

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

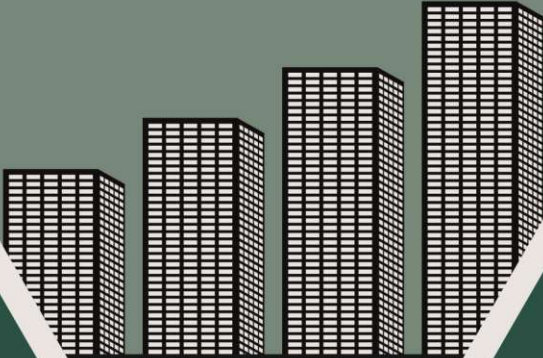
Eskişehir / Tepebaşı / Uludere

Ada: 11962 Parsel: 91 & 92

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 09.02.2026

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



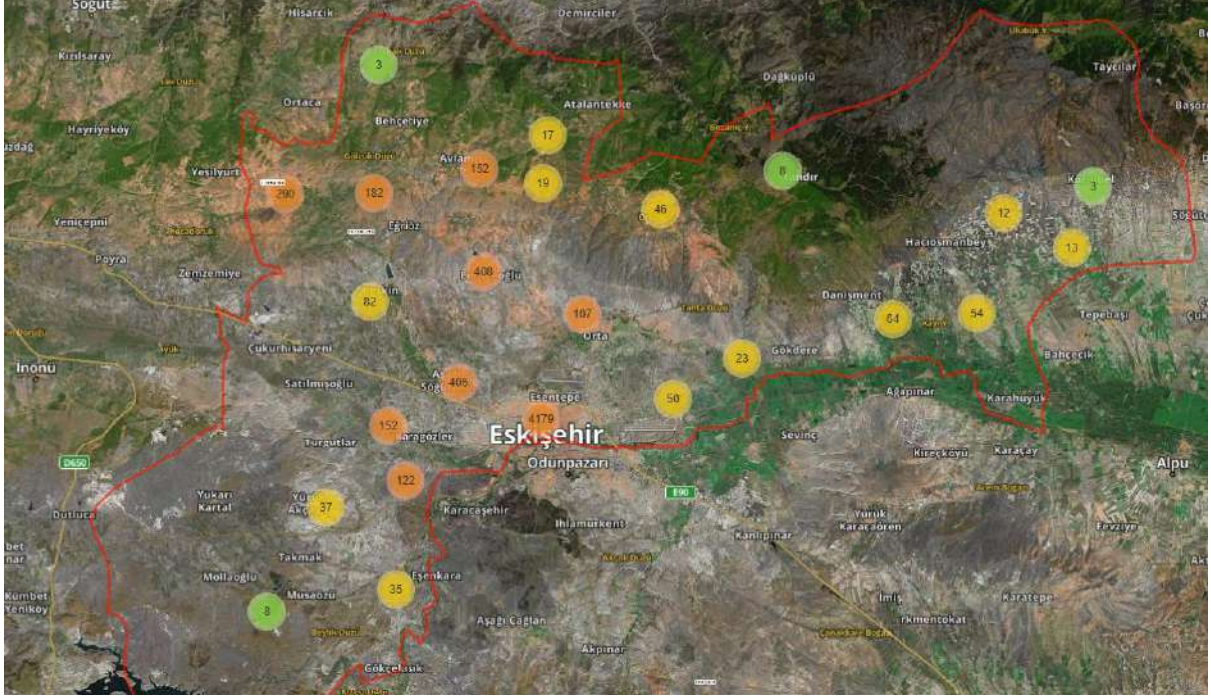
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Tepebaşı
- Mahalle : Uludere
- Ada : 11962
- Parsel : 91 / 93
- Yüz ölçüm : 2.008,94m² / 1.687,70m²
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

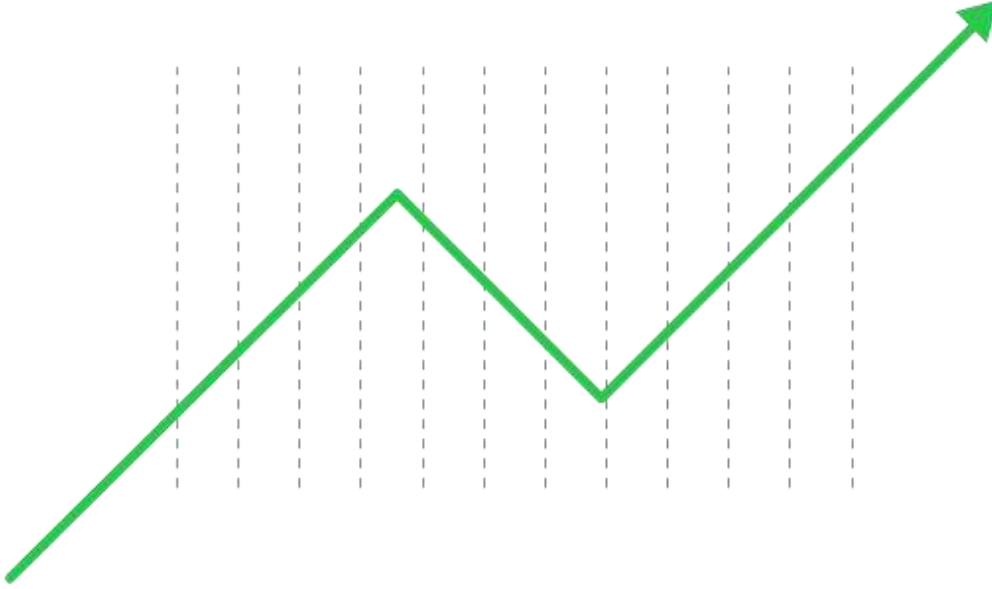
ULUDERE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ (2.008,94m²)

En Düşük Fiyat **₺2.099.966** 1.045 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺2.333.296** 1.162 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺2.566.625** 1.278 ₺/m²

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



Eskişehir, Tepebaşı, Uludere, Ada: 11962, Parsel: 91 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 1.045₺/m², en yüksek birim değer 1.278₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 1.162₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺2.099.966** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺2.566.625** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺2.333.296** olduğu görülmektedir.

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

DEĞER ANALİZİ

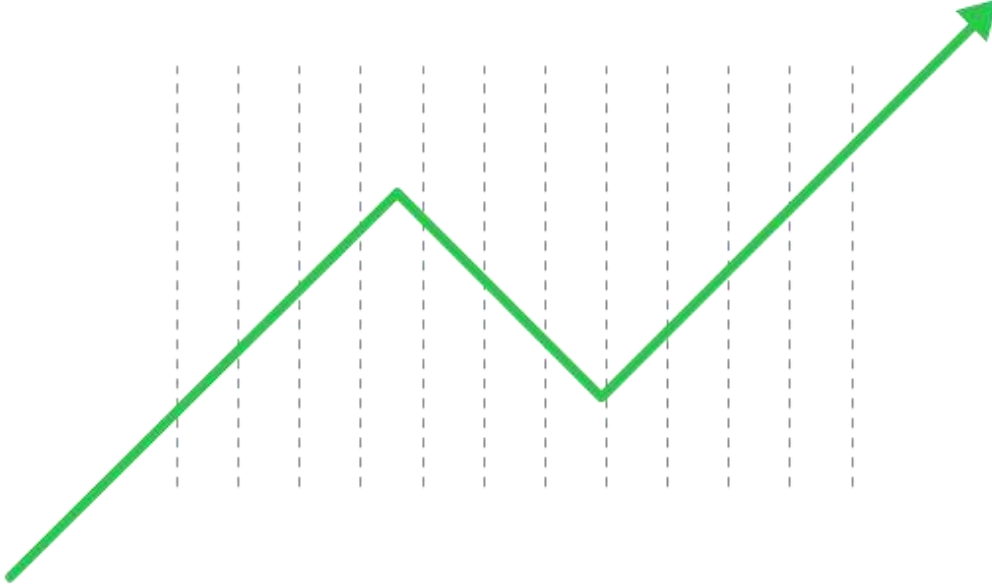
ULUDERE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ (1.687,70m²)

En Düşük Fiyat **₺986.895** 585,00 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺1.096.550** 650,00 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺1.206.205** 715,00 ₺/m²

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



Eskişehir, Tepebaşı, Uludere, Ada: 11962, Parsel: 93 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 585,00₺/m², en yüksek birim değer 715,00 ₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 650,00₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺986.895** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.206.205** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺1.096.550** olduğu görülmektedir.

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



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com

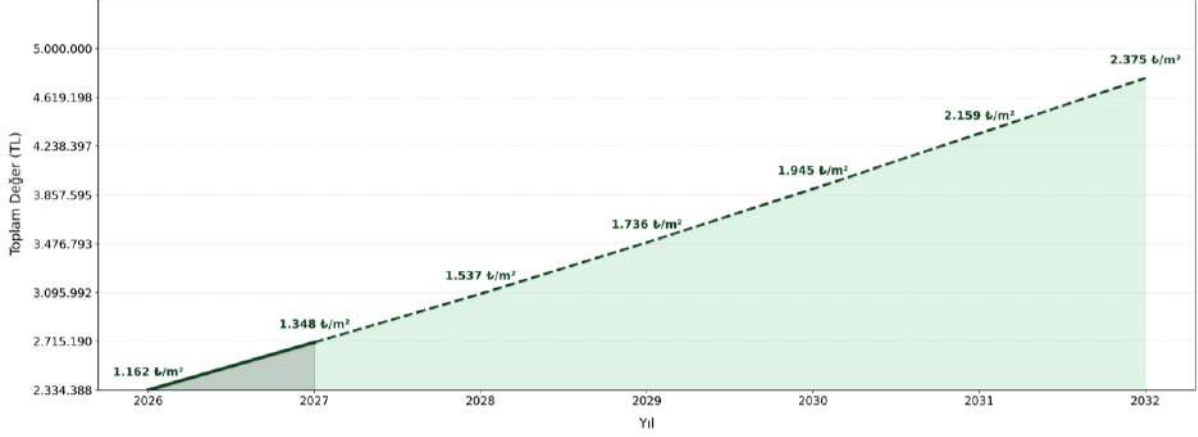


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



YATIRIM DEĞER ARTIŞI SİMÜLASYONU (2026 - 2032)
Eskişehir / Tepebaşı / Uludere - 11962 Ada 91 Parsel
Tarla | 2.008,94 m²



Bu çalışma, 2.008,94m² tarlanın 2025–2031 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır. 2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **1.162 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’de 1.348 TL/m²**
- **2028’de 1.537 TL/m²**
- **2029’de 1.736 TL/m²**
- **2030’da 1.945 TL/m²**
- **2031’de 2.159 TL/m²**
- **2032’de 2.375 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla birlikte tarlanın toplam değerinin 2026’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 değişiklik 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

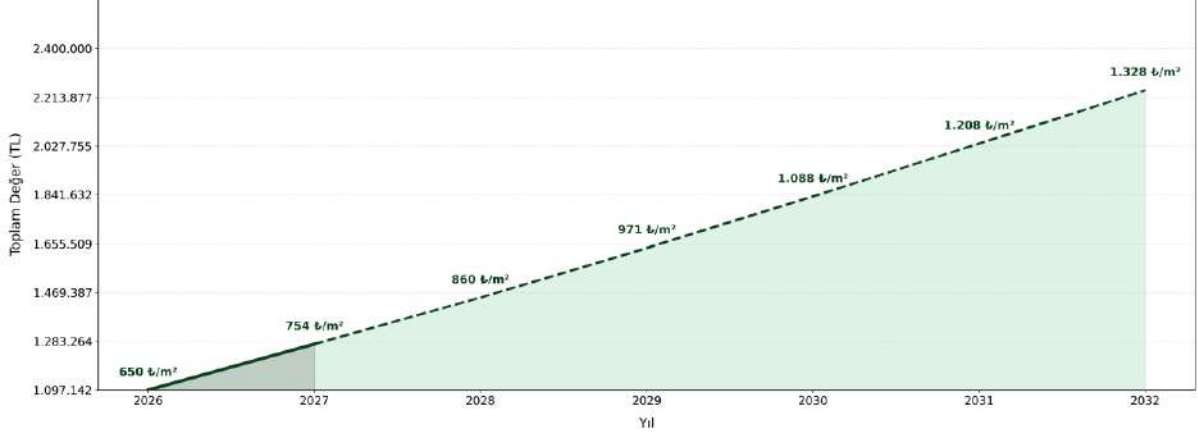


info@anadoluproperties.com



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

YATIRIM DEĞER ARTIŞI SİMÜLASYONU (2026 - 2032)
Eskişehir / Tepebaşı / Uludere - 11962 Ada 93 Parsel
Tarla | 1.687,91 m²



Bu çalışma, 1.687,70m² tarlanın 2025–2031 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır. 2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **650,00 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’da 754,00 TL/m²**
- **2028’de 860,00 TL/m²**
- **2029’de 971,00 TL/m²**
- **2030’da 1.088 TL/m²**
- **2031’da 1.208 TL/m²**
- **2032’de 1.328 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla birlikte tarlanın toplam değerinin 2026’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 niteliindedir; 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

ULUDERE MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **204**



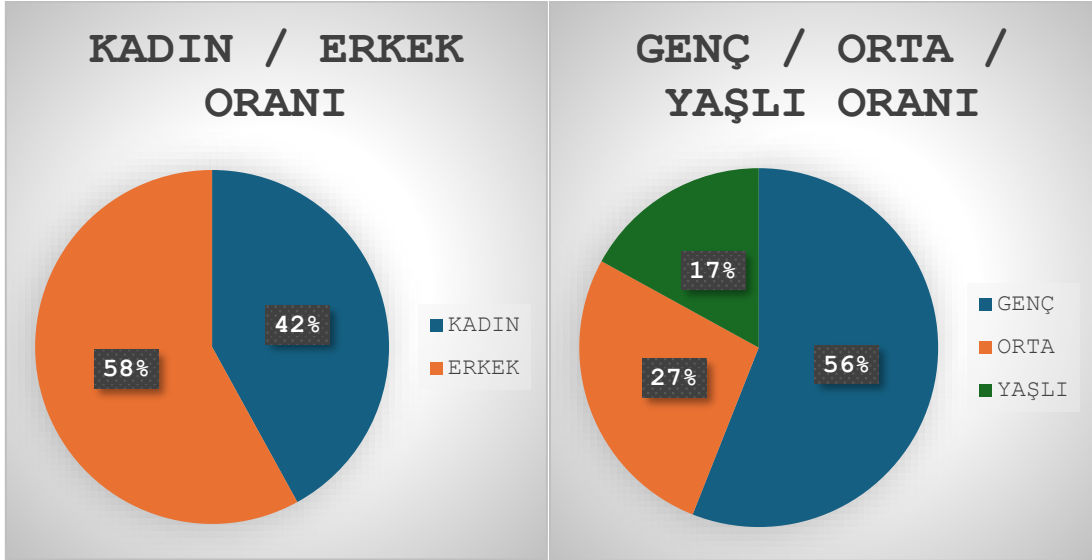
Kadın Nüfus Sayısı **168**



En Yoğun Yaş Aralığı
65 Yaş Üstü Nüfus



Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



0 222 210 00 66



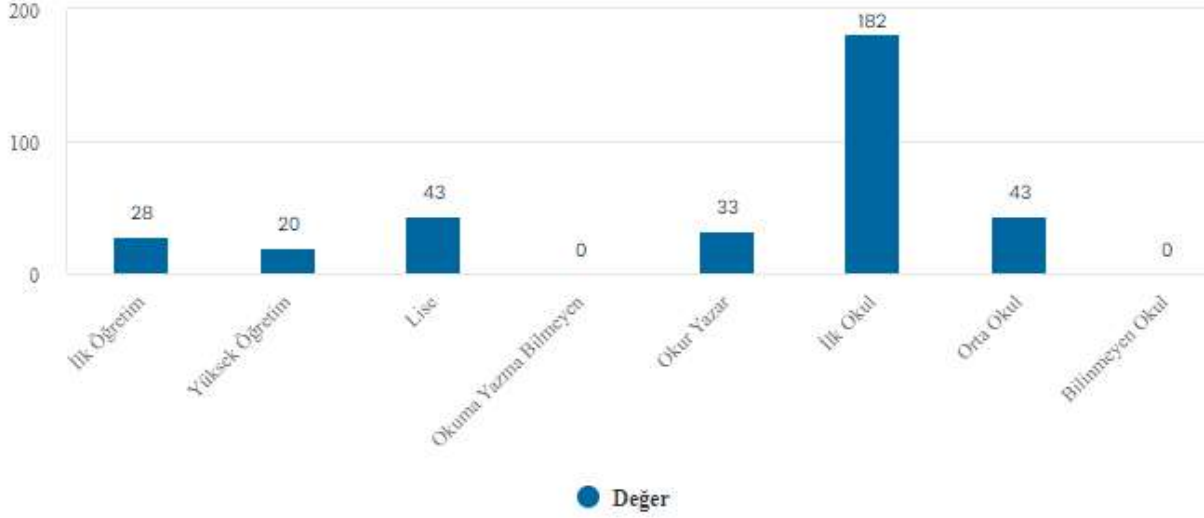
info@anadoluproperties.com



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

DEMOGRAFİK ANALİZ

ULUDERE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



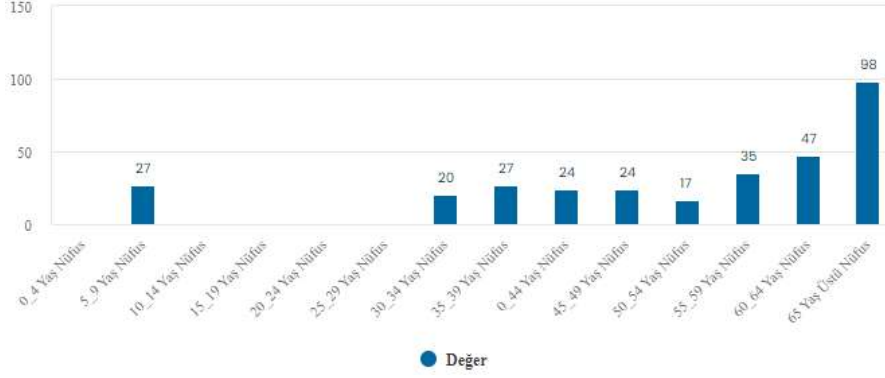
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Uludere
İlk Öğretim	49.544	20.854	28
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	20
Lise	207.774	92.092	43
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	-
Okur Yazar	52.743	22.056	33
İlk Okul	180.611	69.573	182
Orta Okul	120.693	50.016	43
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-



DEMOGRAFİK ANALİZ

ULUDERE MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

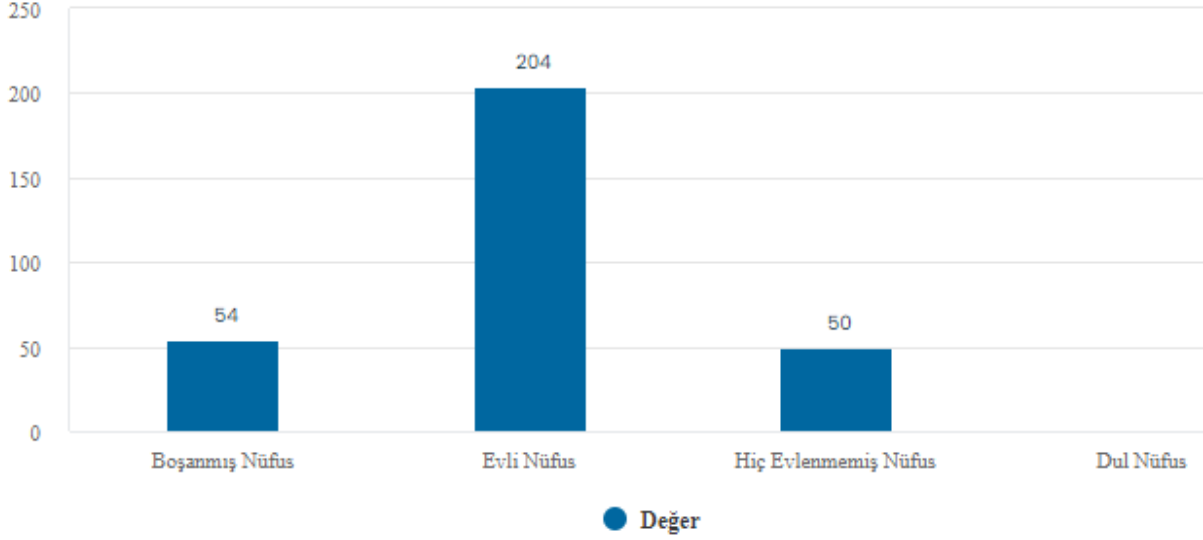


Yaşa Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Uludere
0_4 Yaş Nüfus	-	-	-
5_9 Yaş Nüfus	-	-	27
10_14 Yaş Nüfus	-	-	-
15_19 Yaş Nüfus	-	-	-
20_24 Yaş Nüfus	-	-	-
25_29 Yaş Nüfus	-	-	-
30_34 Yaş Nüfus	-	-	20
35_39 Yaş Nüfus	-	-	27
40_44 Yaş Nüfus	-	-	24
45_49 Yaş Nüfus	-	-	24
50_54 Yaş Nüfus	-	-	17
55_59 Yaş Nüfus	-	-	35
60_64 Yaş Nüfus	-	-	47
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	98



DEMOGRAFİK ANALİZ

ULUDERE MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Uludere
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	54
Evli Nüfus	438.519	178.371	204
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	50
Dul Nüfus	38.708	17.809	-



ÇEVREDEKİ EMSALLER

ULUDERE MH. POİ KARŞILAŞTIRMALARI



Hekimdağ Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0
Uludere Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Beyazaltın Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Yakakayı Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Danışment Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Cumhuriyet Mh.	2	0	0	0	3	0	0	0
Taycılar Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Bozdağ Mh.								
Kozkayı Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Eğriöz Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Sakintepe Mh.	4	1	0	1	0	0	0	0
Alınca Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Emirceoğlu Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Hacı Ali Bey Mh.	20	0	8	4	18	0	0	0
Karadere Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

353

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

198.555

ULUDERE MAHALLESİ – KISA BİLGİ

Uludere Mahallesi, Eskişehir'in **Tepebaşı ilçesine** bağlı; şehir merkezine mesafeli konumu, geniş tarım ve arsa alanları ile düşük yoğunluklu yerleşim yapısına sahip, **gelişme potansiyeli bulunan kırsal karakterli mahallelerinden** biridir.

Konum

- Uludere Mahallesi, Eskişehir ili **Tepebaşı ilçe sınırları** içerisinde yer almaktadır.
- Şehir merkezinin kuzeybatı yönünde, gelişim aksları üzerinde konumlanmaktadır.
- Eskişehir merkezine olan uzaklığı yaklaşık **31,5 km**'dir.
- Çevre yolu ve ana bağlantı yollarına erişim imkânı bulunmaktadır.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak **tarım alanları, arsa yatırımları ve sınırlı konut yerleşimine** dayanmaktadır.
- Bölge, **imar gelişimi ve planlama süreci** açısından yatırımcılar tarafından yakından takip edilmektedir.
- Uzun vadede **arsa ve konut yatırım potansiyeli** taşıyan alanlar arasında yer almaktadır.
- Gayrimenkul piyasasında **gelişmekte olan ve spekülatif talep gören bölgeler** kapsamında değerlendirilmektedir.

Sosyal Yapı

- Nüfus yapısı ağırlıklı olarak **yerleşik kırsal nüfus ve sınırlı sayıda yeni yerleşimden** oluşmaktadır.
- Sosyal yaşam sakin ve düşük yoğunlukludur.
- Günlük ihtiyaçlar çevre mahalleler ve ilçe merkezi üzerinden karşılanmaktadır.
- Mahalle, şehir yaşamından uzak, doğayla iç içe bir yaşam sunmaktadır.

Altyapı ve İmar

- Elektrik ve su altyapısı büyük ölçüde mevcuttur; kanalizasyon altyapısı kısmen bulunmaktadır.
- Yol altyapısı ana bağlantı yollarında asfalt, mahalle içlerinde kısmen stabilize yol şeklindedir.
- Yapılaşma ağırlıklı olarak **düşük yoğunluklu konutlar, kırsal yapılar ve tarım alanlarından** oluşmaktadır.
- Bölge, yürürlükte bulunan **nazım ve uygulama imar planları**, kısmen **tarım alanı ve gelişme alanı** kapsamında değerlendirilmektedir.



ULUDERE MAHALLESİ – ULAŞIM

Karayolu Ulaşımı

- Tepebaşı ilçe merkezi ve şehir merkezine araçla ulaşım mümkündür.
- Çevre yolu bağlantıları sayesinde şehirlerarası yollara erişim sağlanmaktadır.
- Özel araç kullanımı ağırlıklıdır.

Toplu Taşıma

- Toplu taşıma imkânları sınırlı olup, belirli saatlerde hizmet veren otobüs hatları bulunmaktadır.
- Şehir merkezine erişim yoğunlukla aktarmalı şekilde sağlanmaktadır.
- Günlük ulaşımda özel araç tercih edilmektedir.

Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Düşük trafik yoğunluğu yürüyüş ve bisiklet kullanımı için elverişlidir.
- Doğal alanlar ve açık araziler rekreasyon amaçlı kullanılabilir.
- Bisiklet kullanımı daha çok hobi ve sportif amaçlıdır.

Otogar Uzaklığı

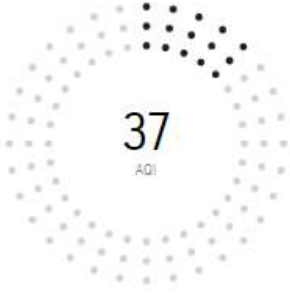
- Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **31,0 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **35 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.

Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **27,1 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **30 dakika** içerisinde ulaşım mümkündür.

HAVA KALİTESİ

BUGÜN
19.5



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 Otı Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenİ Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Düşük
---	---	---	--	--

SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Orta	 Sinüsterde 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

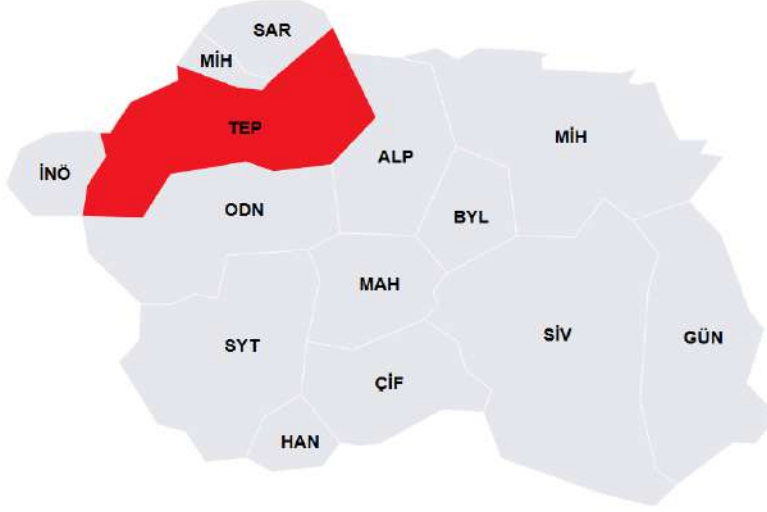
Çok Yüksek



Dış Mekan Haşereleri

Düşük

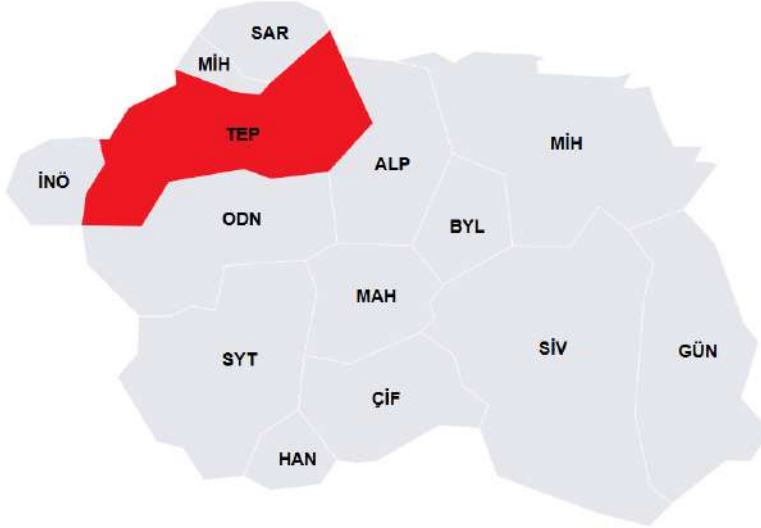
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %53,02 ■ AKP %36,78 ■ ZAFER %2,96 ■ İYİ %2,11 ■ YRP %1,66



İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI

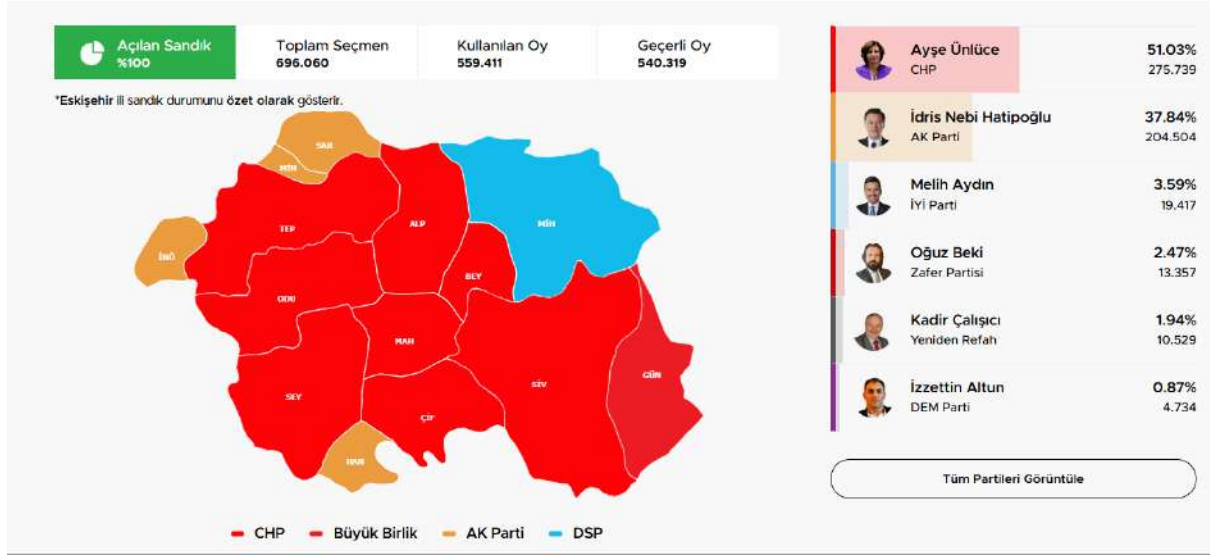


■ CHP %50,27 ■ AKP %36,20 ■ ZAFER %4,17 ■ İYİ %3,08 ■ YRP %1,99 ■ SAADET %0,59

İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



ESKİŞEHİR 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.^[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

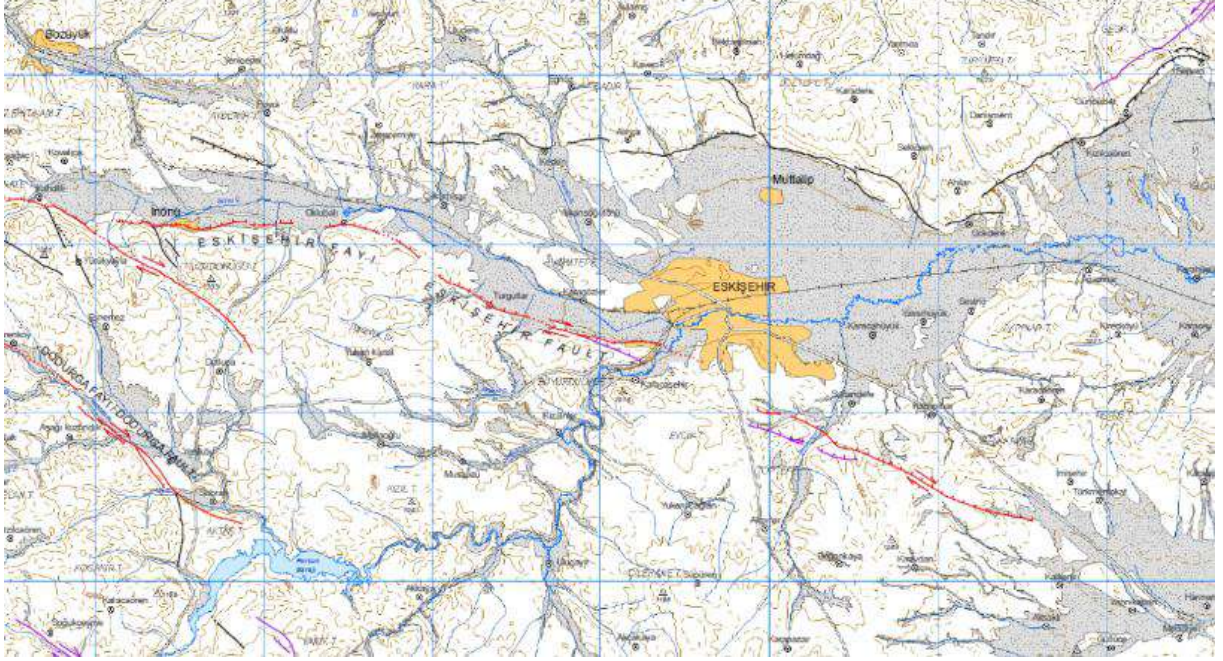


info@anadoluproperties.com



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

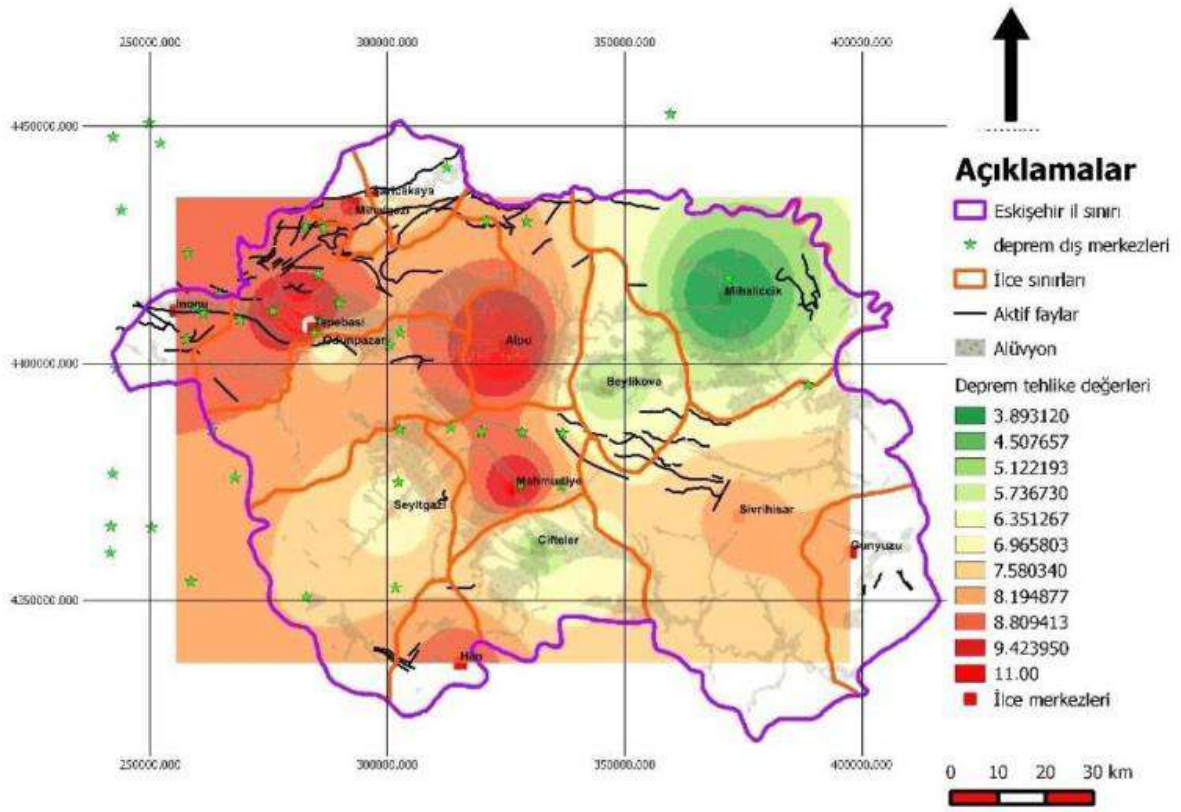
ESKİŞEHİR DİRİ FAY HATTI HARİTASI

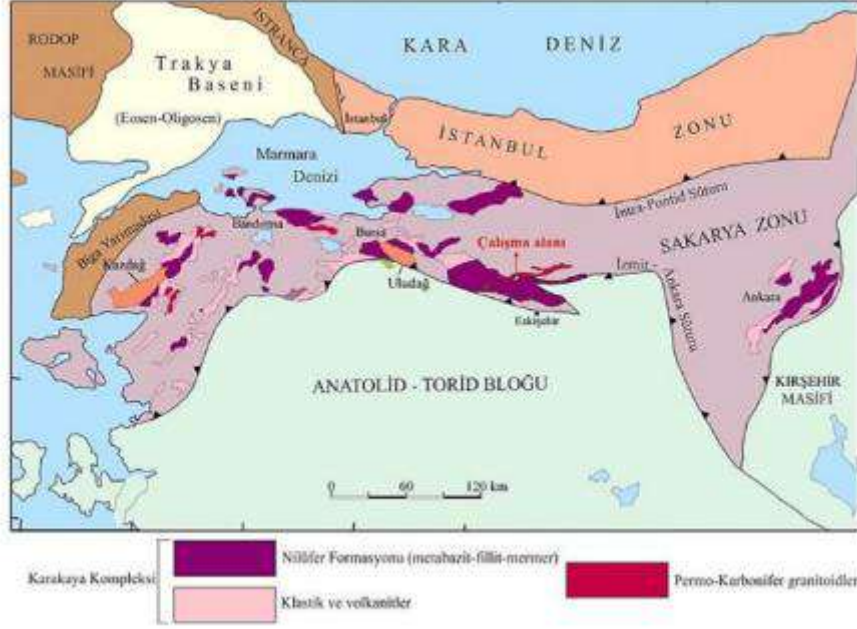


Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

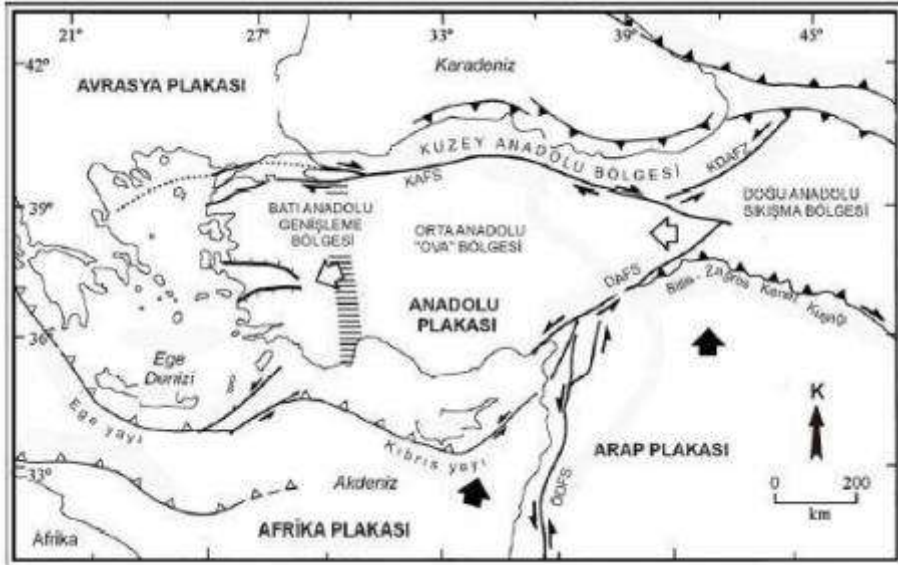
Eskişehir İl Sınırları İçerisinde Haritalanan Dirî Faylar: İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından dirî faylar mevcuttur. Bu faylar Maden Tetkik ve Arama (MTA) Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Türkiye Dirî Fay haritasında (Şekil 1.8) (Emre vd., 2011) ; Eskişehir Fayı, İnönü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

ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



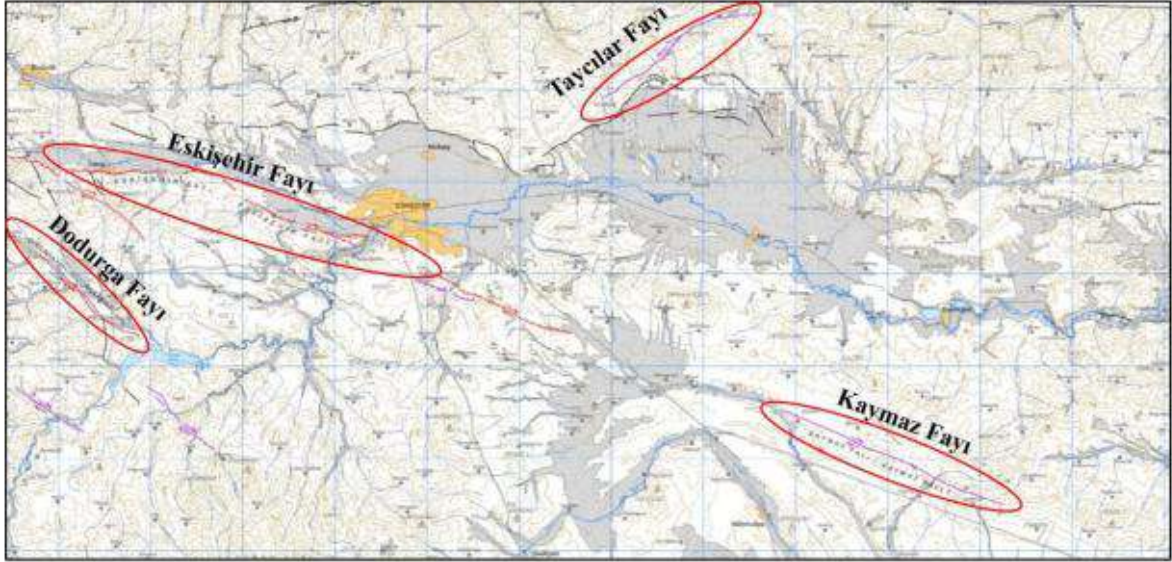


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



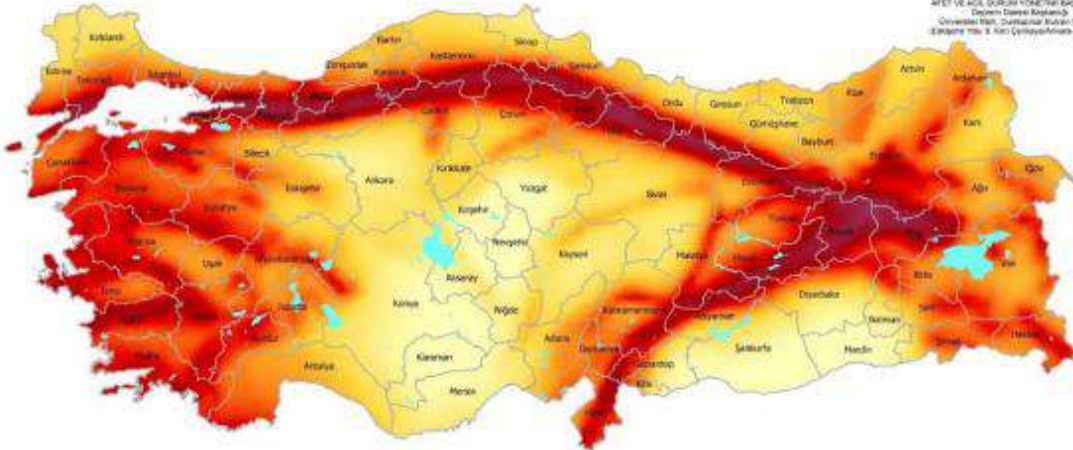
FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION

- Deprem Yüzeyi Kırığı: 1950-Günümüz arasında yüzey faylanması oluşmuş olan fay / Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1950
- Holosen Fay: Holosen'de (11.000 yıl) yücey / Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11.000 years)
- Kuaterner Fay: Pleistosen'de (1.000.000 yıl) yüzey kırılması / Holocene / Pleistocene / Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1.000.000 years), tectonically for Holocene activity.
- Olası Kuaterner Fay veya Çığkellik: Kuaterner veya öncesi dönemde oluşan / Kuaterner'de oluşmuş / Çığkellik / Pre-Holocene-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distributive morphological lineament

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Disaster Management
Genelkurum Başkanlığı
Etiler/Beşiktaş / İstanbul / Türkiye



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

Bu harita, zemin koşulları (K₀) = 0,750 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının ne kadar olabileceği sınırlama, boyutları, şekli olarak gösterilmemiştir.

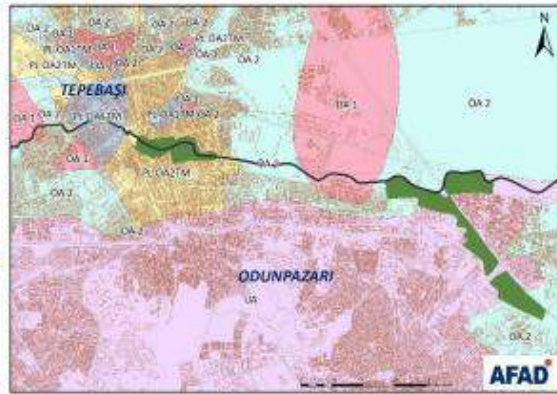
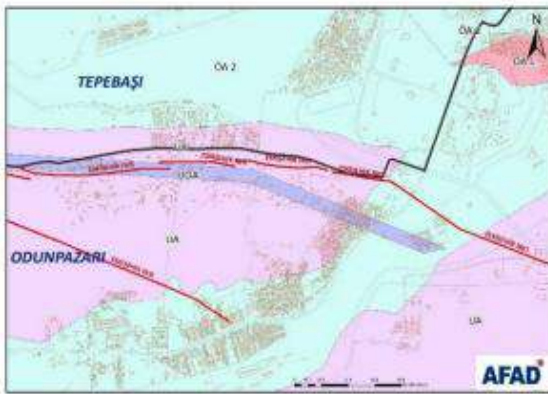
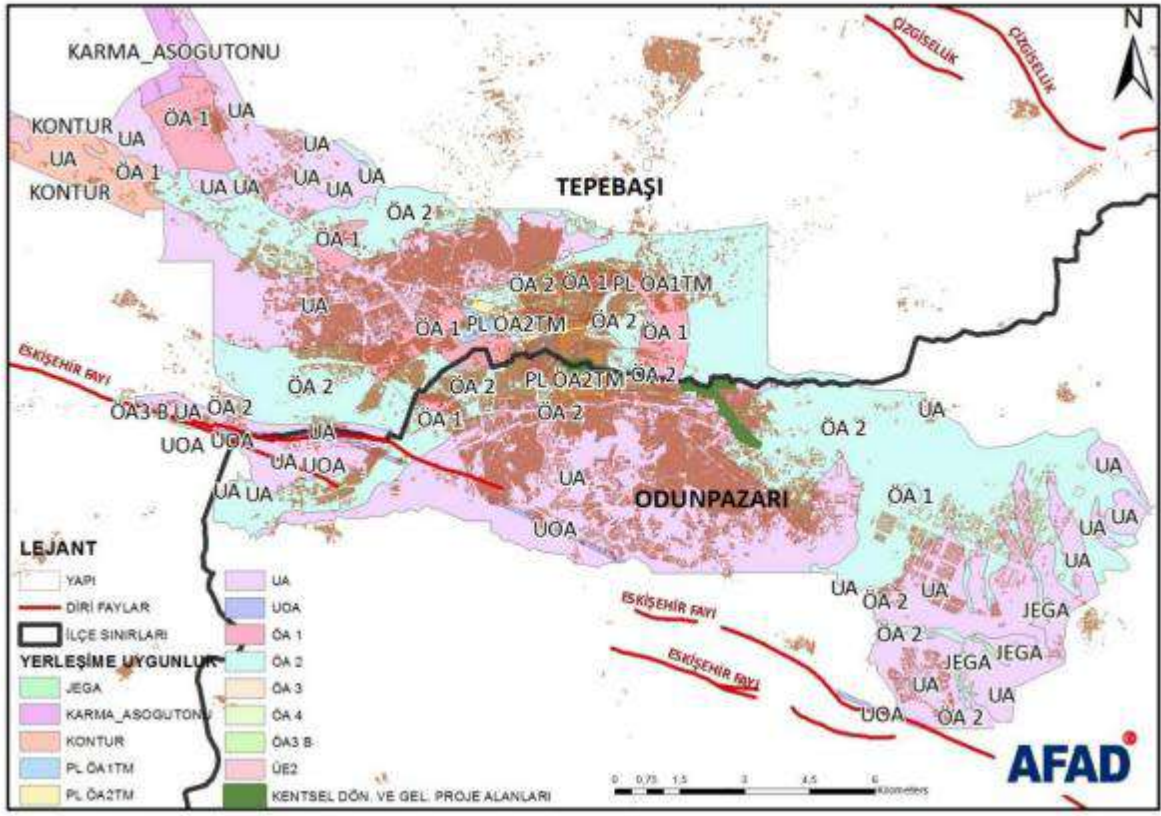
Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanılmamasında / AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

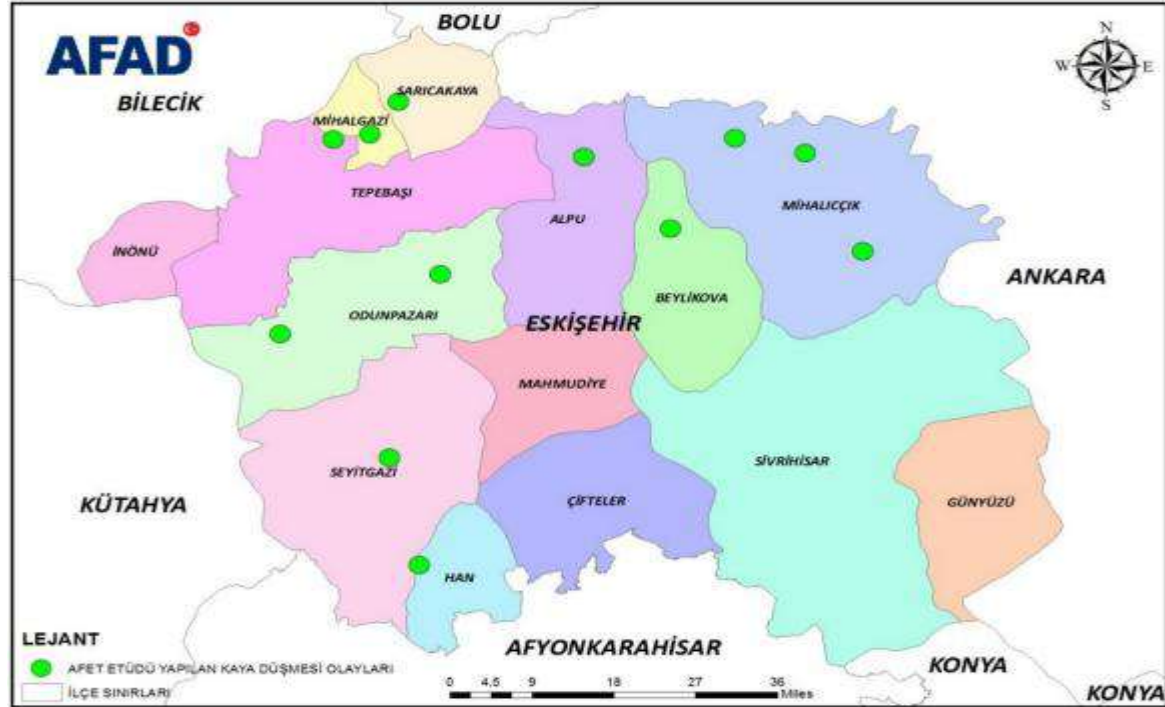
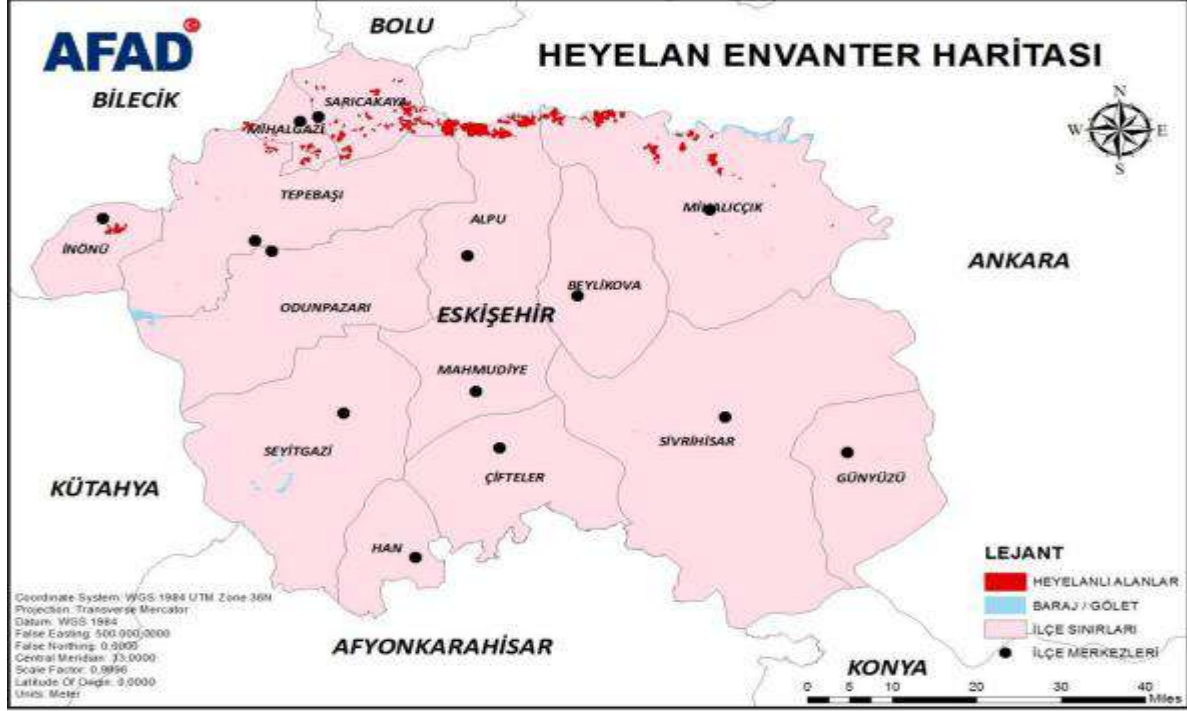
2018CH haritanın telif ve kıllılas hakları AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, yazılı, reklam veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hakları yollara başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerine ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





TEPEBAŞI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Söz konusu taşınmaz, köy yerleşim alanı sınırları dışında kalmakta olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Söz konusu taşınmaz, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında **metropolitan alt planlama bölgesi** (büyükşehir ve çevresindeki yerleşim, ulaşım ve gelişme kararlarının üst ölçekli olarak belirlendiği planlama alanı) içerisinde yer almakta olup, **DSİ su toplama havzası** (içme ve kullanma su kaynaklarını besleyen, korunması gereken hidrolojik alan) sınırları içerisinde kalmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan, plan hükümleri doğrultusunda **tarımsal niteliği korunacak alan** (tarım dışı kullanımlara kısıtlı olarak izin verilen, tarımsal üretimin devamının esas alındığı alan) olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda alanın kullanımı, ilgili plan kararları ve mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirilmelidir.

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 2.008,94m² tarla olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺2.099.966 - ₺2.333.296** bandında satılabileceğini öngörmekteyiz.

Gayrimenkulün 1.687,70m² tarla olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺986.895 - ₺1.096.550** 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.