

YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Odunpazarı / Osmangazi

Ada: 13123 Parsel: 1

4+1 Daire

Rapor Oluşturma Tarihi: 22.08.2025

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 : Osmangazi
- Ada : 13123
- Parsel : 1
- Yüz ölçüm : 1.965,49m²
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : A-B-C-D Bloklarından Oluşan Üçer Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası



0 222 210 00 66

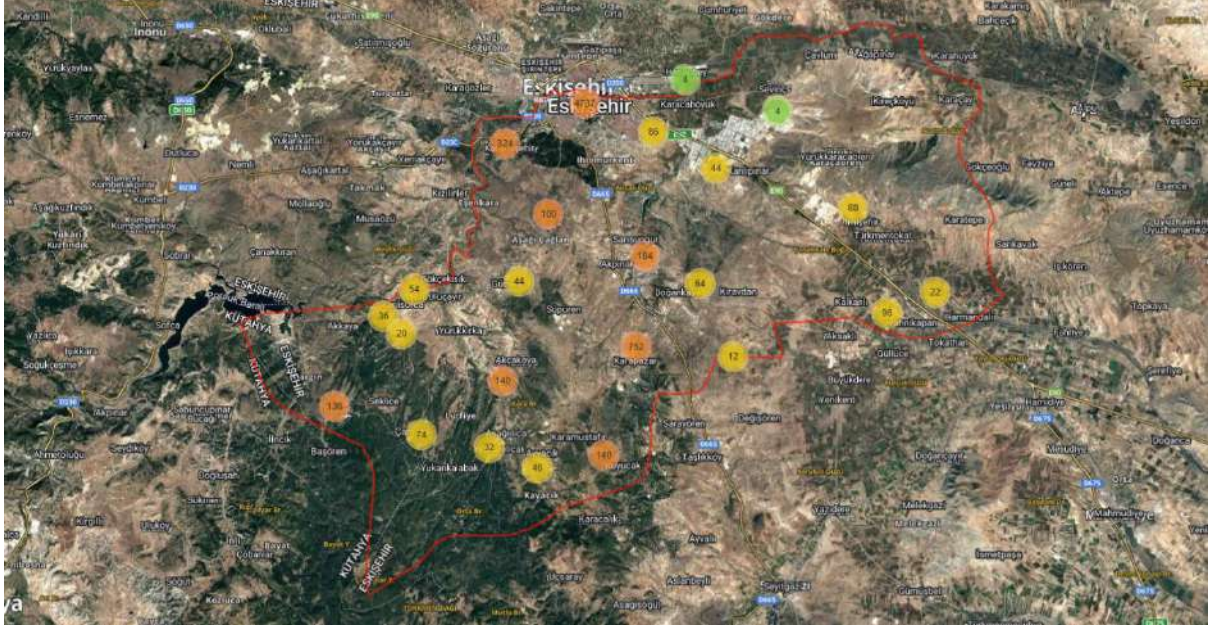


info@anadoluproperties.com



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

ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

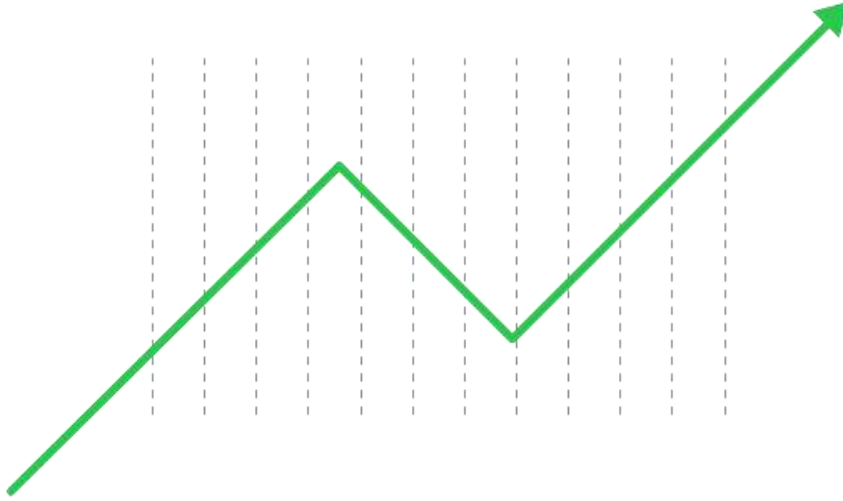
OSMANGAZİ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺8.225.000** 35.000₺/m²

Ortalama Fiyat **₺9.400.000** 40.000₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺10.575.000** 45.000₺/m²

*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 2 emsalden hesaplanmıştır.

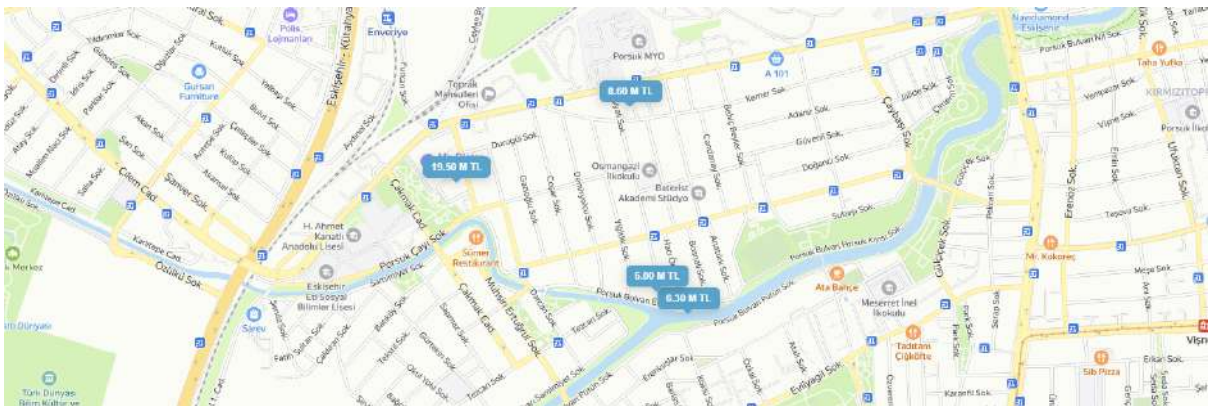


Eskişehir, Odunpazarı, Osmangazi, Ada: 13123, Parsel: 1 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 35.000₺/m², en yüksek birim değer 45.000₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 40.000₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺8.225.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺10.575.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺9.400.000** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



***Haritalarda yer alan emsaller, değerlendirme konusu gayrimenkule en yakın özelliklere sahip olacak şekilde seçilmiş olup birbirini aynı özellikleri taşımamaktadır; değerlendirme çalışmasında fiyat belirlemesi bu emsallerden yola çıkılarak yapılmıştır.**

DEMOGRAFİK ANALİZ

OSMINGAZI MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **4.244**



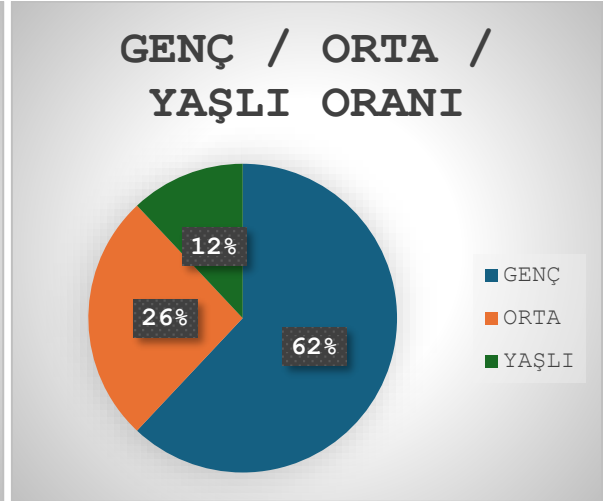
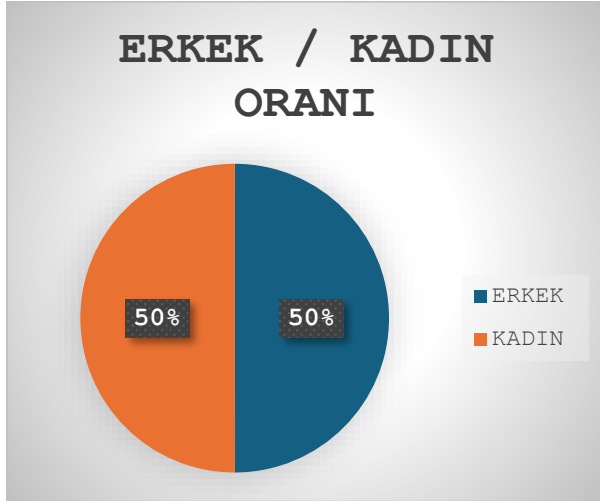
Kadın Nüfus Sayısı **4.538**



En Yoğun Yaş Aralığı
65 Yaş Üstü Nüfus

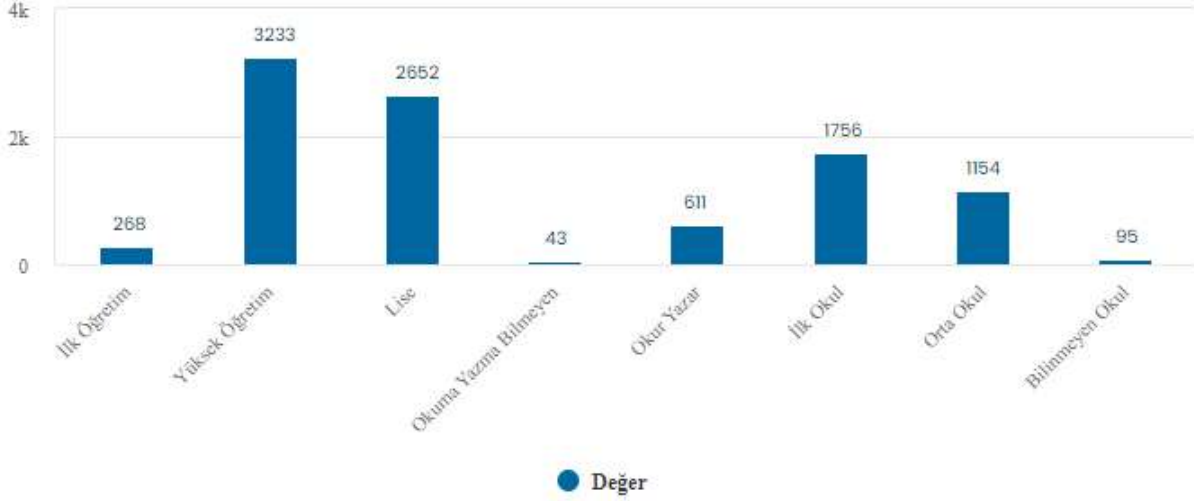


Ort. Eğitim Düzeyi
Yüksek Öğretim



DEMOGRAFİK ANALİZ

OSMANGAZİ MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

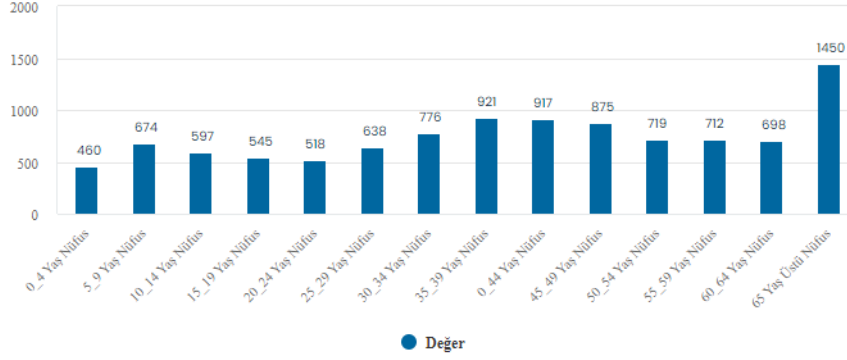


EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Osmangazi
İlk Öğretim	49.544	23.497	268
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	3.233
Lise	207.774	99.596	2.652
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	43
Okur Yazar	52.743	24.800	611
İlk Okul	180.611	76.109	1.756
Orta Okul	120.693	57.188	1.154
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	95

DEMOGRAFİK ANALİZ

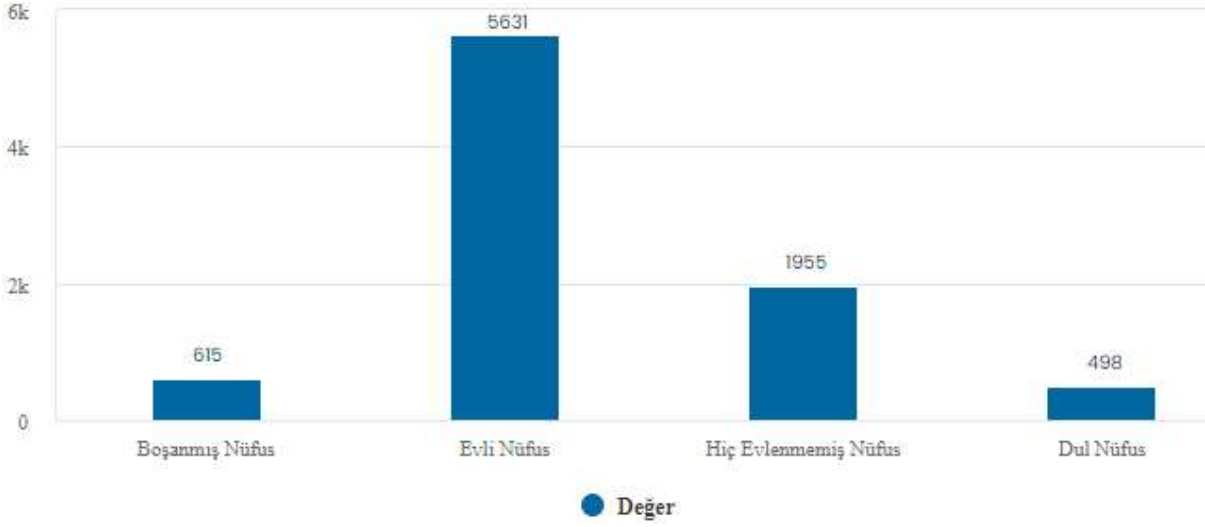
OSMANGAZİ MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFIĞI



Yaş Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Osmangazi
0_4 Yaş Nüfus	-	-	460
5_9 Yaş Nüfus	-	-	674
10_14 Yaş Nüfus	-	-	597
15_19 Yaş Nüfus	-	-	545
20_24 Yaş Nüfus	-	-	518
25_29 Yaş Nüfus	-	-	638
30_34 Yaş Nüfus	-	-	776
35_39 Yaş Nüfus	-	-	921
0_44 Yaş Nüfus	-	-	917
45_49 Yaş Nüfus	-	-	875
50_54 Yaş Nüfus	-	-	719
55_59 Yaş Nüfus	-	-	712
60_64 Yaş Nüfus	-	-	698
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	1.450

DEMOGRAFİK ANALİZ

OSMANGAZİ MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFIĞI



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Osmangazi
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	615
Evli Nüfus	438.519	205.893	5.631
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	1.955
Dul Nüfus	38.708	19.180	498



ÇEVREDEKİ EMSALLER

OSMANGAZİ MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR



Mh.	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Avdan Mh.								
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
Yahnıkan 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
Huzur Mh.	12	0	3	3	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

4.289

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

202.097



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

Ulaşım Bilgisi – Osmangazi Mahallesi / Odunpazarı / Eskişehir

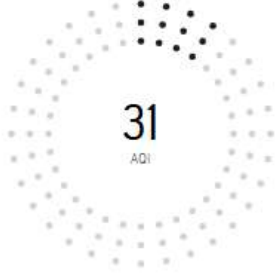
Osmangazi Mahallesi, **Eskişehir şehir içi ulaşım ağına iyi entegre olmuş** bir konumdadır. Mahalleden şehir merkezine ve çevre mahallelere erişim, **tramvay, otobüs ve minibüs** hatlarıyla sağlanabilmektedir.

- **Tramvay Ulaşımı:** Mahallenin güneyine yakın konumda bulunan **EsTram “Osmangazi” ve “Opera” durakları** ile tramvay ulaşımı mümkündür. Bu hatlar üzerinden **Şehir Hastanesi, Otogar, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Osmangazi Üniversitesi** gibi merkezlere doğrudan ulaşım sağlanabilir.
- **Otobüs Hatları:** Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı **26 numaralı otobüs hattı** mahalle içinden geçmekte olup, şehir merkezine düzenli seferler yapmaktadır. Ayrıca çevre mahallelerden geçen aktarma hatlarıyla **Terminal, Batıkent, Sultandere, Emek** gibi bölgelere bağlantı sağlanabilir.
- **Minibüs Hatları:** Osmangazi Mahallesi'nden **Tepebaşı, Esentepe, Kumlubele, 71 Evler** gibi bölgelere minibüs ulaşımı mümkündür.
- **Yürünebilirlik ve Bisiklet:** Mahallenin yapısı düz ve planlı olduğu için **yaya ulaşımı kolaydır**. Bisiklet yolları mahalle sınırlarında henüz yaygın değildir ancak yakın çevrede yer alan parklarda bisiklet kullanılabilir.
- **Özel Araçla Ulaşım:** Mahalle, şehir merkezine oldukça yakın olduğundan **Atatürk Bulvarı, Kızılıklı Mahmut Pehlivan Caddesi ve Espark bağlantı yolları** üzerinden özel araçla rahat ulaşım imkânı sunar.



HAVA KALİTESİ

BUGÜN
2.7



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.

Orta

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.






Orta

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.





Orta

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
---	---	---	---	--

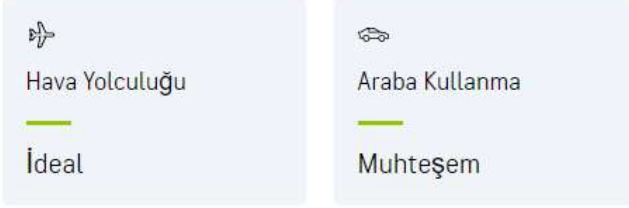
SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Orta	 Sinüslerde Baskı Yüksek	 Soğuk Algınlığı Orta	 Grip Düşük	 Migren Düşük
---	---	--	---	--

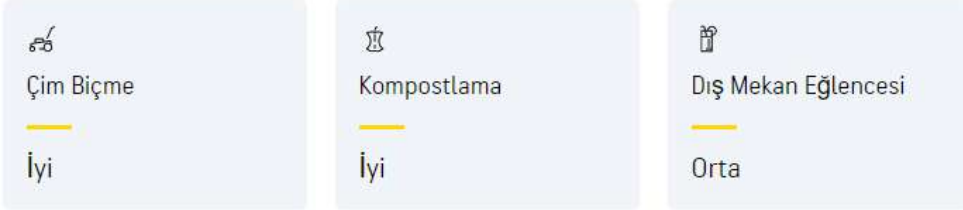
DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma Orta	 Koşu İyi	 Golf Orta	 Bisiklete Binme Muhteşem	 Plaj ve Havuz Zayıf
---	--	---	---	---

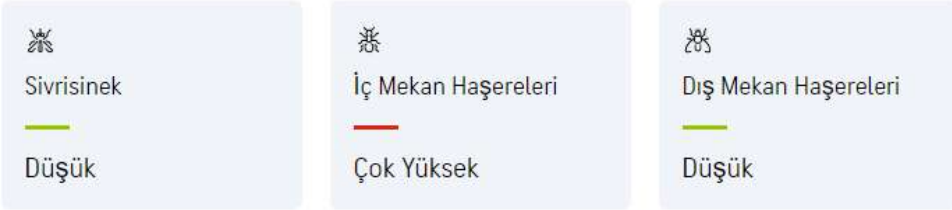
YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



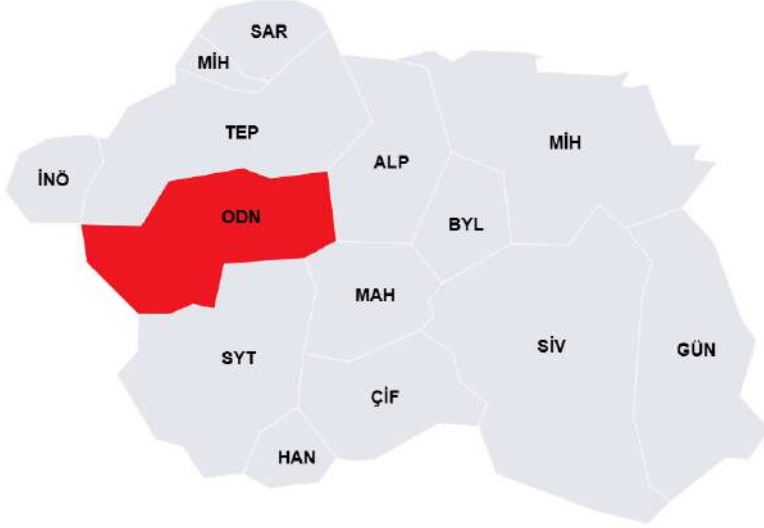
EV VE BAHÇE İŞLERİ



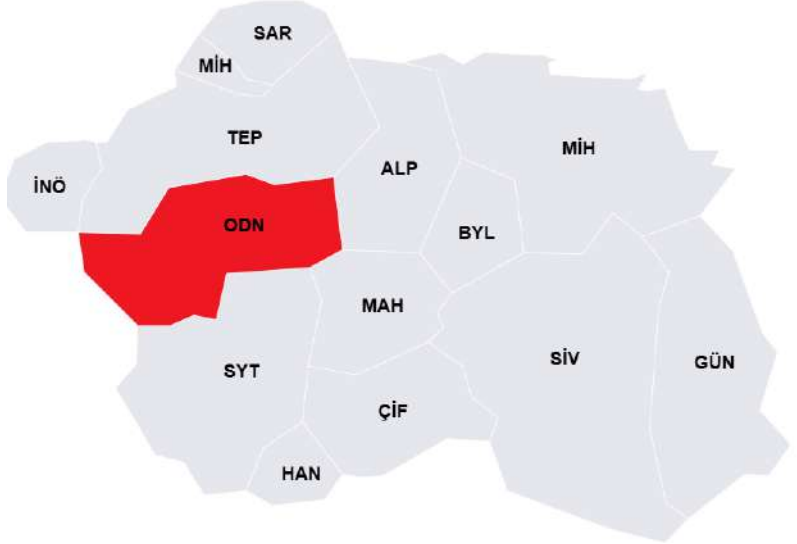
HAŞERELER



ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



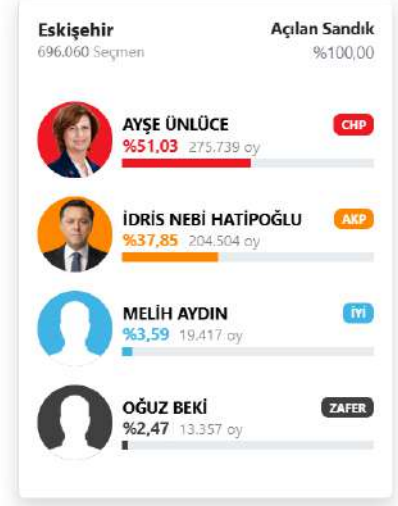
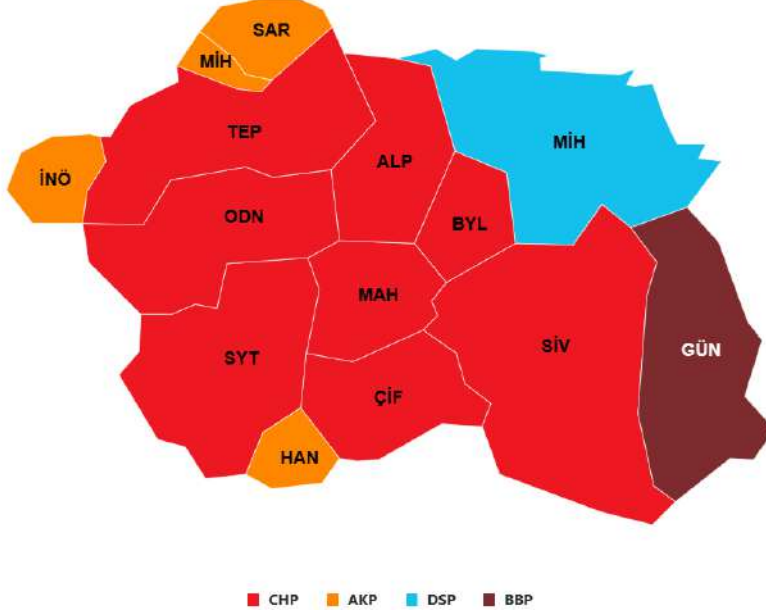
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI






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 Mihaliççık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.^[1]

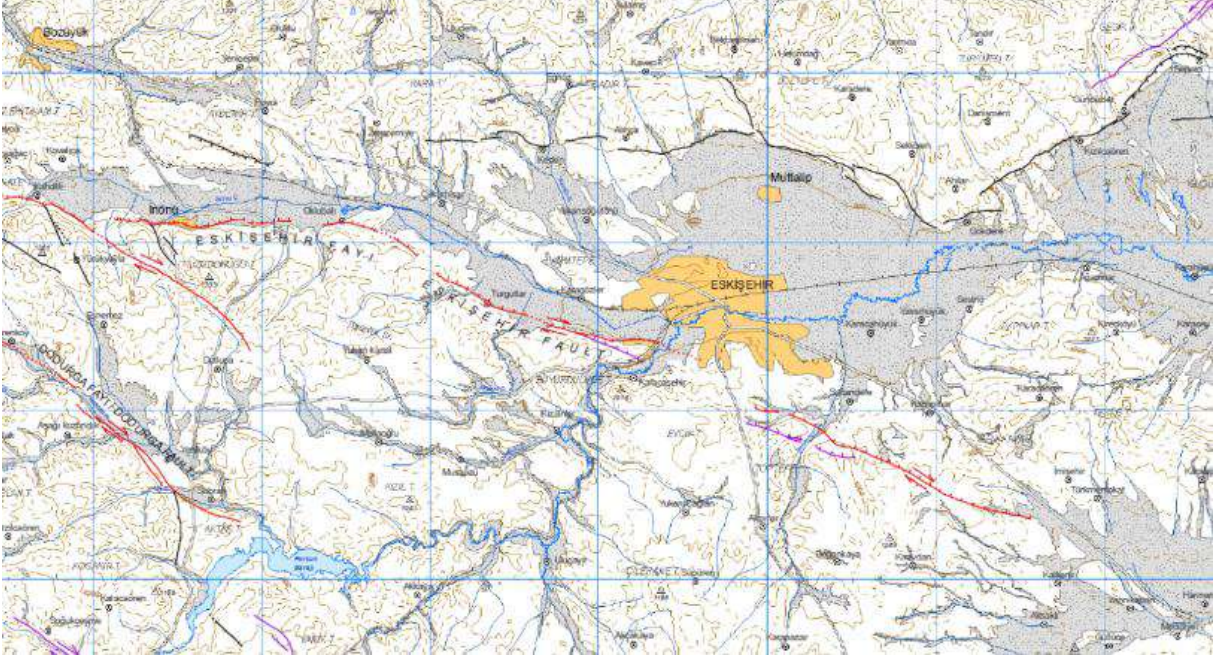
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir ilinin İdari Sınır Haritası



ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

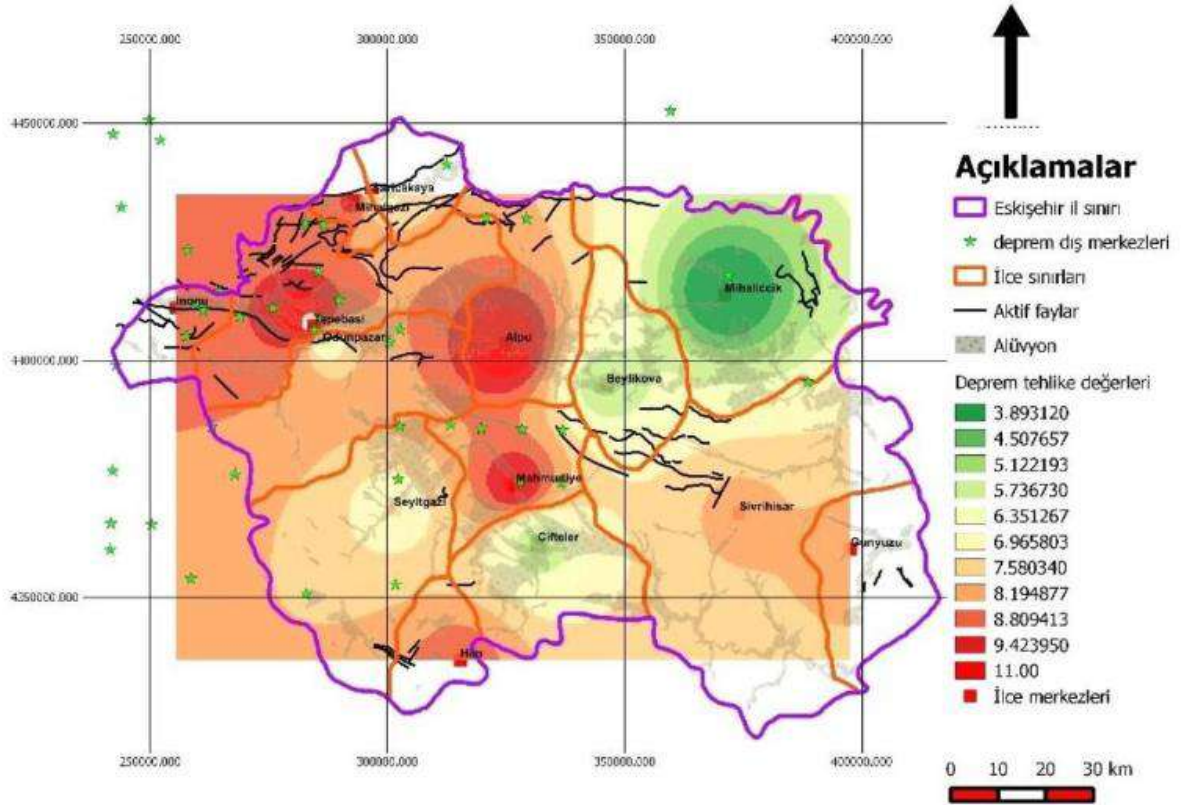


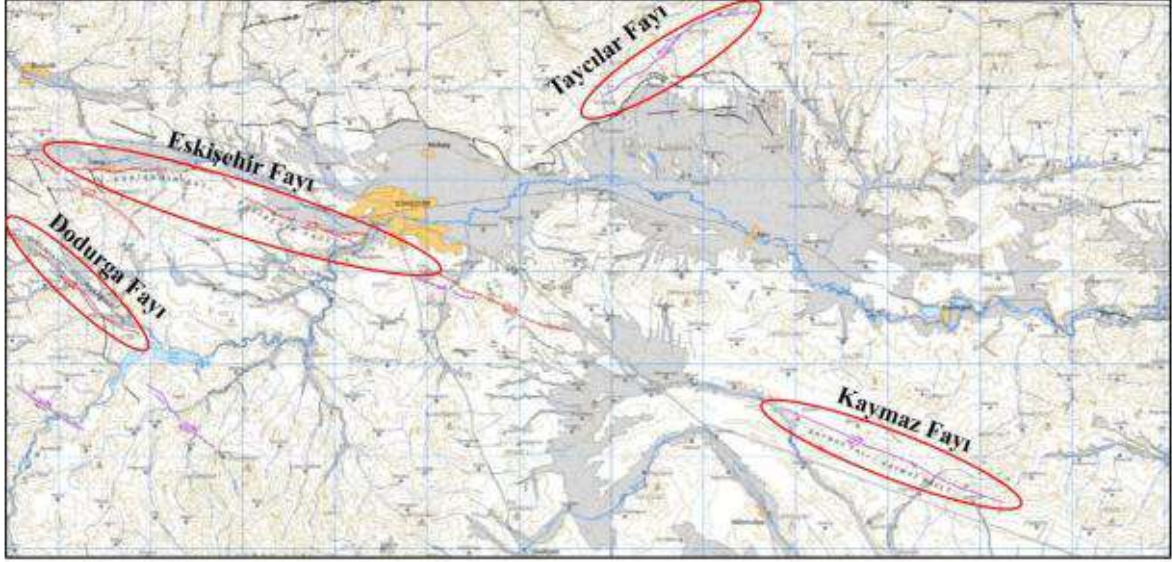
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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





FAY SINIFLAMASI FAULT CLASSIFICATION

— Deprem Yüzyı Kırdı: 1900-Günümüze kadar yüzeyde meydana gelen depremlerden dolayı Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1900

— Holosen Fayı: Holosen'de (11.000 yıl) yüzeyde meydana gelmiştir Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years)

— Kuaterner Fayı: Faydoser'de (1.000.000 yıl) yüzeyde meydana gelmiştir Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,000,000 years), tectonically fortifolocene activity.

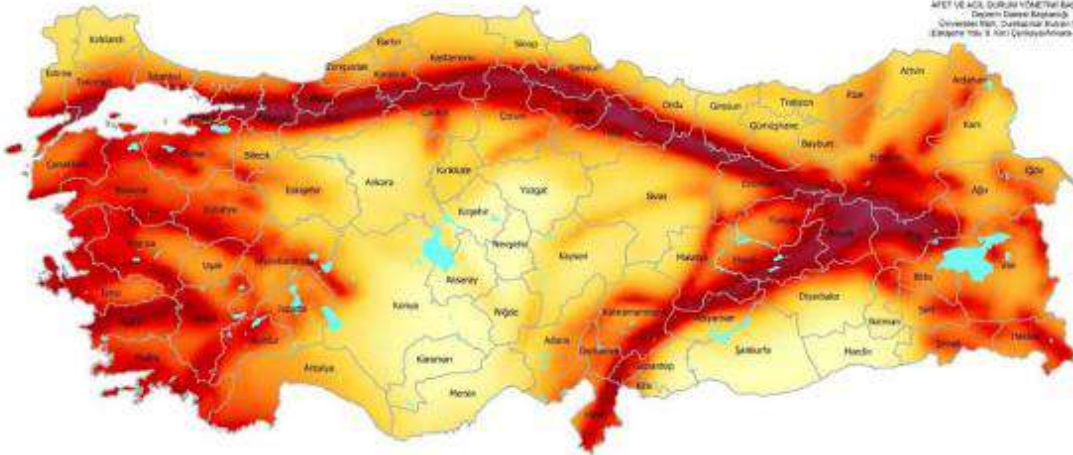
— Eski Kuaterner Fayı veya Çığırıklık: Kuaterner'den önceki dönemde meydana gelmiş kuaterner'deki kırıklık sayılı günümüzde yüzeyde çığırıklık. Prebolic-Quaternary Fault or Unlabeled Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament.

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



afadokanali

AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Dairesi Başkanlığı
Gözcükler Yolu, Çankaya/Beştepe No: 138
Etiler/Beştepe No: 3, Kat: Çankaya/Beştepe, TÜRKİYE



Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Analiz ve Programı (UDAP) kapsamında gerçekleştirilen UGDAP-Ç-13-06 kodlu "Türkiye Sismik Tehlike Haritalarının Güncellenmesi" başlıklı projeye ilişkin olarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulları ($V_s = 1.765$ m/s) esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neticesinde oluşan sismik tehlike, bölgede farklı olarak görülmektedir.

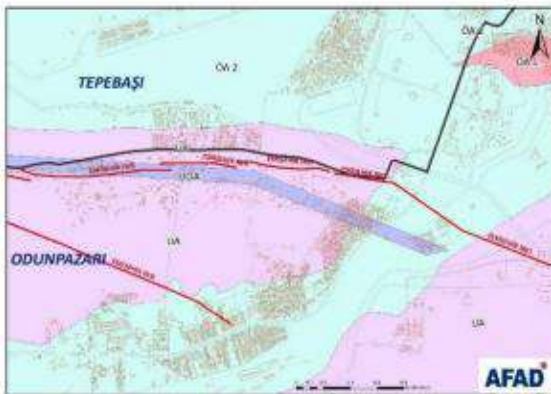
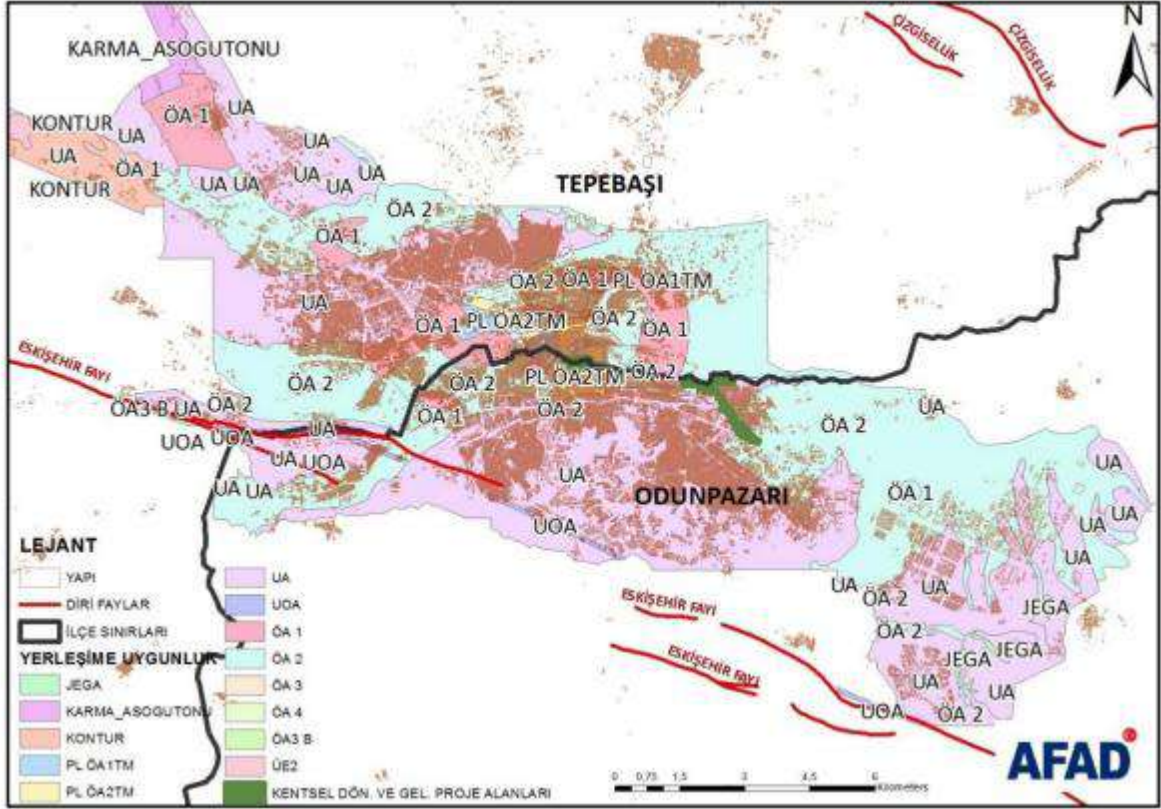
Kaynak: Gösterimi, Bu haritanın kullanılması: "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmelidir.

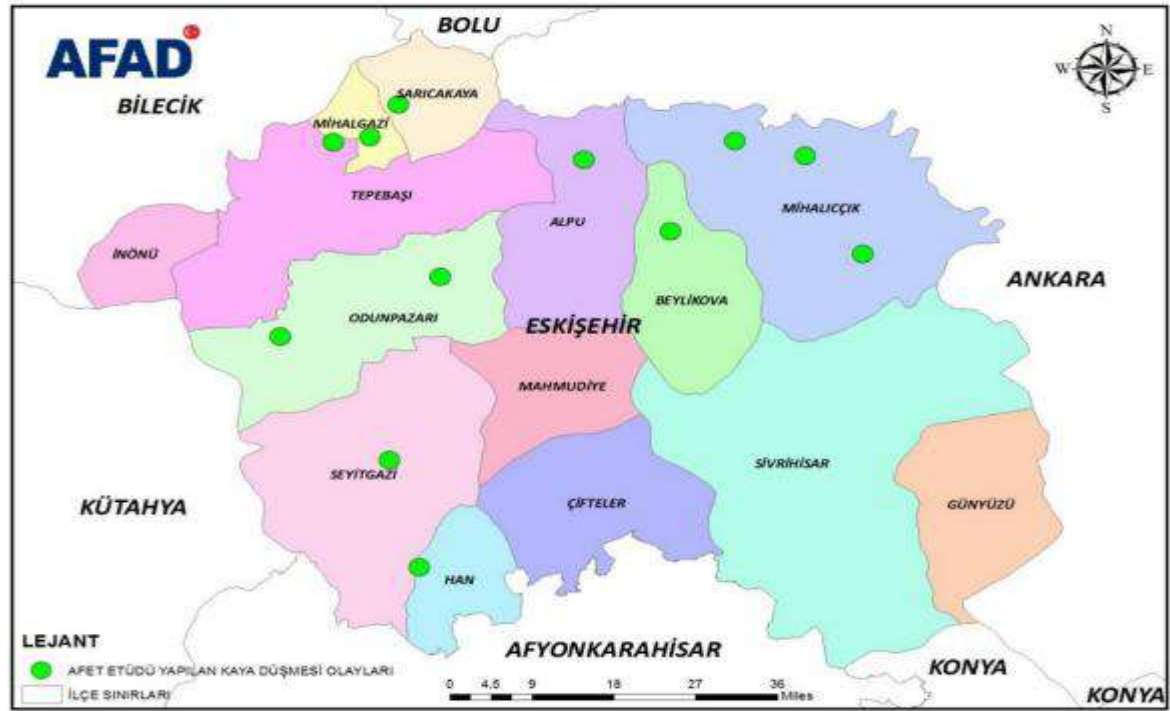
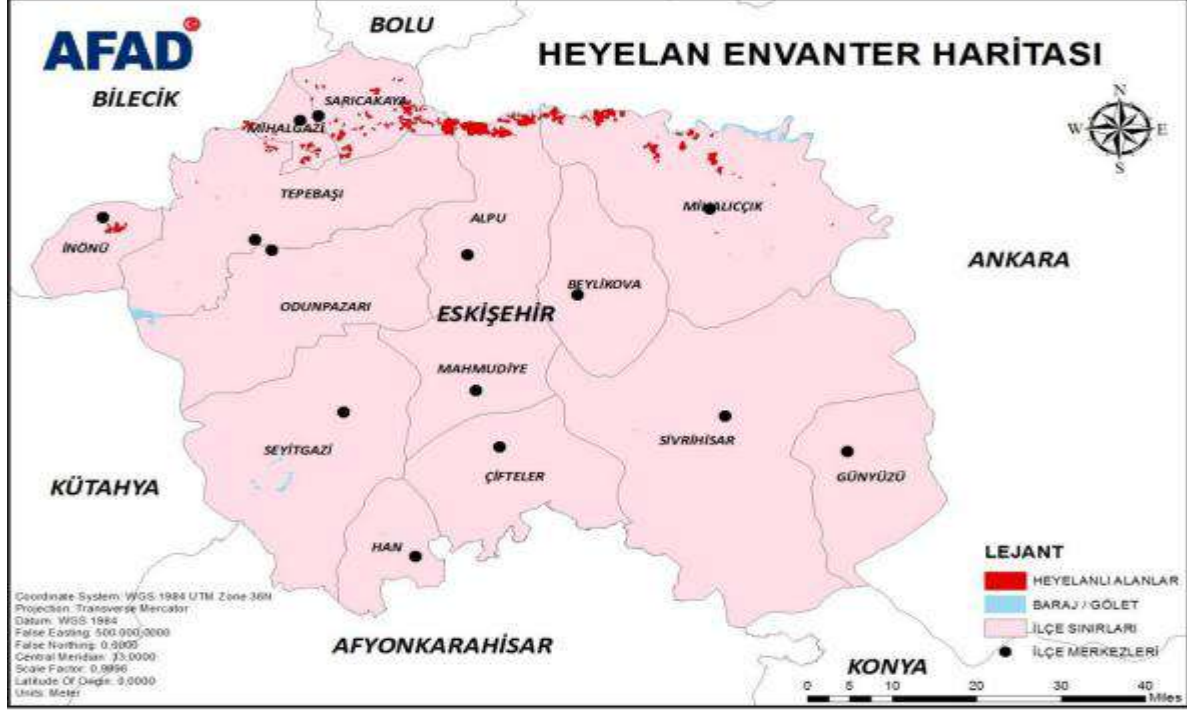
2018GH haritanın telif ve hakları Afad Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, sesli veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, satılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla takip edilecektir.



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,

Gayrimenkulün 4+1 Eşyalı 235m² Daire olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺8.225.000 - ₺9.400.000** 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.

Bilgi ve belgeler, raporda kamu kurumlarından edinilebildiği kadarıyla yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.