Taşınmazın 1,5 km çevresinde OpenStreetMap'te kayıtlı olumsuz ya da öne çıkan bir unsur bulunamadı.

* Alan ölçelerinde mesafe, alanın merkezine ölçülür.

HİZMET DAĞILIMI

Dini 1

Ulaşım 1

GÜÇLÜ / ZAYIF YÖNLER

+ Güçlü

Yeni bina stoku baskın
(6-10 yaş)

- Zayıf

Toplu ulaşım noktası
az — araç bağımlılığı
yüksek olabilir
Park ve yeşil alan
kaydı sınırlı

Ulaşım (Temel)

Toplu taşıma durakları, otopark ve ana yol erişimi — günlük ulaşım kolaylığı.

DEVAM

OTOBÜS / DURAK VERİ YOK —	RAYLI SİSTEM 1 en yakın 1.05 km · 13 dk yürüme	OTOPARK VERİ YOK —	AKARYAKIT / ŞARJ VERİ YOK —
--	--	---------------------------------	--

ÇEVRE YOĞUNLUĞU GRAFİĞİ

3000 m yarıçapta kategori dağılımı

Otobüs / durak		0
yarıçap içinde yok		
Raylı sistem		1
en yakın 1.05 km		
Otopark		0
yarıçap içinde yok		
Akaryakıt / şarj		0
yarıçap içinde yok		

EN YAKIN NOKTALAR

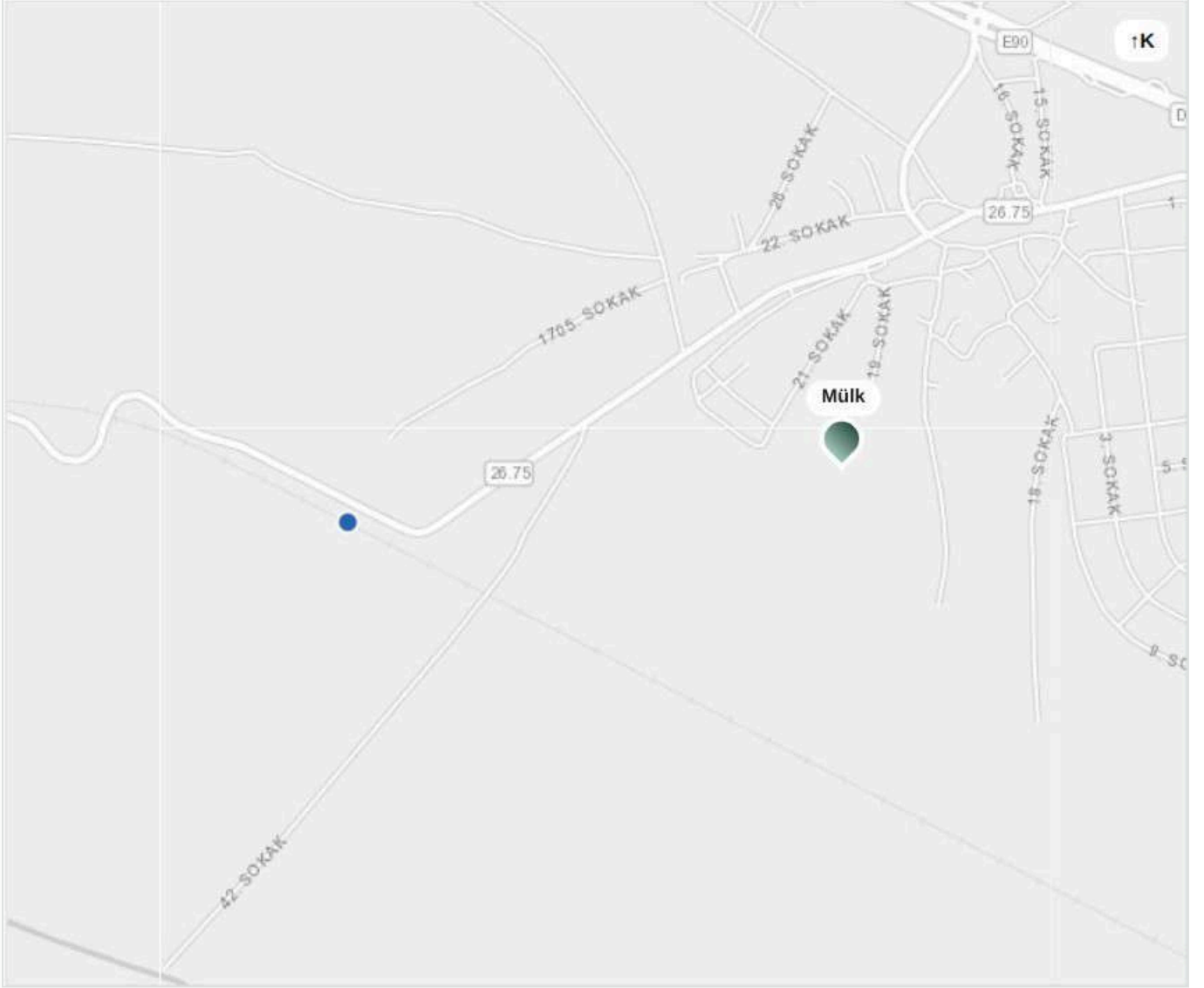
TÜR	AD	MESAFE	YÜRÜME
Otobüs / durak		VERİ YOK	yarıçap içinde yok
Raylı sistem	Çukurhisar	1.05 km	13 dk
Otopark		VERİ YOK	yarıçap içinde yok
Akaryakıt / şarj		VERİ YOK	yarıçap içinde yok

Ulaşım (Temel)

Toplu taşıma durakları, otopark ve ana yol erişimi — günlük ulaşım kolaylığı.

DEVAM

ÇEVRE NOKTALARI — 3000 M YARIÇAP



● Mülk ● Otobüs / durak ● Raylı sistem ● Otopark ● Akaryakıt / şarj

Kesikli çember: 3000 m

Genişletilmiş Ulaşım

Yürüme ve bisiklet erişimi, yaya altyapısı ve engelli erişimi.

DEVAM



Yürüme skoru
ZAYIF



Bisiklet skoru
ZAYIF

YAYA ALTYAPISI

Zayıf

0 kaldırım · 0 yaya yolu
kesiti

ENGELLİ ERİŞİMİ

Zayıf

0 hissedilebilir yüzey · 0
indirilmiş bordür

YÜRÜME ERİŞİM HALKALARI — 5 / 10 / 15 DAKİKA



● Mülk ● 5 dk (400 m) ● 10 dk (800 m) ● 15 dk (1200 m)

Halkalar kuş uçuşudur; yol ağını izlemez

Yürüme ve bisiklet erişimi, yaya altyapısı ve engelli erişimi.

DEVAM

YÜRÜME SKORU DÖKÜMÜ

HEDEF	EN YAKIN	PUAN
MARKET / BAKKAL	VERİ YOK 1,5 km içinde yok	0/20
TOPLU ULAşIM	1.1 km Çukurhisar	8/22
ECZANE / SAĞLIK	VERİ YOK 1,5 km içinde yok	0/14
YEME-İÇME	VERİ YOK 1,5 km içinde yok	0/12
OKUL	VERİ YOK 1,5 km içinde yok	0/12
PARK / YEşİL ALAN	VERİ YOK 1,5 km içinde yok	0/12
BANKA / ATM	VERİ YOK 1,5 km içinde yok	0/8
TOPLAM		8/100

BİSİKLET SKORU DÖKÜMÜ

BİSİKLET YOLU (0 KESİT)	0/40
BİSİKLET PARKI (0)	0/20
KİRALAMA / SCOOTER (0)	0/15
YAYA GEÇİDİ (0)	0/15
TOPLU ULAşIM ENTEGRASYONU	0/10
TOPLAM	0/100

Demografik Analiz (Özet)

Mahallenin nüfus büyüklüğü, cinsiyet ve yaş yapısı — konut talebi açısından.

TOPLAM NÜFUS 1.928 «Çukurhisar Yeni» mahallesi	KADIN / ERKEK %49 / %51 936 / 992	HANE BÜYÜKLÜĞÜ 3.20 610 hane	MEDYAN YAŞ VERİ YOK baskın: 25-44 (genç yetişkin)
---	---	--	--

DEMOGRAFİK KOMPOZİSYON

cinsiyet ve yaş grubu kırılımı

Kadın nüfus		936
	%49	
Erkek nüfus		992
	%51	
Genç (0-24)		%32
	0,32	
Orta (25-64)		%53
	0,531	
Yaşlı (65+)		%15
	0,15	

YAŞ YAPISI



Genç (0-24) %32 Orta (25-64) %53 Yaşlı (65+) %15

5 yaş grubu dağılımı



0-14 (çocuk) %20 15-24 (genç) %12 25-44 (genç yetişkin) %27 45-64 (orta yaş) %26 65+ (yaşlı) %15

MAHALLE ↔ İLÇE KARŞILAŞTIRMASI

GÖSTERGE	ÇUKURHISAR YENİ	TEPEBAŞI
HANE BÜYÜKLÜĞÜ	3.2	2.65 ▲ %21
MEDYAN YAŞ	VERİ YOK	—
65+ ORANI (%)	%15	%12 ▲ %25

0 533 267 88 91

info@anadoluproperties.com

Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Demografik Analiz (Detaylı)

Eğitim, medeni durum, hane ve konut stoku göstergeleriyle hedef kullanıcı profili.

YÜKSEKÖĞRETİM

%0

yüksekokul+lisans+

EVLİ ORANI

%66

İNCELENEN KONUT

12

ilan havuzu (12 ay)

EĞİTİM DÜZEYİ



Okul bitirmemiş %10 İlkokul %35
Ortaokul %24 Lise %31 yüksek_lisans %0
doktora %0

HANE YAPISI

HANE SAYISI 610

ORTALAMA
HANE
BÜYÜKLÜĞÜ 3.20

MEDENİ DURUM



Hiç evlenmemiş %23 Evli %66 Boşanmış %3
Dul %7

KONUT STOKU (İLAN HAVUZU)

BASKIN
KONUT TİPİ Müstakil Ev %33

15 YAŞ ÜSTÜ
STOK %0 (ilanlarda 11+ yaş)

BASKIN ODA
TİPİ 2 %8

MEDYAN
₺/M² 24.000 ₺

Göç Hareketleri

İlin aldığı/verdiği göç, net göç hızı ve yabancı nüfus — konut talebi yönü açısından.

İİ NET GÖÇ (2025)

+6.056

nüfus girişi

NET GÖÇ HIZI

6,5 ‰

→ ALDIĞI GÖÇ

34.386

↔ VERDİĞİ GÖÇ

28.330

↗ Eskişehir, son 5 yılın 5'inde net göç ALDI — nüfus çekim merkezi; konut talebini destekleyen bir sinyal.

NET GÖÇ HIZI TRENDİ (‰)



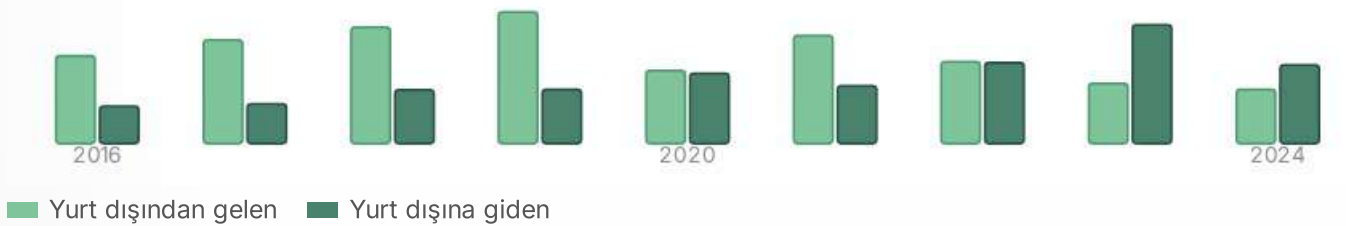
ALDIĞI / VERDİĞİ GÖÇ



YABANCI NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ



ULUSLARARASI GÖÇ



Seçim Sonuçları

Bölgenin yönetsel tercih ve katılım verisi — nötr bağlam bilgisi.

CUMHURBAŞKANI SEÇİMİ (2. TUR) · 2023 - KATILIM %88.01

PARTİ / ADAY	ORAN	OY
RECEP TAYYİP ERDOĞAN 🏆		%52.3678
KEMAL KILIÇDAROĞLU		%47.7619

28. DÖNEM MİLLETVEKİLİ GENEL SEÇİMİ · 2023 - KATILIM %91.4

PARTİ / ADAY	ORAN	OY
AK PARTİ 🏆		%43.5576
CHP		%28.0371
İYİ PARTİ		%8.5113
YEŞİL SOL PARTİ		%8.2109
MHP		%4.3 57
YENİDEN REFAH		%2.3 30

BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİMİ · 2024 - KATILIM %86.11

PARTİ / ADAY	ORAN	OY
AK PARTİ 🏆		%42.2509
CHP		%40.5488
SAADET		%4.2 50
DEM Parti		%3.7 45
YENİDEN REFAH		%2.3 28
HÜDA PAR		%2.1 25

Ticari Potansiyel

Çevredeki ticari yoğunluk ve bölgenin işyeri piyasası açısından gelir potansiyeli.

 TİCARİ YOĞUNLUK (1 KM)	 300 M YÜRÜME İÇİNDE	 BÖLGE İŞYERİ SATIŞ	 BÖLGE İŞYERİ KİRA
VERİ YOK bu bölgede kayıtlı ticari nokta yok	VERİ YOK 300 m içinde kayıtlı ticari nokta yok	VERİ YOK bu bölgede işyeri satış verisi yok	VERİ YOK bu bölgede işyeri kira verisi yok

Anadolu
PROPERTIES

Yatırım Senaryosu

Kira geliri + değer artışı - çıkış maliyetiyle elde tutma senaryosu.

DEVAM

YATIRIM TUTARI

14.099.877 ₺

2.809,3 m² · tahmini değer

YILLIK KİRA GETİRİSİ

VERİ YOK kira verisi

yok

brüt

YILLIK DEĞER ARTIŞI

%54.9

geçmiş eğilim

ALIM GİDERİ

281.998 ₺

tapu harcı %2 (alıcı payı)

5 YILLIK YATIRIM ROTASI

senaryolara göre taşınmaz değer yolu



YILLARA GÖRE DEĞER YOLU

SENARYO	BUGÜN	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL
Kötümser	14.099.877 ₺ 5.019 ₺/m ²	20.993.264 ₺ 7.473 ₺/m ²	31.256.806 ₺ 11.126 ₺/m ²	46.538.164 ₺ 16.566 ₺/m ²	69.290.531 ₺ 24.665 ₺/m ²	103.166.460 ₺ 36.723 ₺/m ²
Baz	14.099.877 ₺ 5.019 ₺/m ²	21.839.256 ₺ 7.774 ₺/m ²	33.826.757 ₺ 12.041 ₺/m ²	52.394.162 ₺ 18.650 ₺/m ²	81.153.158 ₺ 28.887 ₺/m ²	125.697.880 ₺ 44.743 ₺/m ²
İyimser	14.099.877 ₺ 5.019 ₺/m ²	22.685.249 ₺ 8.075 ₺/m ²	36.498.228 ₺ 12.992 ₺/m ²	58.721.888 ₺ 20.903 ₺/m ²	94.477.467 ₺ 33.630 ₺/m ²	152.004.509 ₺ 54.108 ₺/m ²

5. YIL NET KAZANÇ GRAFİĞİ

kira geliri + çıkış değeri - maliyetler

Kötümser		+84.657.928 ₺
	toplam getiri +589%	
Baz		+106.288.090 ₺
	toplam getiri +739%	
İyimser		+131.542.454 ₺
	toplam getiri +915%	

5 YIL ELDE TUTMA SENARYOLARI

SENARYO	5 YIL KİRA GELİRİ	5. YIL DEĞERİ	ÇIKIŞ GİDERİ	NET KAZANÇ	TOPLAM GETİRİ
Kötümser kira düşer, büyüme yavaşlar	—	103.166.460 ₺	4.126.658 ₺	+84.657.928 ₺	+589% yıllık ~%47.1
Baz bugünkü koşullar sürer	—	125.697.880 ₺	5.027.915 ₺	+106.288.090 ₺	+739% yıllık ~%53.0
İyimser kira ve fiyat birlikte artar	—	152.004.509 ₺	6.080.180 ₺	+131.542.454 ₺	+915% yıllık ~%59.0

Coğrafi Konum ve Jeoloji

Parselin zemin sınıfı (TBDY 2018) ve kayma dalgası hızı (Vs30) — yapı güvenliği bağlamı.

ZD

Orta Sıkı Zemin

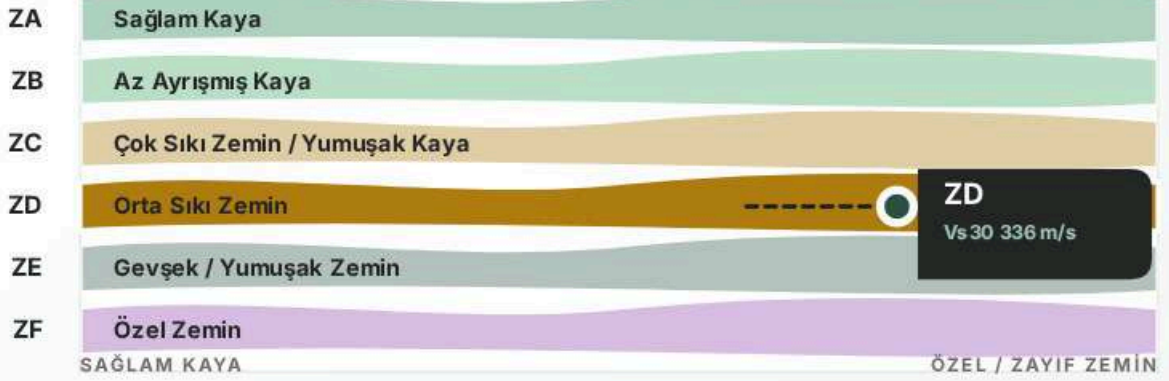
TBDY 2018 zemin sınıfı

336 m/s

Vs30 · kayma dalgası hızı

ZEMİN SINIFI ÖLÇEĞİ

YÜZEY / PARSEL NOKTASI



ZEMİN CİNSİ

Orta Katı - Katı Kum Çakıl veya Çok Katı Kil Tabakaları

Orta düzey sismik büyütme; yapı tasarımında dikkate alınır.

Diri Fay Hattı

Taşınmaza en yakın diri fay hattı ve çevre faylar — gerçek uydu harita üzerinde.

EN YAKIN DİRİ FAY	FAY TÜRÜ	KAYMA HIZI	ÇEVREDEKİ FAY
3.5 km Yüksek yakınlık	sağ yanal – normal atım tipi	0.0001 mm/yıl aktivite	8 60 km içinde

DİRİ FAY HATLARI — TAŞINMAZ ÇEVRESİ (UYDU)



● Mülk ● Diri fay hattı

Kesikli çember: en yakın faya uzaklık

0 533 267 88 91

info@anadoluproperties.com

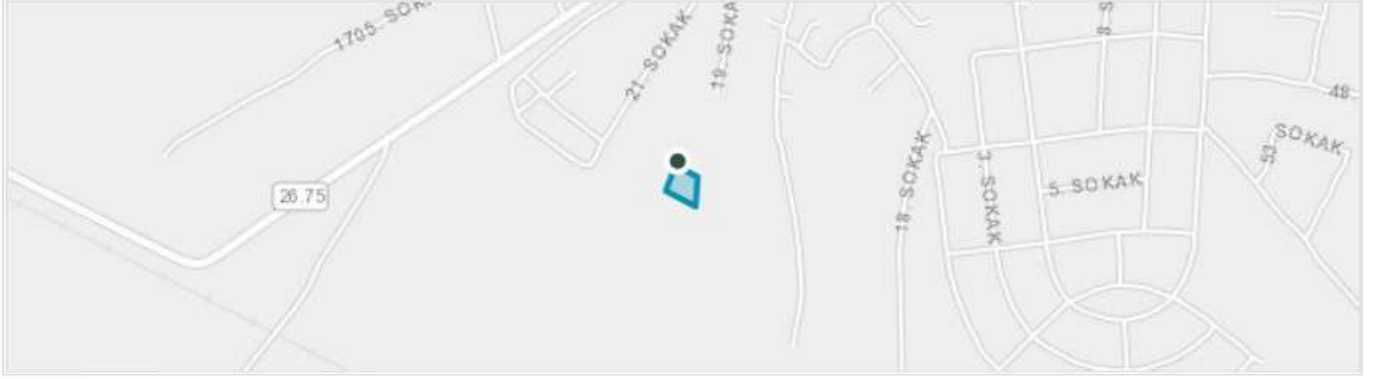
Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Deprem Tehlike Zonu

AFAD Türkiye Deprem Tehlike Haritası (PGA · 475 yıl · DD-2) — parselin mahalle, ilçe, il ve ülke ölçeğindeki tehlike zonu.

AFAD tehlike katmanı (TUCBS) şu anda yanıt vermiyor — haritalarda renkli tehlike zonu yerine sade altlık, idari sınırlar ve parsel konumu gösteriliyor. Servis açıldığında renkler kendiliğinden döner.

MAHALLE · MAHALLE



İLÇE · İLÇE



İL · ESKİŞEHİR



TÜRKİYE



daha düşük tehlike  daha yüksek tehlike

Renkler AFAD deprem tehlikesinin GÖRECELİ düzeyini gösterir (açık/sarı → düşük, turuncu-kırmızı-koyu → yüksek). Kesin PGA (g) değerleri sayısal grid ile sonraki sürümde eklenecektir.

0 533 267 88 91

info@anadoluproperties.com

Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Piyasa Riski

Fiyat oynaklığı, emsal dağılımı ve likidite açısından stres göstergeleri.

FİYAT OYNAKLIĞI

%11.1

Yüksek — dönemsel sapma

EMSAL YAYILIMI

%1016

Yüksek — fiyat farklılaşması

LİKİDİTE

19

Düşük — piyasadaki satılık ilan

DEĞERLEME GÜVENİ

Düşük

17 emsal

PİYASA STRES GÖSTERGELERİ

oynaklık, emsal dağılımı ve likidite birlikte okunur

Fiyat oynaklığı



%11.1

Yüksek — dönemsel sapma

Emsal yayılımı



%1016

Yüksek — fiyat farklılaşması

Satılık ilan



19

Düşük likidite

DÖNEMSEL DEĞİŞİM GRAFİĞİ

77 dönem fiyat hareketi



RİSK DÖKÜMÜ

DÖNEMSEL ORTALAMA DEĞİŞİM

+4.3% (77 dönem)

EMSAL FİYAT ARALIĞI

1.312 ₺ – 66.908 ₺/m² (ortalama 6.456 ₺)

Değer Artış Simülasyonu

Geçmiş fiyat eğilimine dayalı senaryolu gelecek değer projeksiyonu.

DEVAM



GEÇMİŞ YILLIK
BÜYÜME

%54.9

6.4 yıllık seriden



BUGÜNKÜ BİRİM
DEĞER

90.387 ₺/m²

bölge ortalaması



BUGÜNKÜ TAHMİNİ
DEĞER

14.099.877 ₺

2.809,3 m²

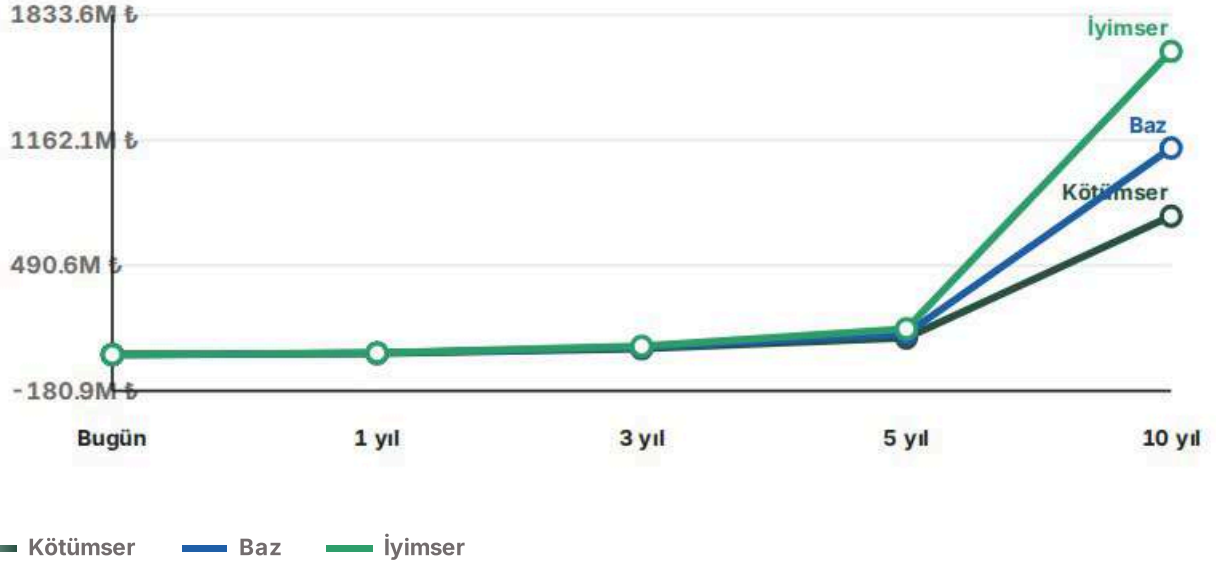
SERİ UZUNLUĞU

78 dönem

2026-07

GELECEK DEĞER PROJEKSİYONU

taşınmaz toplam değeri



0 533 267 88 91



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Geçmiş fiyat eğilimine dayalı senaryolu gelecek değer projeksiyonu.

DEVAM

SENARYOLU PROJEKSİYON

SENARYO	YILLIK	1 YIL	3 YIL	5 YIL	10 YIL
Kötümser büyüme yavaşlar	%48.9	20.993.264 ₺ +49%	46.538.164 ₺ +230%	103.166.460 ₺ +632%	754.851.889 ₺ +5254%
Baz geçmiş eğilim sürer	%54.9	21.839.256 ₺ +55%	52.394.162 ₺ +272%	125.697.880 ₺ +791%	1.120.574.121 ₺ +7847%
İyimser büyüme hızlanır	%60.9	22.685.249 ₺ +61%	58.721.888 ₺ +316%	152.004.509 ₺ +978%	1.638.693.102 ₺ +11522%

FİYAT SERİSİ

son 8 dönem satılık ₺/m²

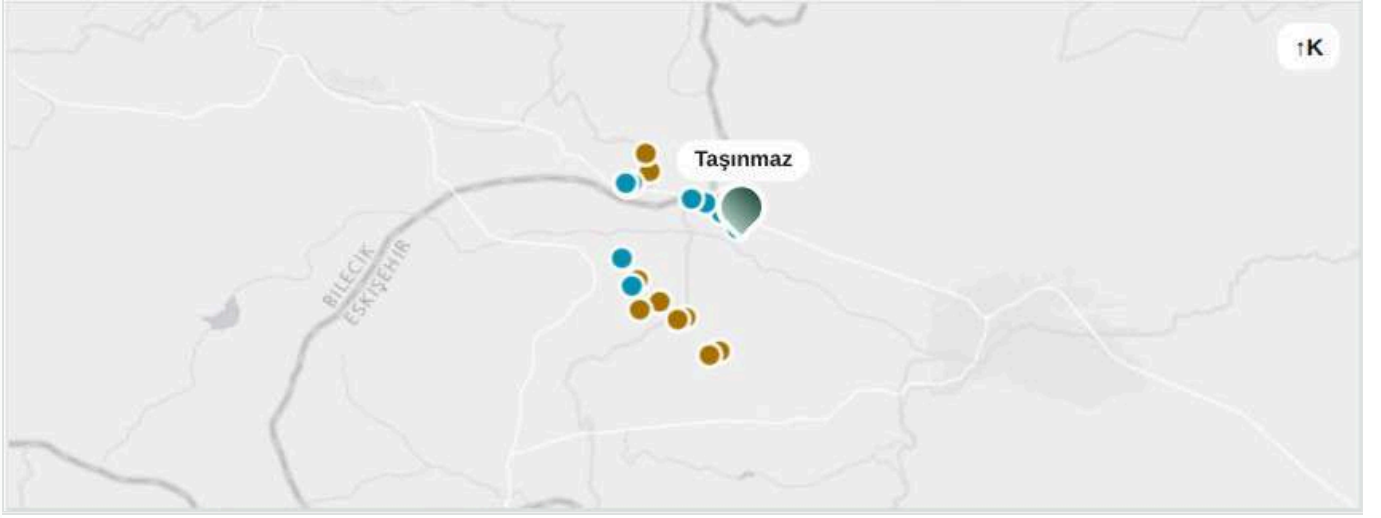
OSB / Sanayi Verileri

Taşınmazın organize sanayi bölgelerine ve sanayi alanlarına yakınlığı; iş yeri ve arsada erişim, konutta çevresel etki.

DEVAM

⚠ EN YAKIN MADEN: 2.4 KM

ÇEVREDEKİ SANAYİ ALANLARI (20 KM TARAMA)



● Taşınmaz ● Organize Sanayi Bölgesi ● Sanayi bölgesi / sitesi ● Sanayi parseli ● Maden / taş ocağı

Taşınmazın organize sanayi bölgelerine ve sanayi alanlarına yakınlığı; iş yeri ve arsada erişim, konutta çevresel etki.

[DEVAM](#)

YAKINDAKİ SANAYİ ALANLARI

#	ALAN	BÜYÜKLÜK	MESAFE
1	(isimsiz) Sanayi parseli	0.4 ha	580 m
2	ÇİMSA Çimento Fabrikası Sanayi parseli · ÇİMSA	45 ha	1.9 km
3	(isimsiz) Maden / taş ocağı	69 ha	2.4 km
4	Çukurhisar RMSA Sanayi parseli	0.7 ha	3.0 km
5	(isimsiz) Sanayi parseli	3.5 ha	3.8 km
6	(isimsiz) Maden / taş ocağı	9.0 ha	6.0 km
7	(isimsiz) Maden / taş ocağı	1.6 ha	6.3 km
8	(isimsiz) Maden / taş ocağı	1.4 ha	6.4 km
9	(isimsiz) Maden / taş ocağı	3.3 ha	6.8 km
10	(isimsiz) Maden / taş ocağı	1.9 ha	6.8 km
11	(isimsiz) Maden / taş ocağı	20 ha	7.0 km
12	(isimsiz) Fabrika / tesis	3.1 ha	7.2 km
13	(isimsiz) Sanayi parseli	1.8 ha	7.2 km

Taşınmazın organize sanayi bölgelerine ve sanayi alanlarına yakınlığı; iş yeri ve arsada erişim, konutta çevresel etki.

DEVAM

14	(isimsiz) Fabrika / tesis	0.8 ha	7.3 km
15	(isimsiz) Sanayi parseli	5.1 ha	7.3 km
16	(isimsiz) Maden / taş ocağı	12 ha	7.4 km
17	(isimsiz) Maden / taş ocağı	21 ha	7.5 km
18	(isimsiz) Fabrika / tesis	1.3 ha	7.5 km
19	(isimsiz) Maden / taş ocağı	16 ha	7.5 km
20	(isimsiz) Sanayi parseli	51 ha	7.6 km



0 533 267 88 91



info@anadoluproperties.com

Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

OSB_SANAYI

Hava Kalitesi

Bölgenin son 3 aylık ortalama hava kalitesi (AQI) ve başlıca kirleticileri.



MAKUL

Genel olarak iyi; çok hassaslar dikkat.



Avrupa AQI · son 92 günün saatlik ortalaması

PM2.5	PM10	NO ₂	O ₃	SO ₂	CO
8.4	11.5	1.7	75.6	1.4	131.9
µg/m ³ · ince partikül	µg/m ³ · kaba partikül	µg/m ³ · azot dioksit (trafik)	µg/m ³ · ozon	µg/m ³ · kükürt dioksit	µg/m ³ · karbon monoksit

Anadolu
PROPERTIES

Sağlık Uyumu / Alerji

Bölgedeki başlıca polen/alerjen türleri ve ortalama yükü (Open-Meteo, mevsimsel).



DÜŞÜK

Genel Polen Yükü

Bölgedeki en baskın alerjen türünün son 92 gün ortalamasına göre.



Baskın alerjen: Çim · çayır

Kızılğaç AĞAÇ 0.0 DÜŞÜK	Huş AĞAÇ 0.0 DÜŞÜK	Zeytin AĞAÇ 0.2 DÜŞÜK	Çim ÇAYIR 2.5 DÜŞÜK	Pelin otu YABANI OT 0.2 DÜŞÜK	Ambrozya YABANI OT 2.3 DÜŞÜK
----------------------------------	-----------------------------	--------------------------------	------------------------------	---	--

Dış Mekân Aktiviteleri

Park, spor ve rekreasyon alanlarına erişim — yaşam kalitesi göstergesi.

DEVAM

 PARK / YEŞİL ALAN VERİ YOK —	 SPOR TESİSİ 1 en yakın 736 m · 9 dk yürüme	 ÇOCUK OYUN ALANI VERİ YOK —	 KÜLTÜR / GEZİ VERİ YOK —
--	---	---	--

ÇEVRE YOĞUNLUĞU GRAFİĞİ

2000 m yarıçapta kategori dağılımı

Park / yeşil alan		0
	yarıçap içinde yok	
Spor tesisi		1
	en yakın 736 m	
Çocuk oyun alanı		0
	yarıçap içinde yok	
Kültür / gezi		0
	yarıçap içinde yok	

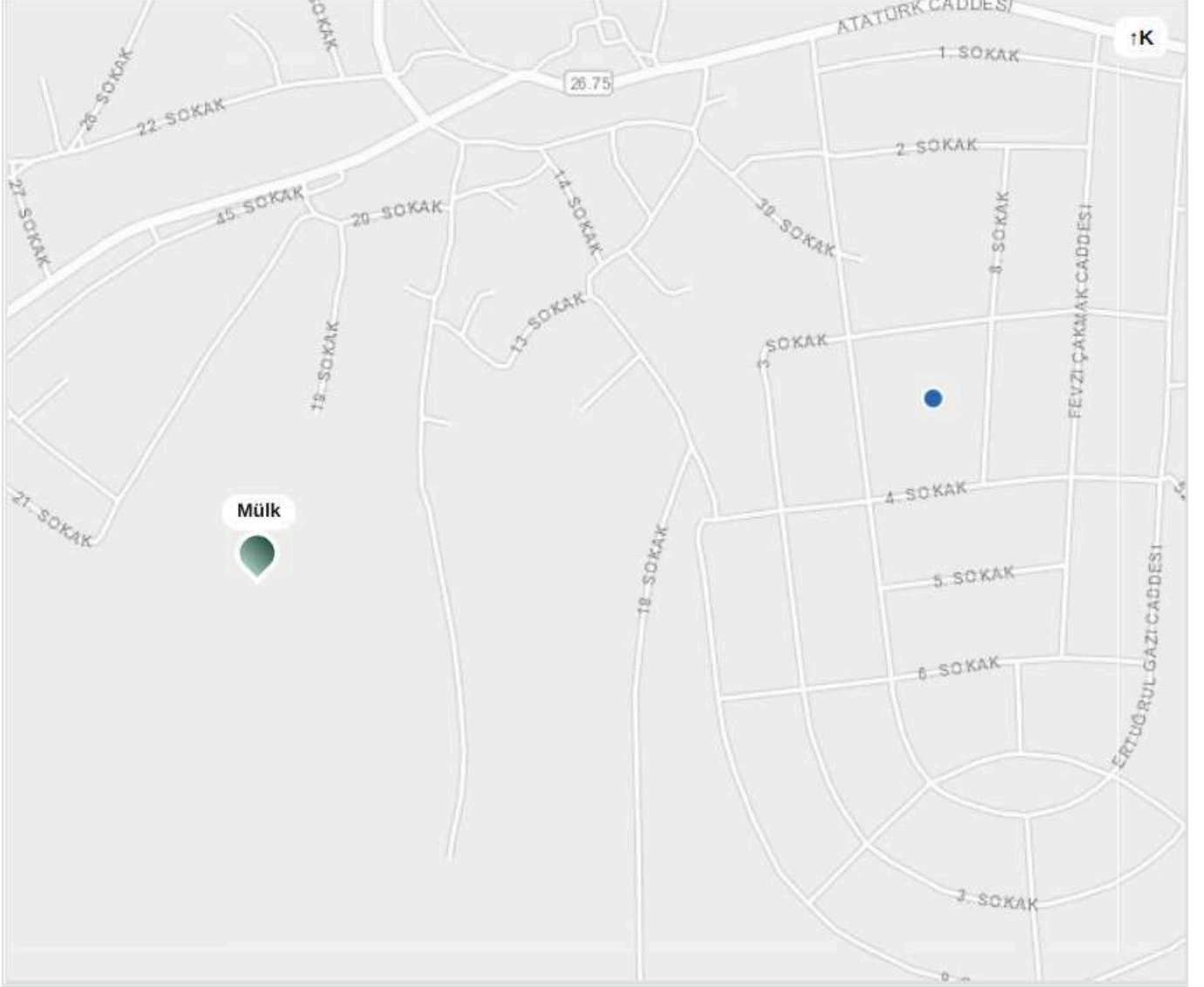
EN YAKIN NOKTALAR

TÜR	AD	MESAFE	YÜRÜME
Park / yeşil alan		VERİ YOK	yarıçap içinde yok
Spor tesisi	(adsız pitch)	736 m	9 dk
Çocuk oyun alanı		VERİ YOK	yarıçap içinde yok
Kültür / gezi		VERİ YOK	yarıçap içinde yok

Park, spor ve rekreasyon alanlarına erişim — yaşam kalitesi göstergesi.

DEVAM

ÇEVRE NOKTALARI — 2000 M YARIÇAP



● Mülk ● Park / yeşil alan ● Spor tesisi ● Çocuk oyun alanı ● Kültür / gezi Kesikli çember: 2000 m

Resmî Veri / Kurum Görüşü

Tapu kaydı, kadastro parseli ve imar planı bilgisinin resmî kaynaklardan kontrolü.

TAPU / KADASTRO KÜNYESİ (TKGM)

İL / İLÇE / MAHALLE	Eskişehir / TEPEBAŞI / HİSAR
ADA / PARSEL	11456 / 4
YÜZÖLÇÜMÜ (TAPU)	2,809 m ²
NİTELİK (TAPU)	Tarla
PAFTA	I24-B-17-D-2-A
MEVKİİ	Bozyer
ZEMİN TİPİ	1
KAKS / EMSAL	0.5
TAKS	0.25

İMAR DURUMU

- Söz konusu taşınmaz ayrıık 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 m² yola terk alanı bulunmaktadır.
- Mevcut imar durumu ve plan kararları doğrultusunda tek başına yapılaşmaya uygun değildir. Bölgede 18. Madde imar uygulaması beklenmektedir.
- Söz konusu taşınmaz 1/5000 ölçekli planda tarımsal niteliği korunacak alanda kalmaktadır.

Genel Değerlendirme

Hisar Mahallesi, kırsal bir yerleşim alanı olarak sakin bir yaşam sunmaktadır. Ancak, düşük nüfus yoğunluğu ve sınırlı sosyal olanaklar, yaşam kalitesini etkileyebilir. Yatırım açısından, yüksek değer artış potansiyeli mevcut olsa da, piyasa riskleri ve düşük likidite dikkatle değerlendirilmelidir.

Değerleme Çekirdeği

60/100 · %30

Taşınmazın hukuki ve fiziksel bilgileri, tapu niteliği ve parsel alanı gibi temel veriler sağlanmıştır. 2.809,3 m² alanı olan taşınmaz, tarla olarak tapulanmıştır. Mahalledeki bina sayısı sınırlıdır ve toplam 116,775 m²'lik bir alan mevcuttur. Emsal analizi, taşınmazın değerinin ortalama emsal fiyatının %22 altında olduğunu göstermektedir. Ancak, değerlendirme güveni düşük seviyededir ve emsal verileri sınırlıdır. Bu durum, yatırımcılar için dikkatli bir değerlendirme gerektirmektedir.

Lokasyon ve Piyasa

50/100 · %20

Taşınmazın bulunduğu Hisar Mahallesi, kırsal ve az nüfuslu bir yerleşim alanıdır. Nüfus yoğunluğu düşük olup, toplam 1.522 kişi yaşamaktadır. Alım-satım yoğunluğu düşük seviyededir ve çevredeki tapu işlemleri sınırlıdır. Aktif ilan sayısı 82 olarak belirlenmiştir. Çevredeki önemli noktalar sınırlı sayıda olup, bu durum taşınmazın likiditesini etkileyebilir. Ulaşım imkanları da kısıtlıdır.

Risk ve Resmi Veri

55/100 · %20

Taşınmazın bulunduğu bölge, düşük eğitim seviyesi ve yüksek evli oranı ile dikkat çekmektedir. Göç hareketleri pozitif yöndedir ve Eskişehir, son yıllarda net göç almıştır. Ancak, bölgedeki ticari potansiyel sınırlıdır ve resmi veri eksiklikleri bulunmaktadır. Diri fay hattına olan mesafe 3.5 km olup, bu durum deprem riski açısından dikkate alınmalıdır.

Yaşam Kalitesi

45/100 · %10

Bölgedeki hava kalitesi genel olarak iyi seviyededir. Ancak, ulaşım imkanları sınırlıdır ve çevredeki sosyal olanaklar yetersizdir. Spor tesisine erişim 736 m mesafededir. Polen yükü düşük seviyededir, bu da sağlık açısından olumlu bir durum sunmaktadır. Ancak, günlük yaşam ihtiyaçlarına erişim zayıf kalmaktadır.

Yatırım Perspektifi

65/100 · %20

Taşınmazın değer artış simülasyonları, geçmiş yıllık büyümenin %54.9 olduğunu göstermektedir. Gelecek değer projeksiyonları, iyimser senaryoda 5 yıl içinde 152.004.509 ₺'ye kadar çıkabileceğini öngörmektedir. Ancak, piyasa riski yüksek olup, fiyat oynaklığı %11.1 seviyesindedir. Düşük likidite, satış sürecinin uzun sürebileceğini göstermektedir.

KAPSAMLI GAYRİMENKUL ANALİZİ

Genel Değerlendirme

Bölgedeki hava kalitesi ve polen yükü, yaşam kalitesini artıran unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Ancak, ulaşım imkanlarının sınırlı olması ve sosyal olanakların yetersizliği, günlük yaşamı olumsuz etkileyebilir. Yatırım perspektifinde, yüksek değer artış potansiyeli dikkat çekmektedir; ancak piyasa riskleri ve düşük likidite, yatırımcıların kararlarını etkileyebilir. Dirî fay hattına olan mesafe ve bölgedeki resmi veri eksiklikleri, risk faktörleri olarak değerlendirilmelidir.

GÜÇLÜ OKUMA

Yatırım Perspektifi bölümü 65/100 skoruyla rapordaki en okunabilir sinyallerden birini verir. Yatırım perspektifi açısından, taşınmazın değer artış potansiyeli cazip görünmektedir. Ancak, piyasa riskleri ve düşük likidite, yatırım kararında dikkatli olunması gerektiğini göstermektedir.

DİKKAT GEREKTİREN ALAN

Yaşam Kalitesi bölümü 45/100 skoruyla karar sürecinde daha dikkatli okunmalıdır. Bölgedeki hava kalitesi ve düşük polen yükü, yaşam kalitesini artıran unsurlar. Ancak, sosyal olanakların ve ulaşım imkanlarının kısıtlı olması, yaşam konforunu olumsuz etkileyebilir.

RİSK OKUMASI

Bölgedeki düşük eğitim seviyesi ve sınırlı ticari potansiyel, yatırımcılar için risk oluşturabilir. Ayrıca, deprem riski ve resmi veri eksiklikleri de dikkate alınmalıdır.

YATIRIM PERSPEKTİFİ

Yüksek değer artış potansiyeli ve pozitif göç hareketleri, konut talebini artırabilir. Ancak, piyasa riskleri ve düşük likidite, yatırım kararını etkileyebilir.

YAŞAM KALİTESİ

Hava kalitesi ve polen yükü, yaşam kalitesini artıran unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Ancak, sosyal olanakların ve ulaşım imkanlarının kısıtlı olması, yaşam konforunu olumsuz etkileyebilir.

SON OKUMA NOTLARI

- Düşük nüfus yoğunluğu
- Sınırlı sosyal olanaklar
- Yüksek değer artış potansiyeli
- Düşük eğitim seviyesi
- Pozitif göç hareketleri

Veri Destekli Stratejik Analiz

Veri Destekli Analitik Görüş



Nihai Karar Bandı

Merkez 14.099.877 ₺

Hızlı satış

12.973.347 ₺

Bekleyerek

15.229.215 ₺

Veri Destekli Analitik Görüş

30 Eylül 2026

Şirketimizin **Stratejik Değerleme Kurulu** tarafından, aşağıdaki modüllerin doğrulanmış çıktıları sentezlenerek gayrimenkul için karar desteği oluşturulmuştur.

Gayrimenkulün (HİSAR, TEPEBAŞI, Eskişehir) **2.809,3 m² konut imarlı** olarak değerlendirilmesi durumunda; nihai merkez değeri **14.099.877 ₺**, pazarlanabilir satış bandı **12.973.347 ₺ – 15.229.215 ₺** olarak öngörülmektedir. Optimum konumlandırma için önerilen ilan fiyatı **15.686.092 ₺**, tahmini satış süresi **90–150 gün** aralığındadır.

Söz konusu çalışma; veri analitiği, algoritmik modelleme ve saha verileri birlikte kullanılarak oluşturulmuş olup, piyasa dinamiklerine bağlı olarak yaklaşık **%10** oranında sapma oluşabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Bilgiler, ilgili kamu kurumları ve güvenilir veri kaynaklarından temin edilebildiği ölçüde derlenmiştir.

Stratejik Değerleme Kurulu

Otomatik sentez — modül çıktıları, değerlendirme motoru ve saha verilerinden üretilmiştir.



0 533 267 88 91



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

KARAR ÖZETİ · DESTEKLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

NİHAİ MERKEZ DEĞER	SATIŞ BANDI	ÖNERİLEN İLAN FİYATI	TAHMİNİ SATIŞ SÜRESİ	KİRA YATIRIMI
14.099.877 ₺ 5.019 ₺/m ²	12.973.347 ₺ – 15.229.215 ₺ hızlı ↔ bekleyerek	15.686.092 ₺ pazarlık payı ile	90–150 gün güven: Düşük	Orta düzeyde uygun

+ Değeri Destekleyen

Konum ve parsel sınırı harita üzerinde doğrulandı
Bölgede 17 emsal ile karşılaştırıldı (sağlam örneklem)

- Değeri Sınırlayan

Tapu niteliği (Tarla) seçilen kullanımla uyuşmuyor — imar/dönüşüm riski
Değer emsal ortalamasının %22 altında (uygun fiyat/temkin)

Geçerlilik: 30 Eylül 2026 – 29 Aralık 2026 (90 gün). Piyasa koşulları değiştiğinde yeniden değerlendirilir.

Sorumluluk: Bu rapor otomatik karar desteğidir; SPK lisanslı eksper raporu yerine geçmez. Nihai satış fiyatı pazarlık ve piyasa koşullarına göre değişebilir.

Veriye dayalı karar için teşekkür ederiz.

Bu rapor; değer, konum, piyasa, risk ve yaşam kalitesi göstergelerini tek bir analitik çerçevede toplar. Emsal, piyasa ve kamu verileri kaynak gösterilerek kullanılmıştır; kaynağı belirtilmeyen hiçbir sayı raporda yer almaz.



0 533 267 88 91



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR



APU - 2026 - 00436

30.09.2026

anadoluproperties.com

Bu rapor belirtilen tarihteki piyasa verileri esas alınarak otomatik üretilmiştir. Değer, raporda açıkça yazılan varsayımlar altında geçerlidir ve yasal geçerliliği olan bir eksper raporu yerine geçmez.