

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Odunpazarı / Büyükdere

Ada: 20629 Parsel: 5

1+1 Daire

Rapor Oluşturma Tarihi: 17.12.2025

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



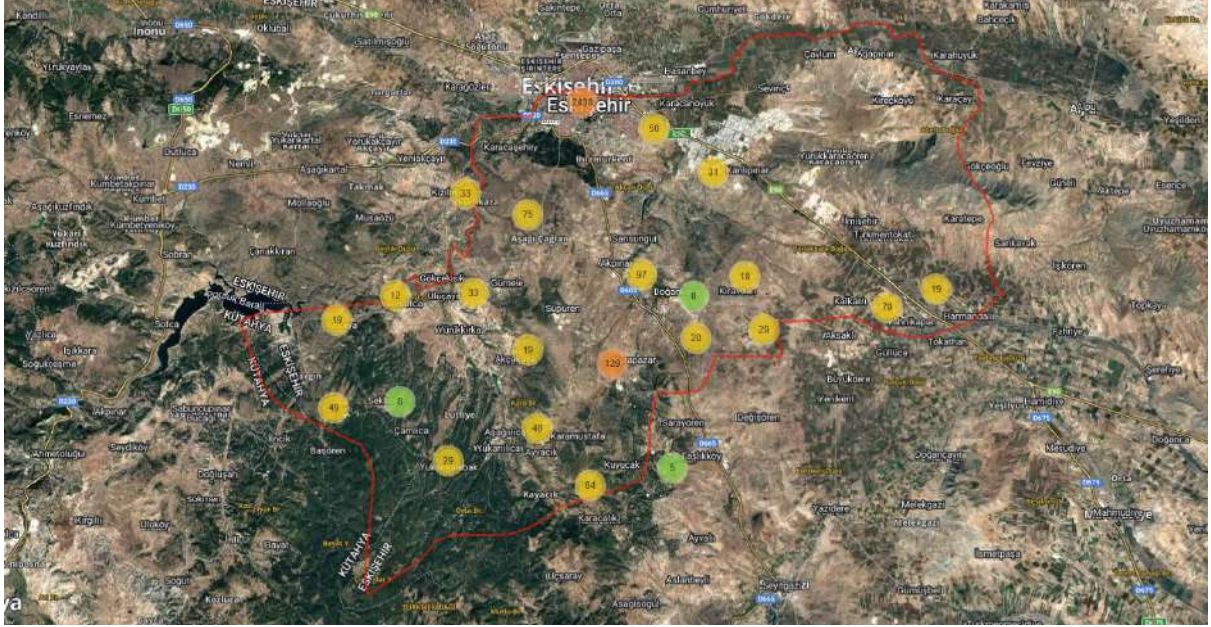
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Odunpazarı
- Mahalle : Büyükdere
- Ada : 20629
- Parsel : 5
- Yüz ölçüm : 273,01m²
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : 2 Adet 3 Katlı Karkas Bina Ve Arsası



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

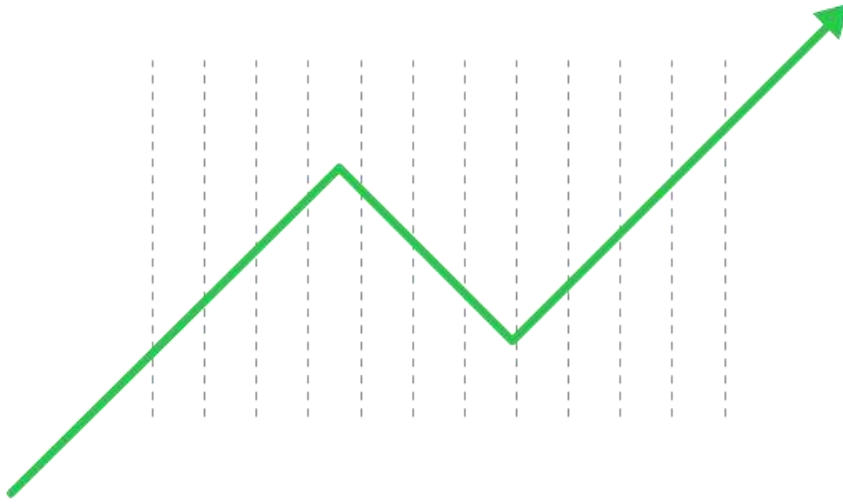
BÜYÜKDERE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺1.539.202** 27.985₺/m²

Ortalama Fiyat **₺1.710.225** 31.095₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺1.881.247** 34.204₺/m²

*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 63 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Odunpazarı, Büyükdere, Ada: 20629, Parsel: 5 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 27.985₺/m², en yüksek birim değer 34.204₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 31.095₺/m² olmaktadır.

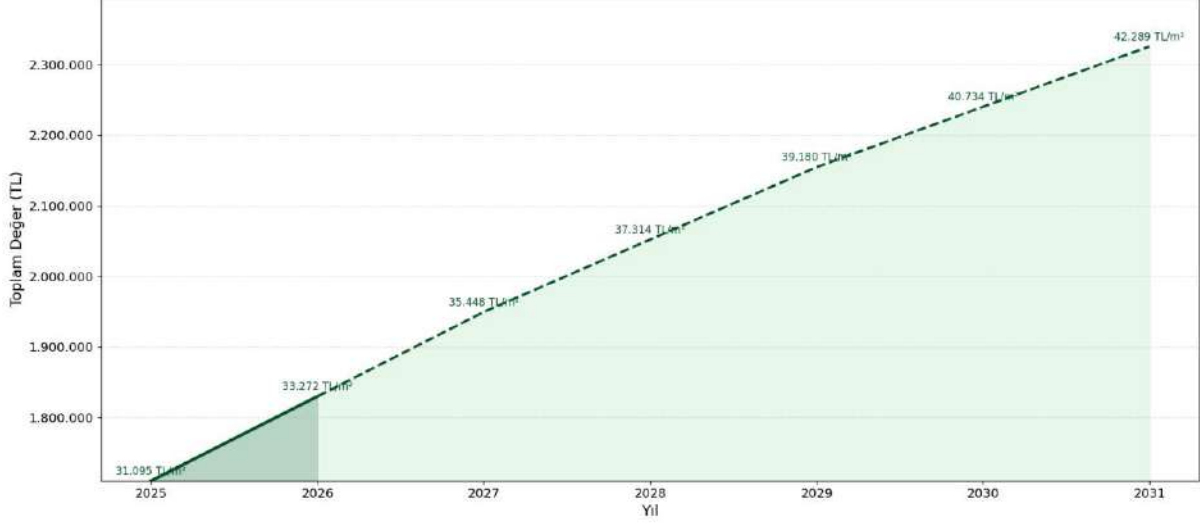
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺1.539.202** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.881.247** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺1.710.225** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2025 - 2031)
Eskişehir / Odunpazarı / Büyükdere - 20629 Ada / 5 Parsel (55 m² • 1+1 Daire)



Bu çalışma, 55m² dairenin 2025–2031 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2025 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **31.095 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2026'da 33.272 TL/m²**
- **2027'de 35.448 TL/m²**
- **2028'de 37.314 TL/m²**
- **2029'da 39.180 TL/m²**
- **2030'da 40.734 TL/m²**
- **2031'de 42.289 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla dairenin 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
Odunpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

BÜYÜKDERE MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **13.560**



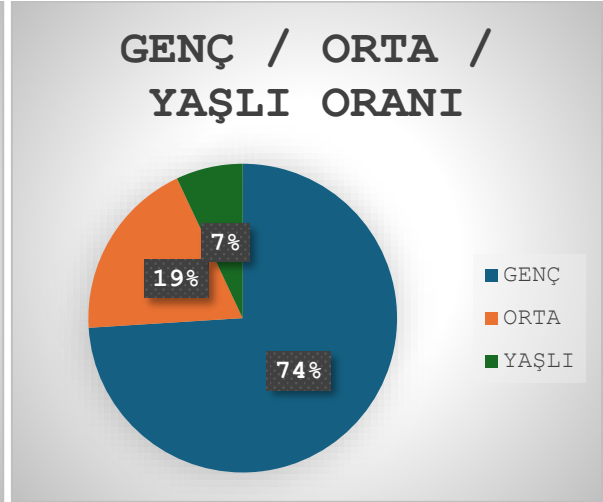
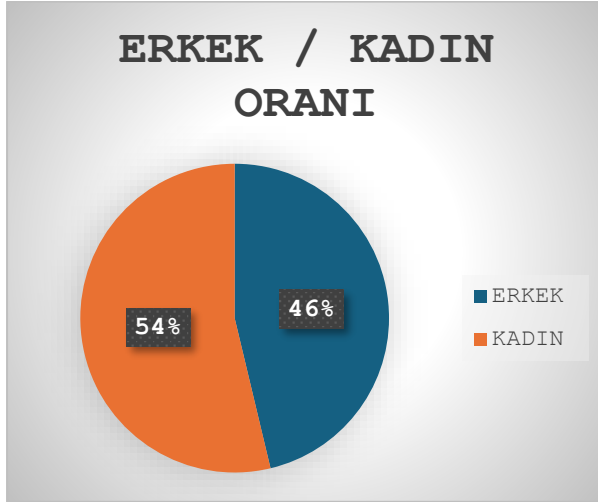
Kadın Nüfus Sayısı **15.747**



En Yoğun Yaş Aralığı
20-24 Yaş Nüfus

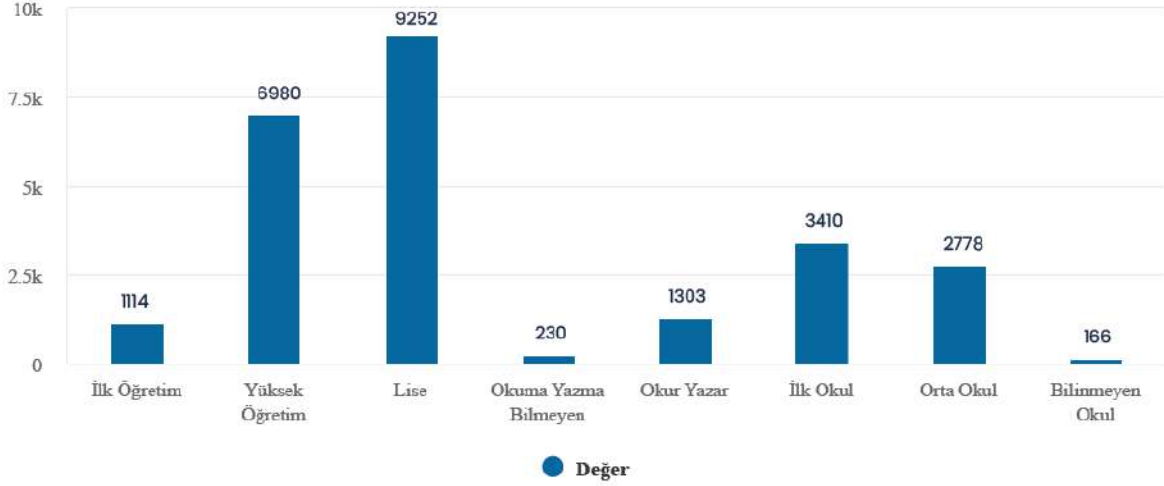


Ort. Eğitim Düzeyi
Yüksek Öğretim



DEMOGRAFİK ANALİZ

BÜYÜKDERE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



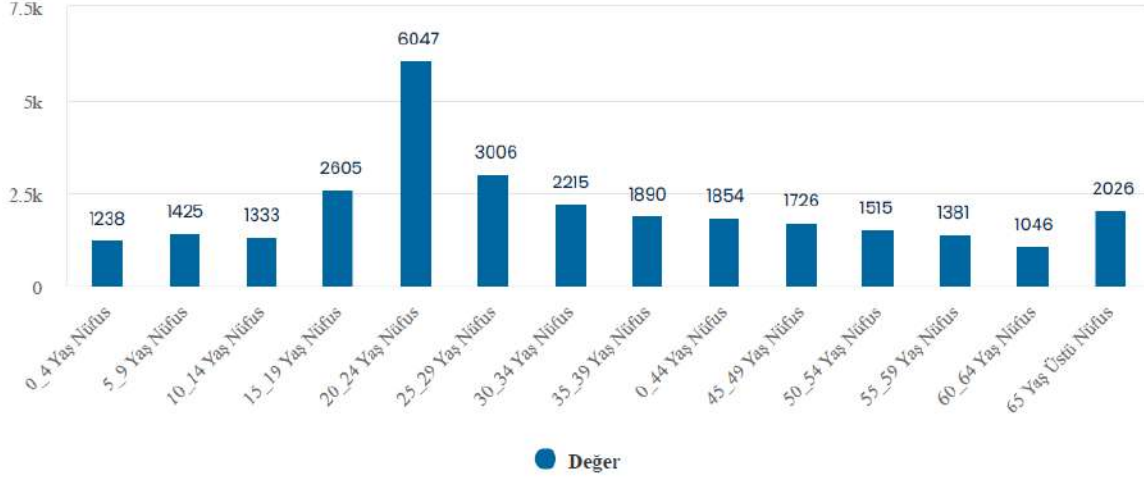
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Büyükdere
İlk Öğretim	49.544	23.497	1.114
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	6.980
Lise	207.774	99.596	9.252
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	230
Okur Yazar	52.743	24.800	1.303
İlk Okul	180.611	76.109	3.410
Orta Okul	120.693	57.188	2.778
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	166



DEMOGRAFİK ANALİZ

BÜYÜKDERE MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

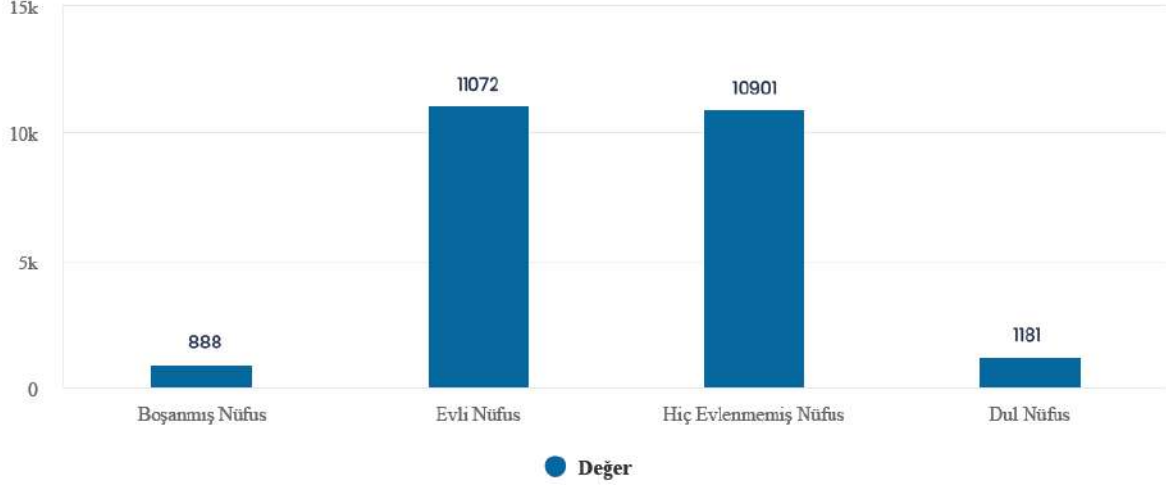


Yaşa Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Büyükdere
0_4 Yaş Nüfus	-	-	1.238
5_9 Yaş Nüfus	-	-	1.425
10_14 Yaş Nüfus	-	-	1.333
15_19 Yaş Nüfus	-	-	2.605
20_24 Yaş Nüfus	-	-	6.047
25_29 Yaş Nüfus	-	-	3.006
30_34 Yaş Nüfus	-	-	2.215
35_39 Yaş Nüfus	-	-	1.890
0_44 Yaş Nüfus	-	-	1.854
45_49 Yaş Nüfus	-	-	1.726
50_54 Yaş Nüfus	-	-	1.515
55_59 Yaş Nüfus	-	-	1.381
60_64 Yaş Nüfus	-	-	1.046
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	2.026



DEMOGRAFİK ANALİZ

BÜYÜKDERE MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Büyükdere
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	888
Evli Nüfus	438.519	205.893	11.072
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	10.901
Dul Nüfus	38.708	19.180	1.181



ÇEVREDEKİ EMSALLER

BÜYÜKDERE MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Yassıhöyük Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Aşağılıca Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Karacaşehir Mh.	3	1	2	1	0	0	2	0
Büyükdere Mh.	169	12	10	12	32	0	21	0
Alanönü Mh.	11	2	4	4	0	0	3	0
Karacahöyük Mh.	0	0	0	0	1	0	0	0
Sultandere 75. Yıl ...	87	4	6	11	30	1	8	0
Gündoğdu Mh.	20	3	4	3	8	2	3	0
Yenidoğan Mh.	56	8	2	7	23	0	4	0
Gökmeşyan Mh.	57	5	6	12	5	1	11	0
Kanlıpınar Mh.	1	0	0	1	0	0	3	0
Kırmızıtoprak Mh.	44	2	5	6	9	2	5	0
İstiklal Mh.	210	4	3	1	32	0	0	0
Akarbaşı Mh.	54	2	4	10	18	1	12	2
Vişnelik Mh.	105	7	5	7	33	0	18	1

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

16.328

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

202.097

Eskişehir - Odunpazarı İlçesi Büyükdere Mahallesi Genel Bilgiler

Konum ve Coğrafi Özellikler:

Büyükdere Mahallesi, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesi sınırları içerisinde, kentin güneybatı kesiminde konumlanmıştır. İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan mahalle, şehrin merkezine yakın olup, ulaşım ve sosyal olanaklar bakımından gelişmiş bir bölgedir.

İklim Özellikleri:

Bölge, karasal iklim özelliklerine sahiptir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 10-12°C olup, yaz aylarında sıcaklık 30°C'ye kadar çıkabilmekte, kış aylarında ise -10°C'ye kadar düşebilmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 350-400 mm civarındadır.

Ekonomik Yapı:

Mahallede ekonomik faaliyetler ağırlıklı olarak hizmet sektörü üzerine yoğunlaşmıştır. Bölgede küçük işletmeler, ticari alanlar, yeme-içme yerleri ve üniversiteye bağlı olarak gelişen öğrenci odaklı ticari faaliyetler ön plandadır. Mahalle, sosyal ve kültürel yaşam açısından da hareketli bir yapıya sahiptir.

Eğitim ve Sosyal Alanlar:

Mahalle, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi'ne yakın konumu nedeniyle eğitim açısından önemli bir noktadadır. Bunun yanı sıra mahallede halk merkezleri, parklar ve spor alanları gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı

Toplu Taşıma:

Mahalle, Eskişehir'in en gelişmiş toplu ulaşım ağlarından biri olan tramvay hattının son durağına sahiptir. Bu hat, şehir merkezi ve diğer önemli bölgelere direkt ulaşım imkânı sunar. Tramvay seferleri gün boyu düzenli olarak yapılmakta olup, üniversite ve merkez bağlantısı güçlüdür.

Otobüs ve Dolmuş Hatları:

Büyükdere Mahallesi, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı otobüs hatları ile kentin farklı noktalarına bağlantı sağlamaktadır. Ayrıca dolmuş hatları ile Odunpazarı ve Tepebaşı gibi merkez ilçelere hızlı erişim mümkündür.

Ana Arter ve Ring Bağlantıları:

Mahalle, çevre yoluna ve şehir içi ring yollarına yakın konumda yer aldığı için özel araçla ulaşımında avantajlıdır. Ana arter yollar sayesinde şehir merkezine ve diğer ilçelere kısa sürede erişim sağlanmaktadır.

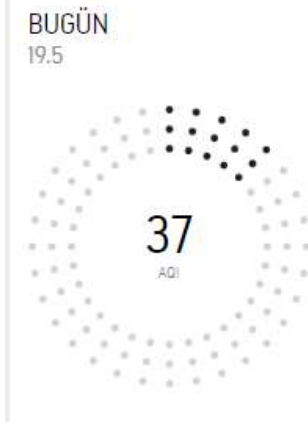
Yaya ve Bisiklet Ulaşımı:

Büyükdere'de planlı yaya yolları ve bisiklet yolları bulunmakta olup, mahalle içi ulaşım güvenli ve düzenlidir. Üniversiteye yakınlık nedeniyle yaya trafiği oldukça yoğundur.

Hava ve Demiryolu Ulaşımı:

Mahalle, Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanı'na yaklaşık 10-12 km mesafede yer almaktadır. Ayrıca Eskişehir Garı'na tramvay ve otobüs bağlantısı ile kolay ulaşım sağlanmaktadır.

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 Poleni Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Poleni Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Doküntüsü 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

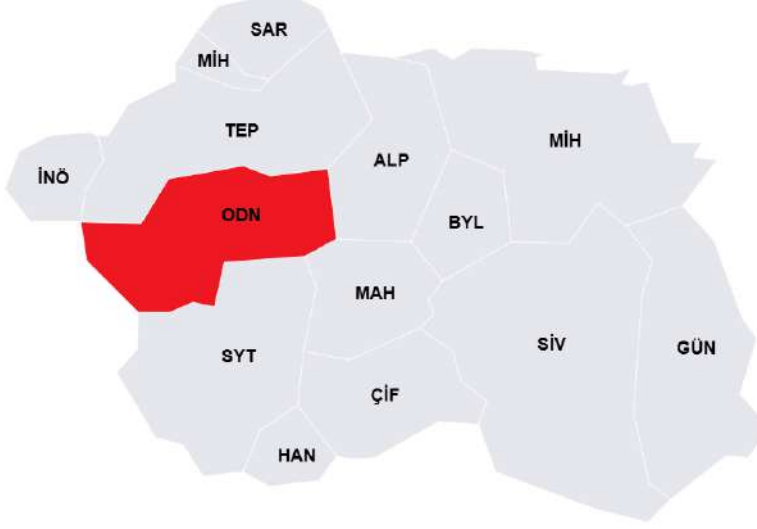
HAŞERELER


Sivrisinek
Düşük

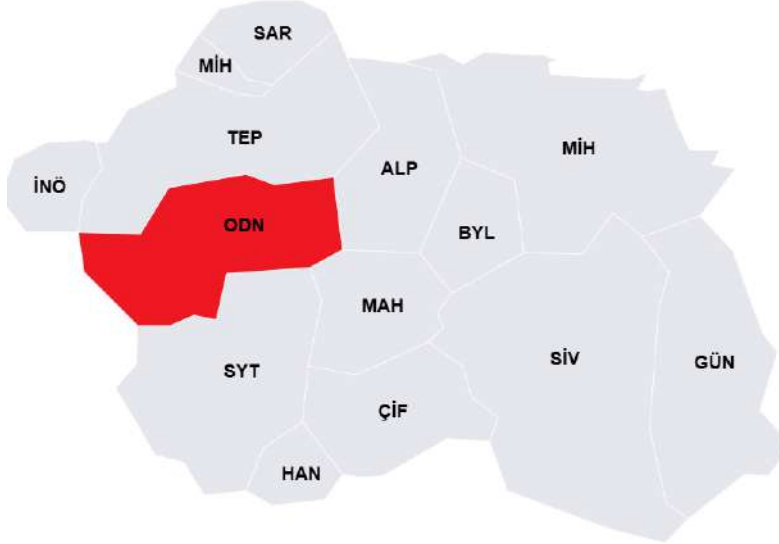

İç Mekan Haşereleri
Çok Yüksek


Dış Mekan Haşereleri
Düşük

ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



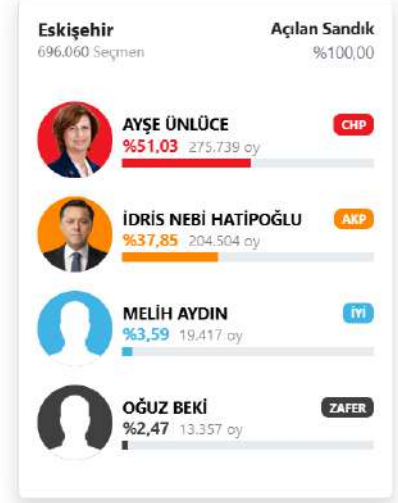
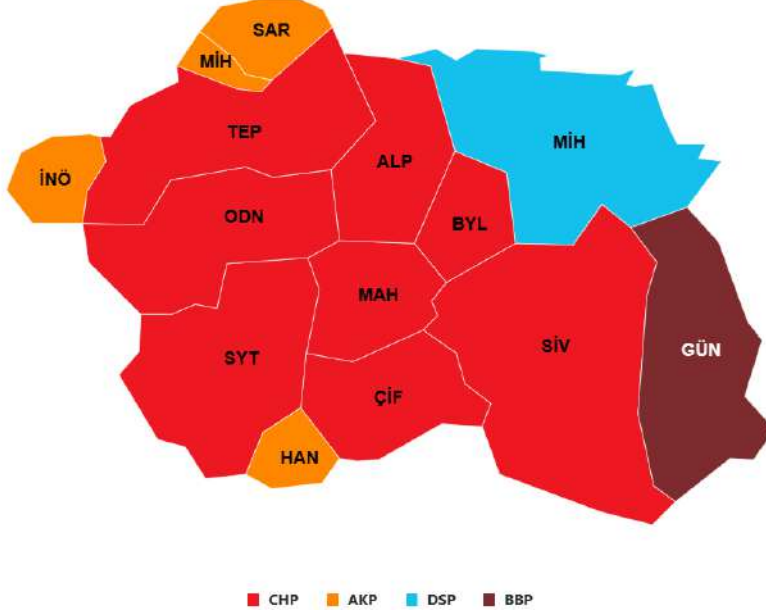
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI






İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

PARTİ	ADAY	OY/ORAN
	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 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

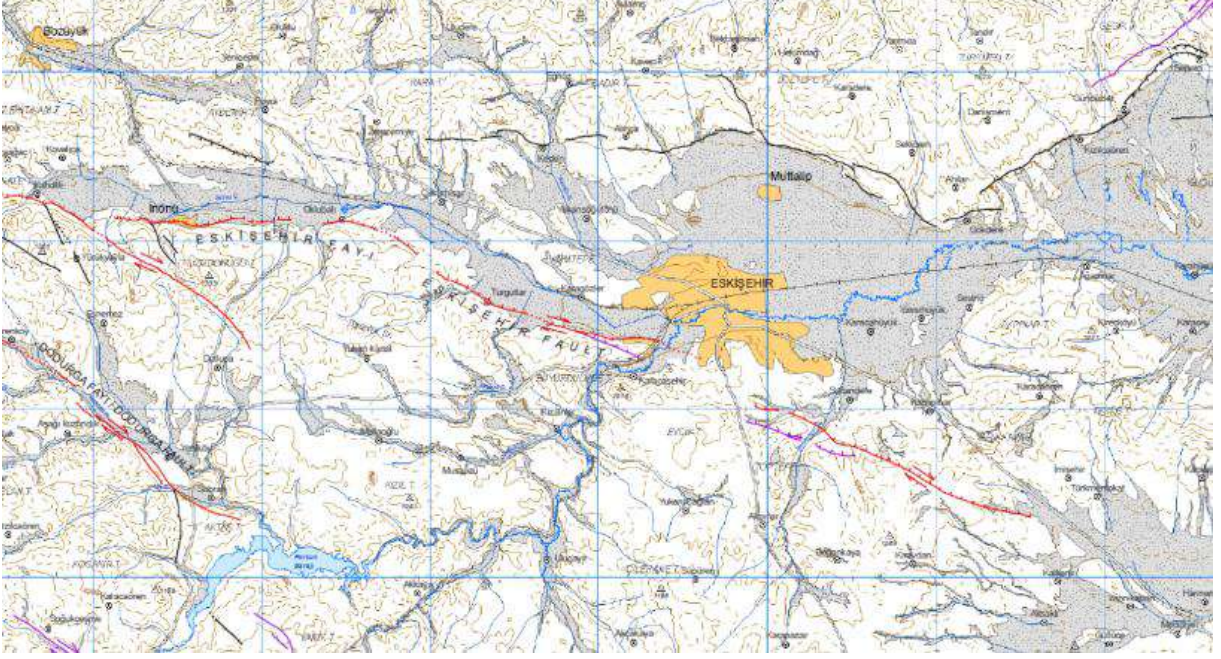


info@anadoluproperties.com



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

ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

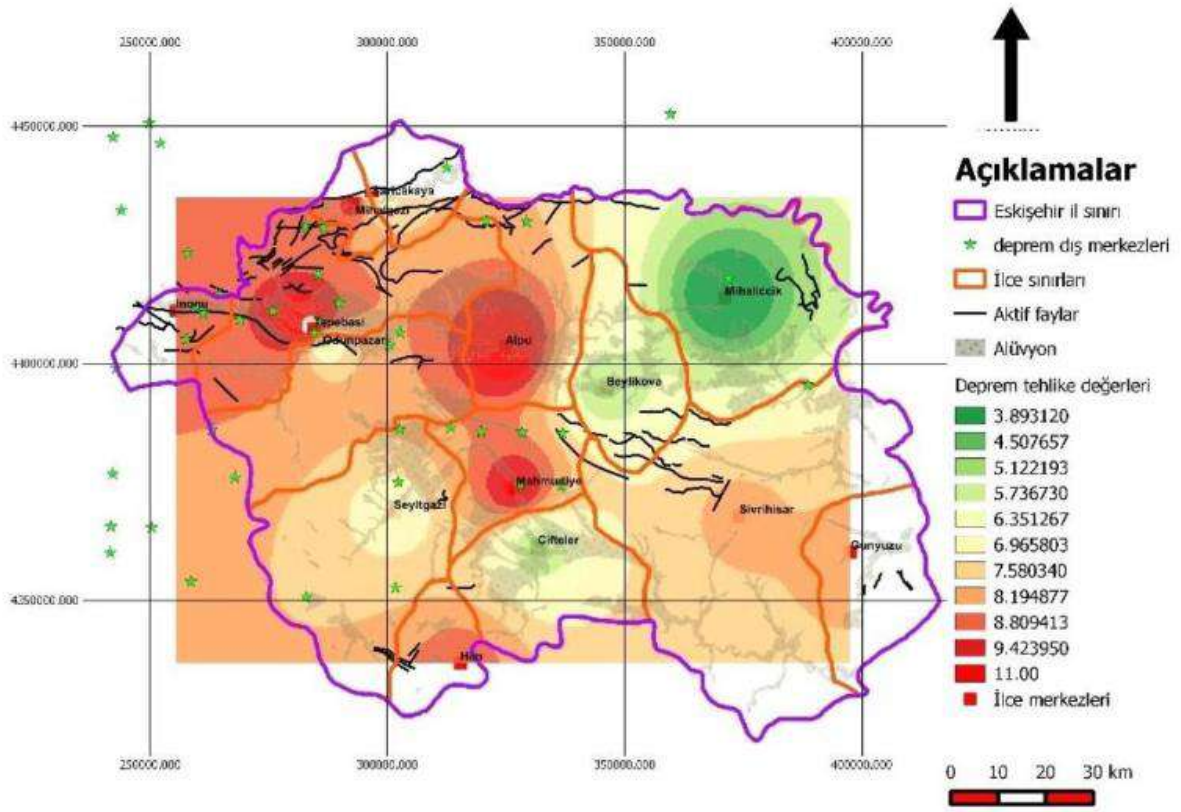


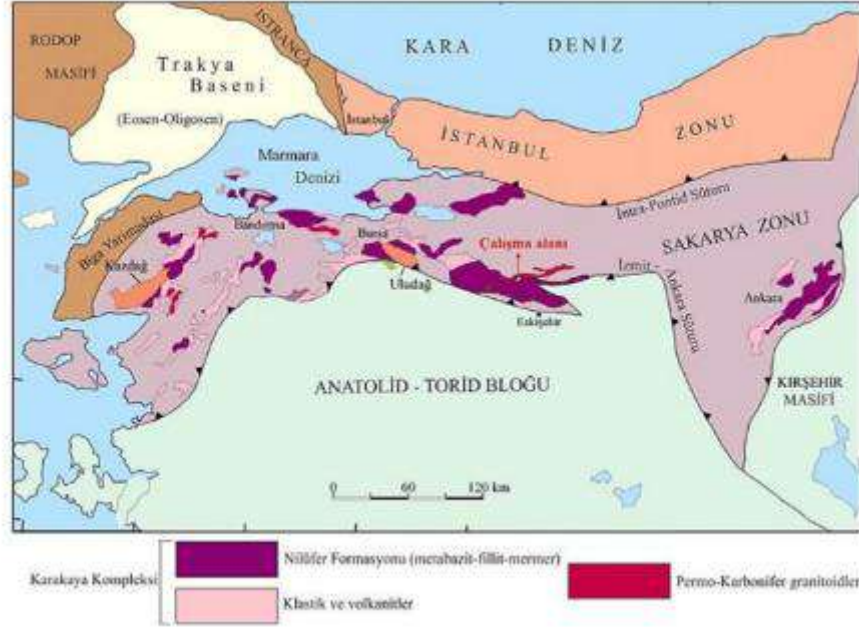
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir 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.

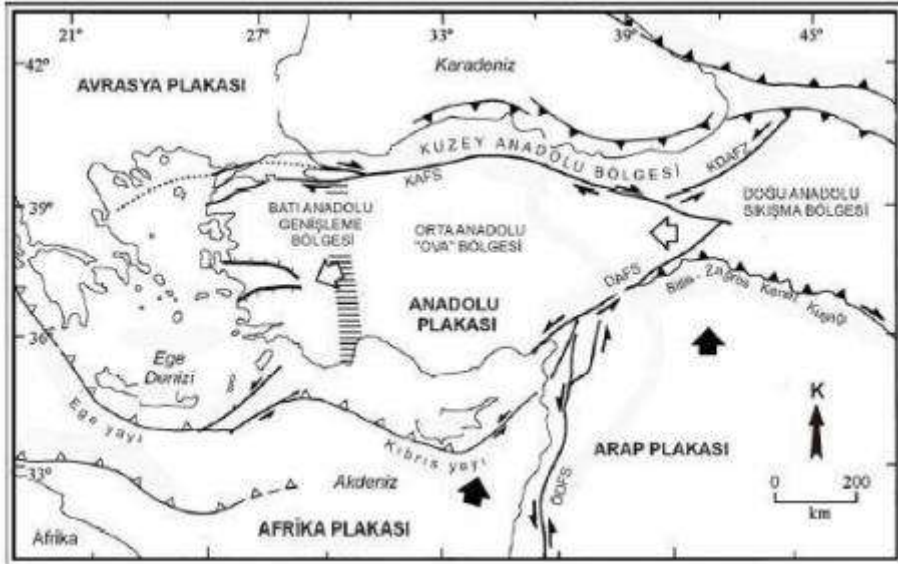


ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



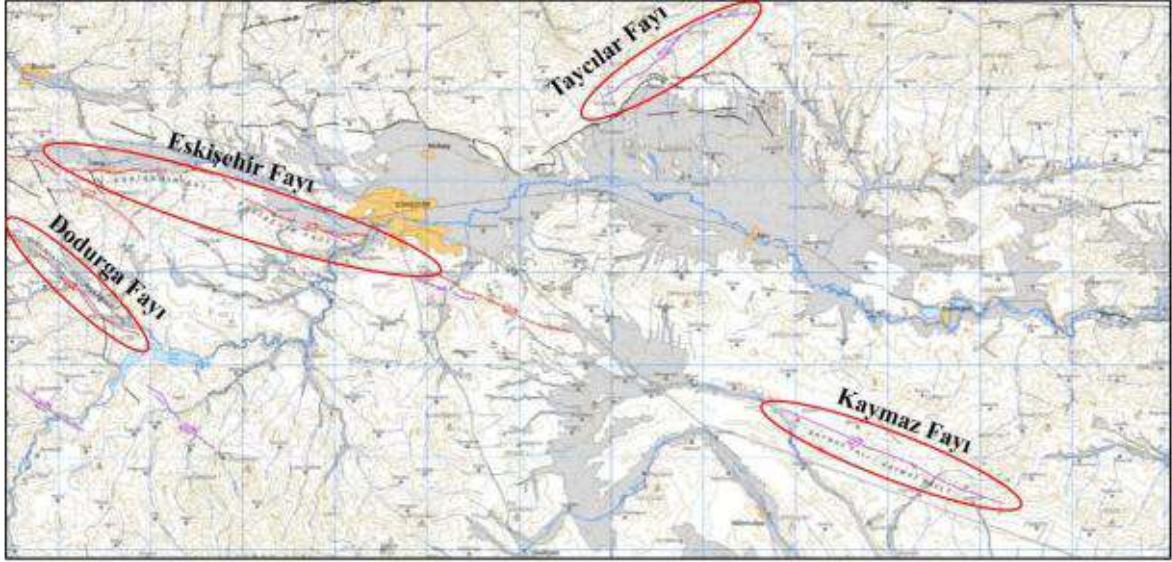


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



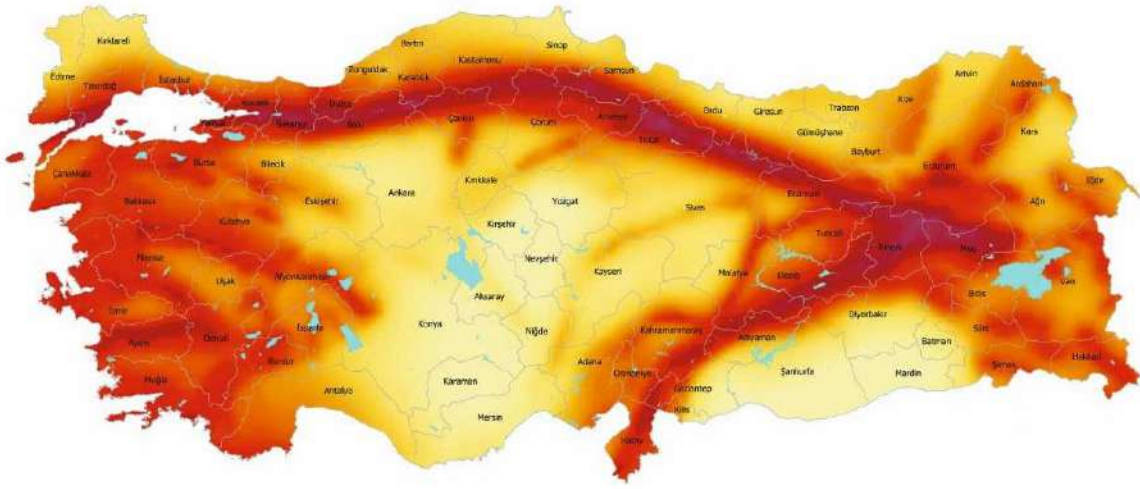
Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION

- Depresyon Yüzeysel kırığı: 1900-Günümüz arasında yüzey faylanması oluşmuş olan fay. Earthquake Surface Rupture Fault ruptured since 1900.
- Holosen Fayı: Holosen'de (11.000 yıl) yüzey çökmüş/çöküyor/fay. Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years).
- Kuvaterner Fayı: Faylısında (1.000.000 yıl) yüzey çökmüş/çöküyor/fay. Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,000,000 years), suspicious for Holocene activity.
- Ölmez Kuvaterner Fayı veya Çığıklılık: Kuvaterner veya öncesi dönemde oluşan, Kuvaterner aktığı, kırılmış, fakat yüzey morfolojisinde belirgin yapılaşmamış. Probable-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament.

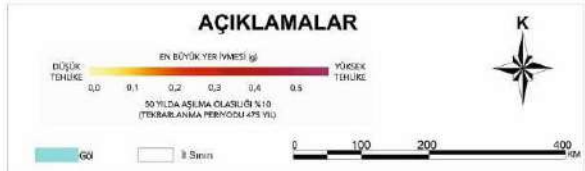


Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Arayışma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulu (V_s) = 760 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sivilleşme, büyüme, farklı oturma gibi tehlikeleri içermemektedir.

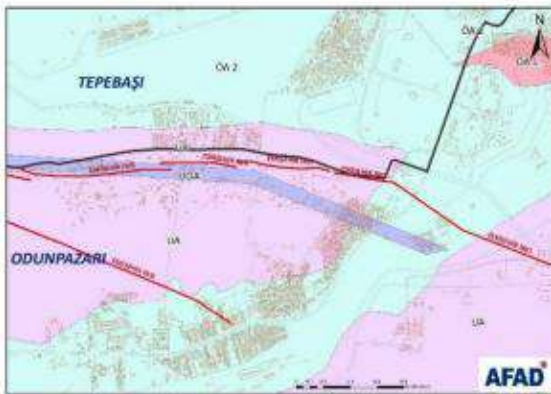
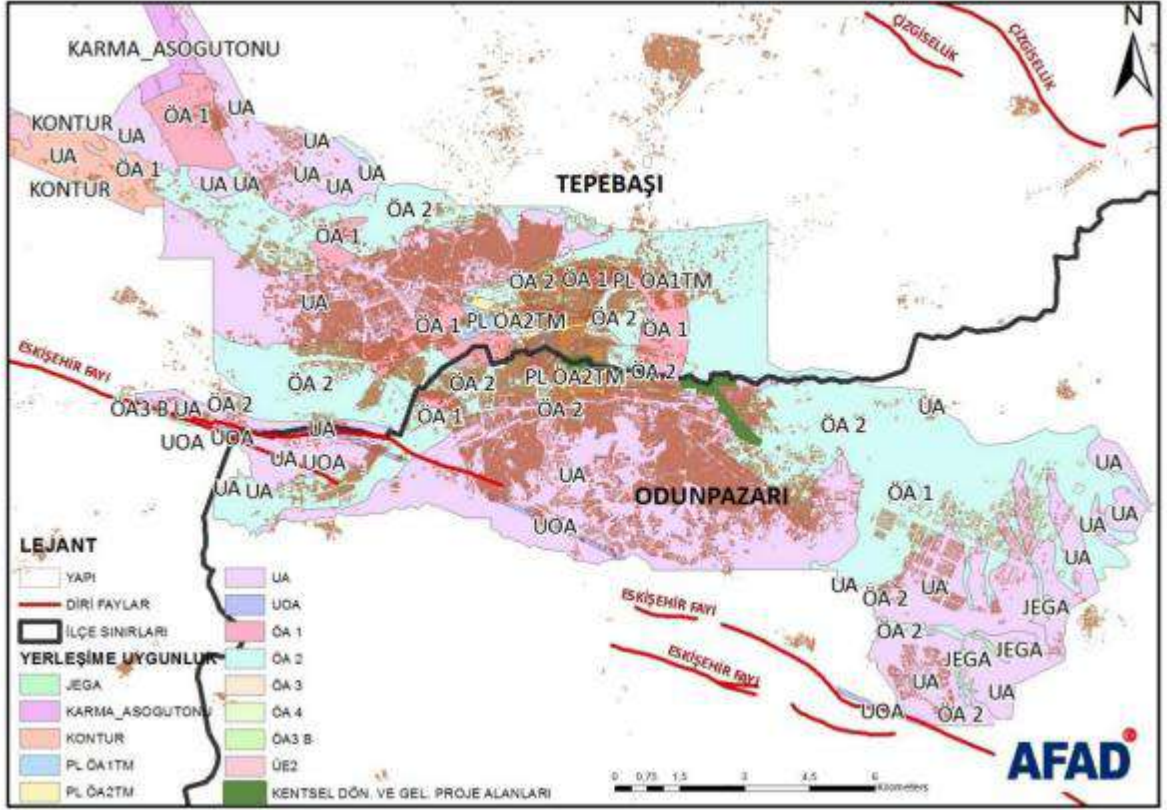
Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanılmasında "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

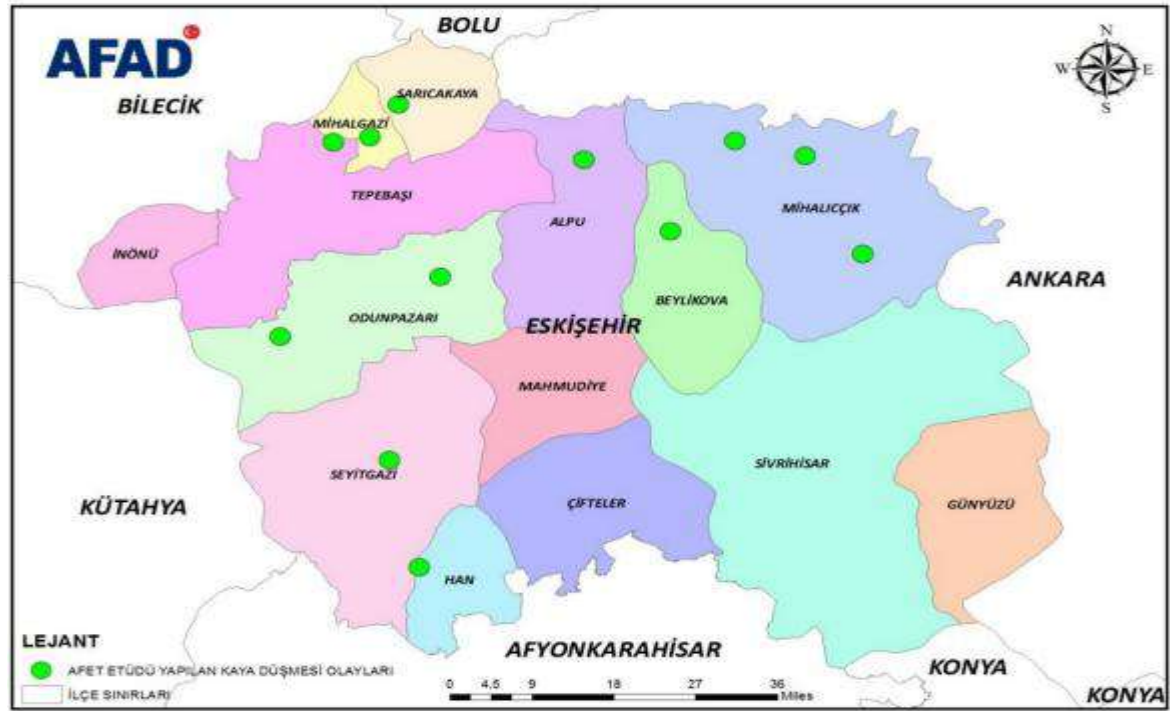
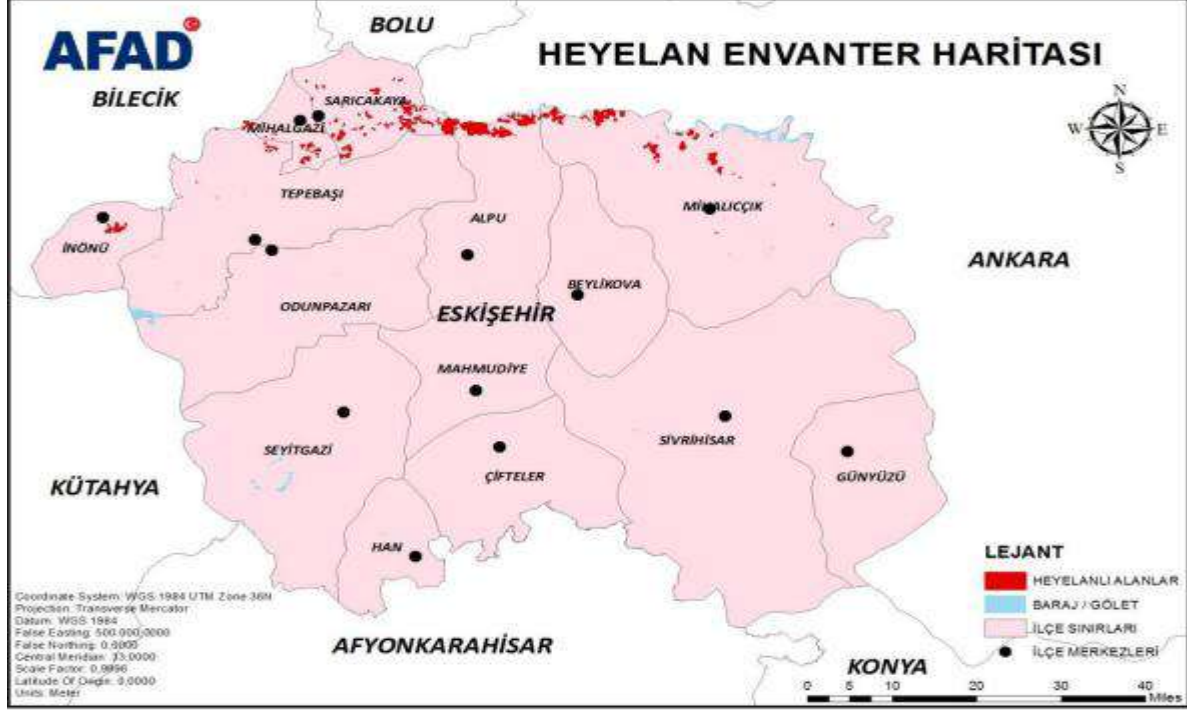
2018C Haritanın telif ve lütfen hakları AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla başvurulacaktır.



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,

Gayrimenkulün 1+1, 55 m² daire olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺1.539.202 – ₺1.710.225** 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.