

# DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

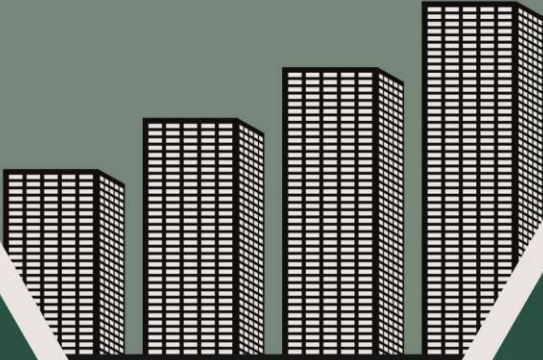
Eskişehir / Tepebaşı / Ertuğrulgazi

Ada: 24644 Parsel: 6

3+1 Daire

Rapor Oluşturma Tarihi: 31.03.2026

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



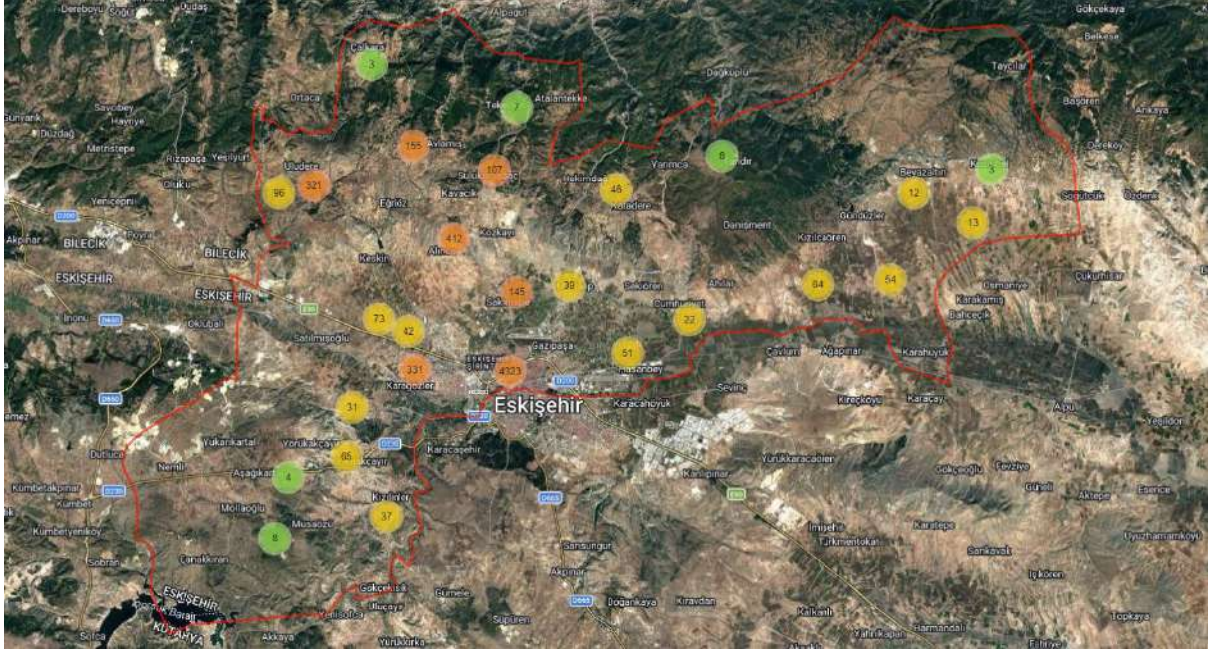
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Tepebaşı
- Mahalle : Ertuğrulgazi
- Ada : 24644
- Parsel : 6
- Yüz ölçüm : 802,68m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : Bahçeli Üç Katlı Oniki Daireli Kargir Apartman



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

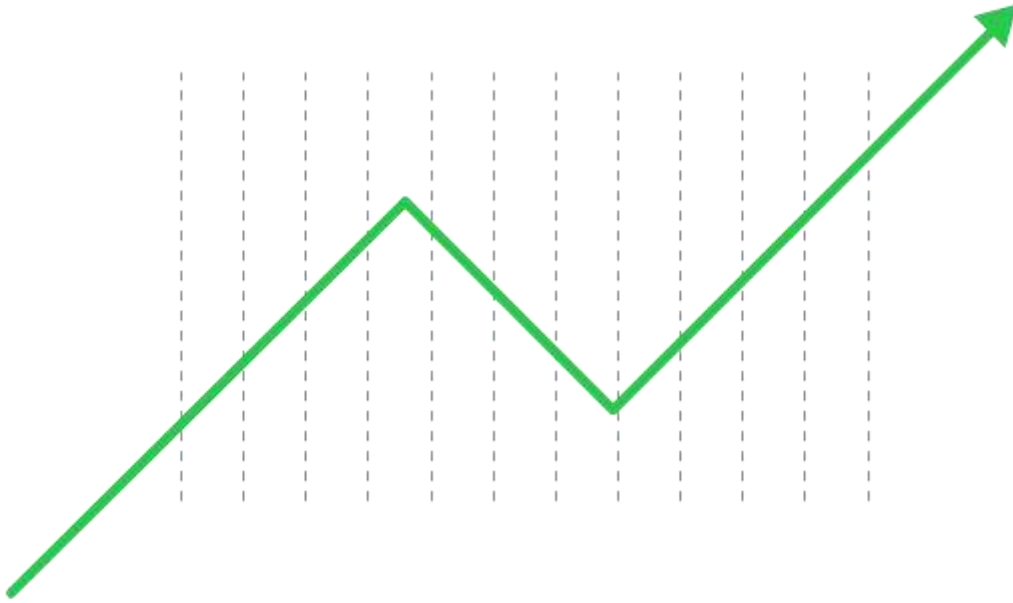
### ERTUĞRULGAZI MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺2.600.000** 19.259 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺2.850.000** 21.111 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺3.050.000** 22.592 ₺/m<sup>2</sup>

\*500m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 20 emsalden hesaplanmıştır.



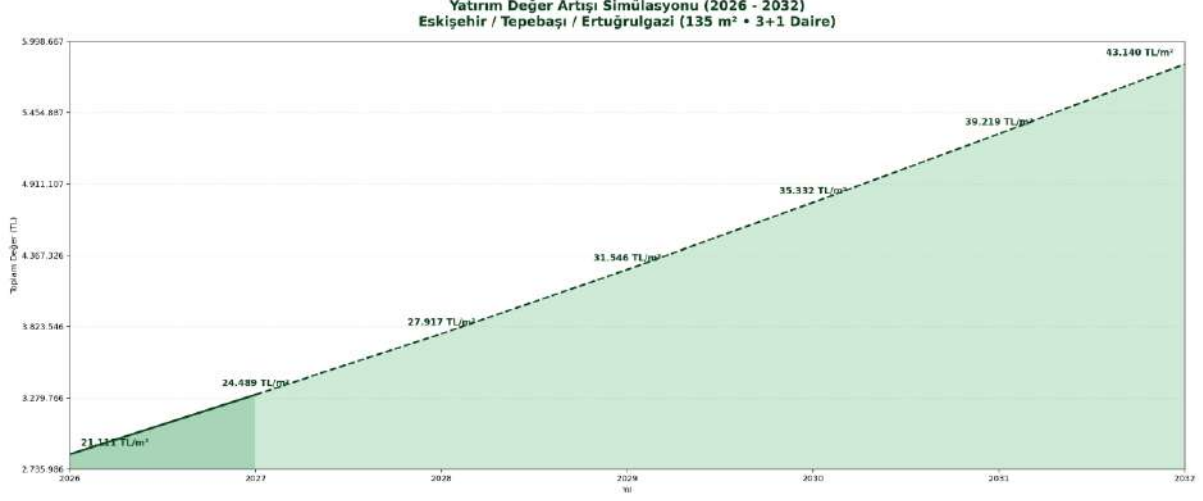
Eskişehir, Tepebaşı, ErtuğrulgaZI, Ada: 24644, Parsel: 6 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 19.259₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 22.592₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 21.111₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺2.600.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺3.050.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺2.850.000** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;





Bu çalışma, 135m<sup>2</sup> dairenin 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **21.111 TL/m<sup>2</sup>** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027'da 24.489 TL/m<sup>2</sup>**
- **2028'de 27.917 TL/m<sup>2</sup>**
- **2029'de 31.546 TL/m<sup>2</sup>**
- **2030'da 35.332 TL/m<sup>2</sup>**
- **2031'da 39.219 TL/m<sup>2</sup>**
- **2032'de 43.140 TL/m<sup>2</sup>**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla dairenin toplam değerinin 2026'daki mevcut değerden 2032 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.*



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ERTUĞRULGAZİ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **8.342**



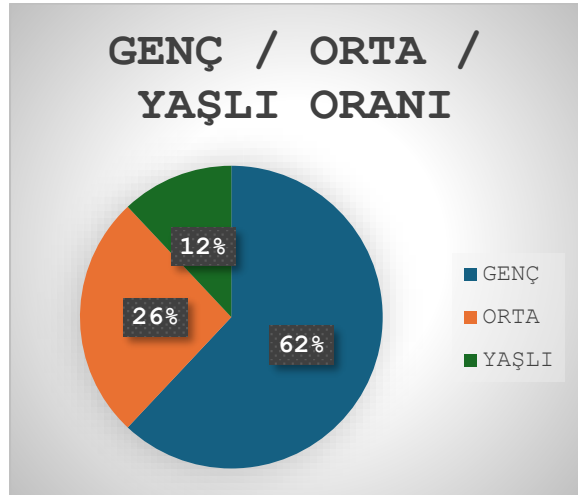
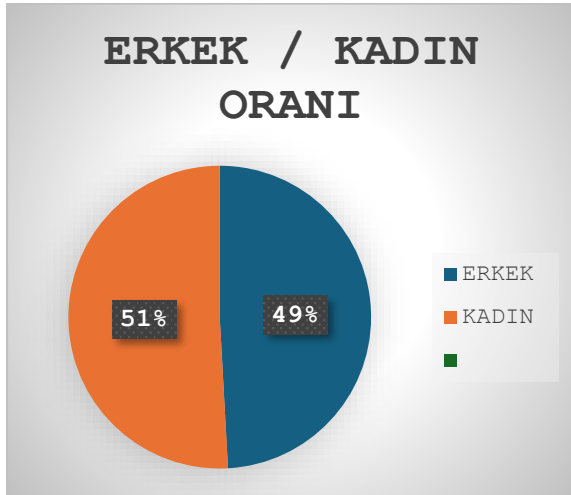
Kadın Nüfus Sayısı **8.638**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

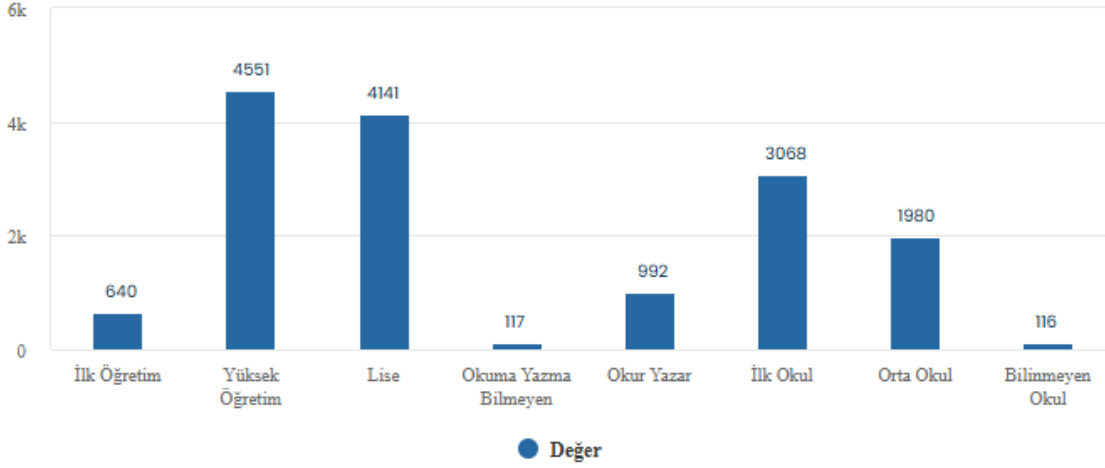


Ort. Eğitim Düzeyi  
**Yüksek Öğretim**



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ERTUĞRULGAZİ MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



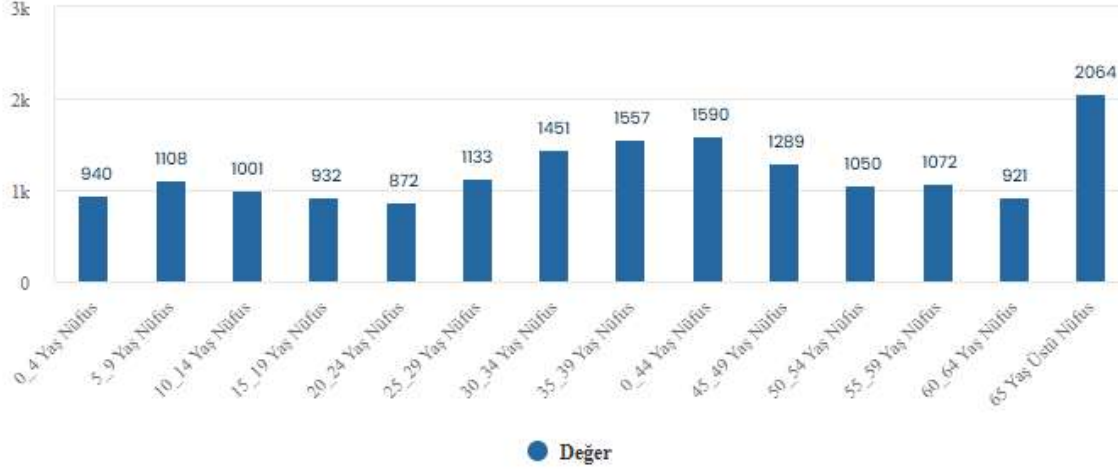
### Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Ertuğrulgaazi Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	640
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	4.551
Lise	207.774	92.092	4.141
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	117
Okur Yazar	52.743	22.056	992
İlk Okul	180.611	69.573	3.068
Orta Okul	120.693	50.016	1.980
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	116



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ERTUĞRULGAZİ MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Yaş Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Ertuğrulgaazi Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	940
5_9 Yaş Nüfus	-	-	1.108
10_14 Yaş Nüfus	-	-	1.001
15_19 Yaş Nüfus	-	-	932
20_24 Yaş Nüfus	-	-	872
25_29 Yaş Nüfus	-	-	1.133
30_34 Yaş Nüfus	-	-	1.451
35_39 Yaş Nüfus	-	-	1.557
0_44 Yaş Nüfus	-	-	1.590
45_49 Yaş Nüfus	-	-	1.289
50_54 Yaş Nüfus	-	-	1.050
55_59 Yaş Nüfus	-	-	1.072
60_64 Yaş Nüfus	-	-	921
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	2.064



0 222 210 00 66



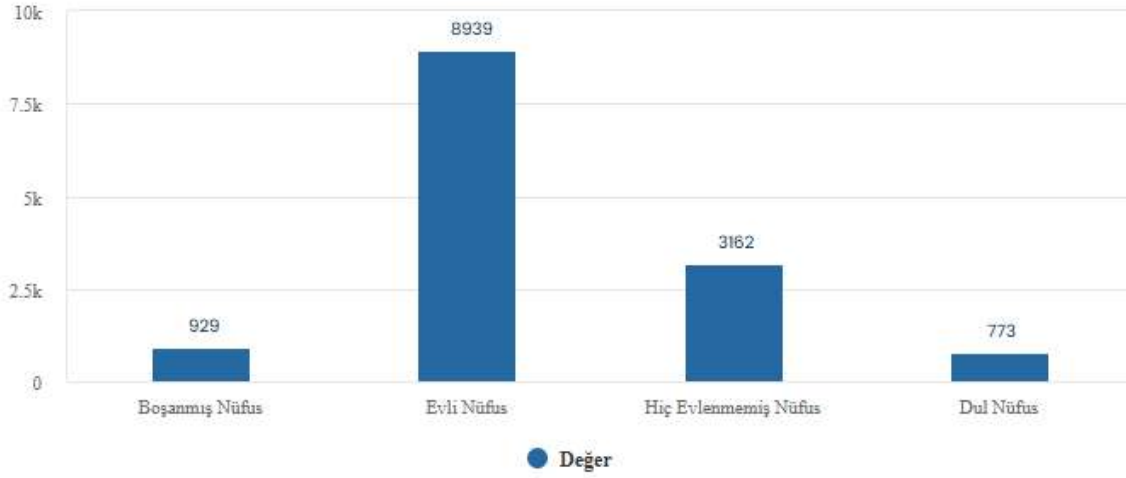
info@anadoluproperties.com



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

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ERTUĞRULGAZİ MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFIĞI



### MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Ertuğrulgazi Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	929
Evli Nüfus	438.519	178.371	8.939
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	3.162
Dul Nüfus	38.708	17.809	773

## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### ERTUĞRULGAZİ MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-içme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
--	-----------	--------	------	--------	------------	------	------	----------

Batıkent Mh.	96	9	6	25	17	0	16	0
Hoşnudiye Mh.	224	14	1	9	53	4	8	6
Gökdere Mh.								
Yenibaşlar Mh.	128	3	5	4	20	0	12	1
Şarhöyük Mh.	14	1	3	2	2	0	3	0
Ertuğrulgazi Mh.	40	7	4	7	6	4	8	0
Tunalı Mh.	36	0	2	6	6	0	3	0
Ömerağa Mh.	20	1	2	0	1	0	2	0
Sütlüce Mh.	40	0	5	3	1	0	3	0
Çamlıca Mh.	97	9	11	13	25	1	12	1
Mustafa Kemal Paş...	28	1	3	0	17	0	0	2
Uluönder Mh.	76	4	6	14	30	0	15	3
Musaözü Mh.	0	0	0	0	0	0	1	0
Şirintepe Mh.	117	5	19	9	5	0	14	1
Hasanbey Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0

## KONUT SAYILARI

### Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**8.040**

### İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**198.555**

## Ertuğrulgazi Mahallesi – Kısa Bilgi

### Konum

- Ertuğrulgazi Mahallesi, Eskişehir'in Tepebaşı ilçesinde yer alan, merkezi konuma sahip gelişmiş yerleşim alanlarından biridir.
- İlçe merkezine ve şehir merkezine karayolu ile ulaşım mümkündür; özel araçla yaklaşık 5–10 dakika sürmektedir.
- Mahalle; Yunus Emre, Şirintepe, Çamlıca ve Eskibağlar gibi yoğun yaşam alanlarına komşudur.
- Modern konut alanları, sosyal yaşam imkânları ve ulaşım kolaylıkları mahalle yapısını belirlemektedir.

### Ekonomi

- Mahallede ekonomik yapı ağırlıklı olarak hizmet sektörü ve ticari faaliyetlere dayalıdır.
- Marketler, mağazalar, kafe–restoranlar ve küçük işletmeler günlük ihtiyaçları karşılayacak seviyededir.
- Yakın çevrede bulunan sanayi ve işletmeler istihdam imkânı sunmaktadır.
- Gayrimenkul değerleri Tepebaşı'nın yüksek seviyedeki bölgeleri arasında yer almakta olup daire ve işyeri talebi yüksektir.

### Sosyal Yapı

- Ertuğrulgazi Mahallesi'nin nüfusu orta–yüksek yoğunluktadır.
- Öğrenciler, aileler ve çalışan kesim mahallede yaygın bir yerleşim profili oluşturmaktadır.
- Parklar, spor alanları, eğitim kurumları ve sosyal yaşam noktaları mahalle içi hareketliliği artırmaktadır.
- Kültürel çeşitlilik ve sosyal etkinlikler mahallede aktif bir yaşam sunmaktadır.

### Altyapı ve İmar

- Elektrik, su, kanalizasyon, internet ve doğalgaz altyapıları tamamen mevcuttur.
- Yol yapısı gelişmiş olup cadde ve sokaklar asfalt kaplamadır.
- Bölgede ağırlıklı olarak çok katlı apartmanlar, modern konut projeleri ve ticari birimler bulunmaktadır.
- İmar yapısı düzenli şehirleşmeye uygun olup konut + ticaret fonksiyonları bir arada görülür.

## Ertuğrulgazi Mahallesi – Ulaşım

### Karayolu Ulaşımı

- Tepebaşı merkezine özel araçla 5–10 dakika içinde ulaşılabilir.
- Mahalle, Şahin Tepesi çevre yolu ve şehir içi ana arterlere kolay bağlantı sağlar.
- Özel araç ulaşımı rahattır; yol kalitesi yüksektir.

### Toplu Taşıma

- Şehir merkezi, Tepebaşı, Üniversiteler ve Çamlıca–Batıkent bölgelerine doğrudan otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır.
- 16, 19, 23, 34 gibi otobüs hatları mahalleden geçmektedir.
- Toplu taşıma sıklığı yüksektir ve günün büyük bölümünde düzenli sefer yapılmaktadır.

### Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Kaldırımlar, yürüyüş yolları ve park alanları mahallede yaygındır.
- Bisiklet kullanımına uygun sokak yapıları ve bağlantı yolları mevcuttur.
- Mahalle içi kısa mesafelerde yaya ulaşımı oldukça kolaydır.

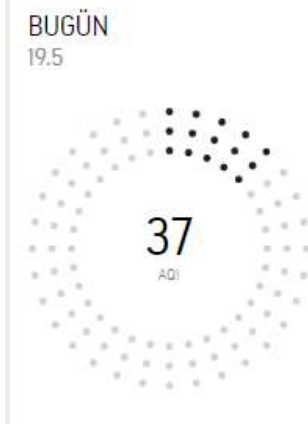
### Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otogarı mahalleye yaklaşık 6–7 km uzaklıktadır.
- Özel araçla 10–12 dakika, toplu taşıma ile 15–20 dakika içinde ulaşılabilir.

### Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı mahalleye yaklaşık 4–5 km mesafededir.
- Özel araçla 8–10 dakikada 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.





## 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

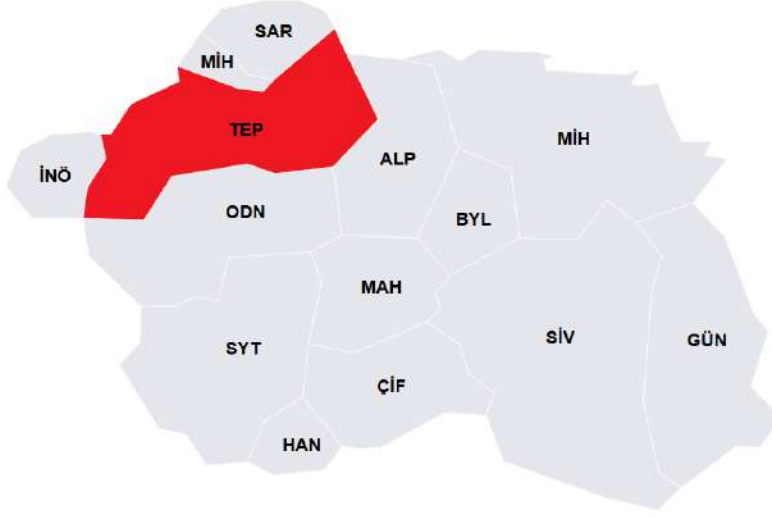
Çok Yüksek



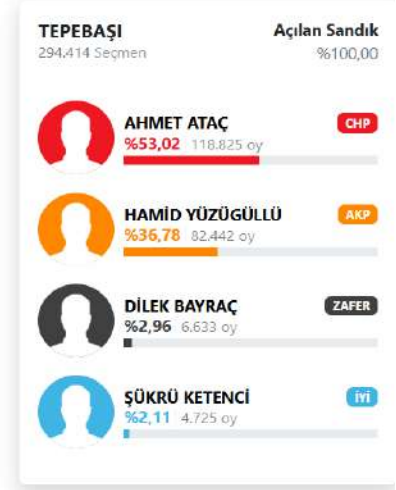
Dış Mekan Haşereleri

Düşük

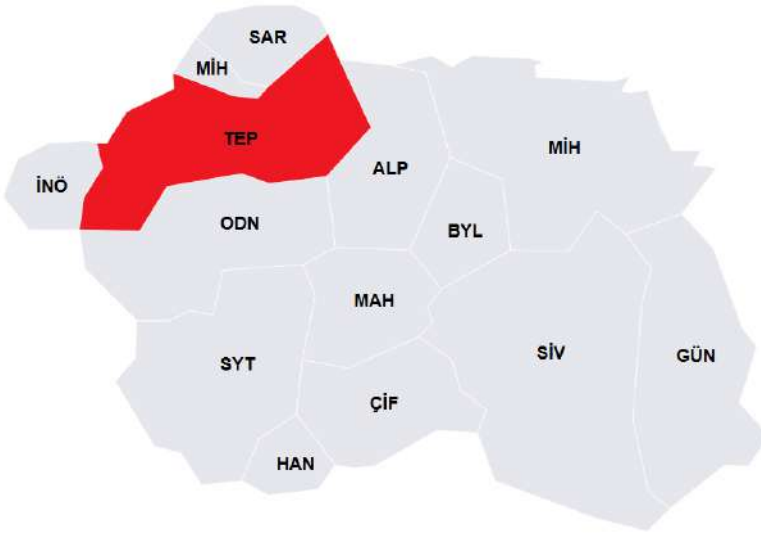
## ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



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



## İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları

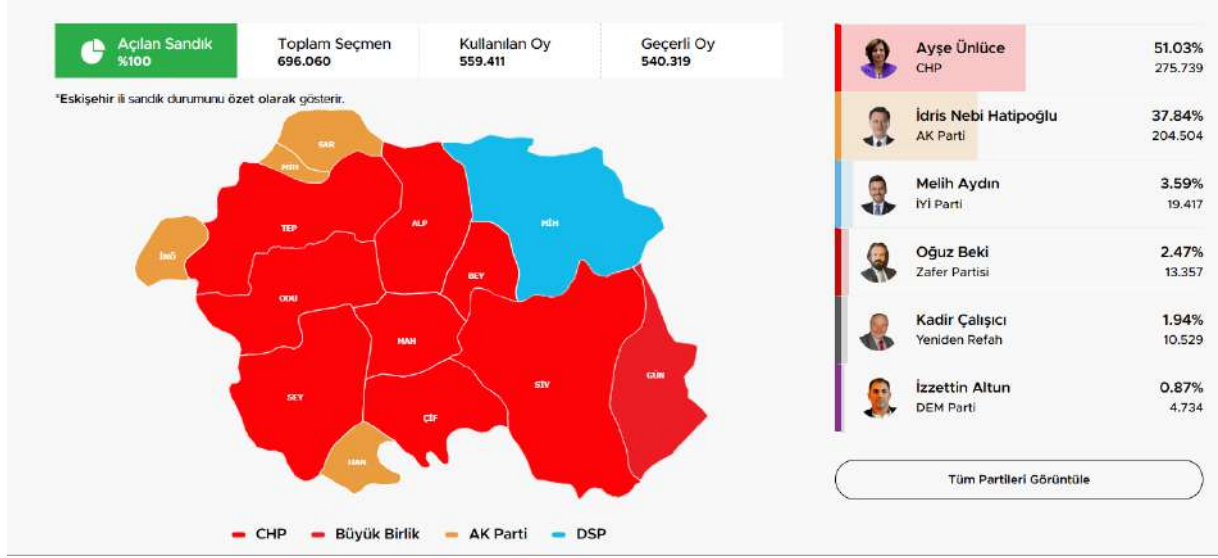


■ CHP %50,27 ■ AKP %36,20 ■ ZAFER %4,17 ■ İYİ %3,08 ■ YRP %1,99 ■ SAADET %0,59

### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



## ESKİŞEHİR 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 Mihalicçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.<sup>[1]</sup>

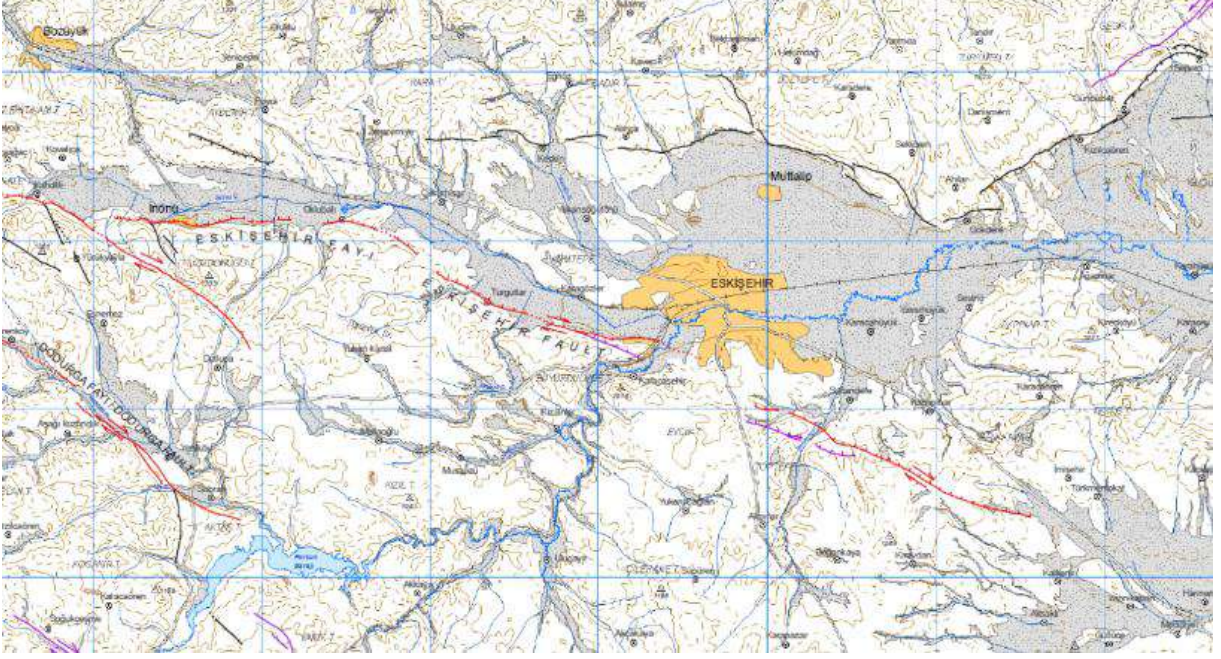
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir İlinin İdari Sınır Haritası



## ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

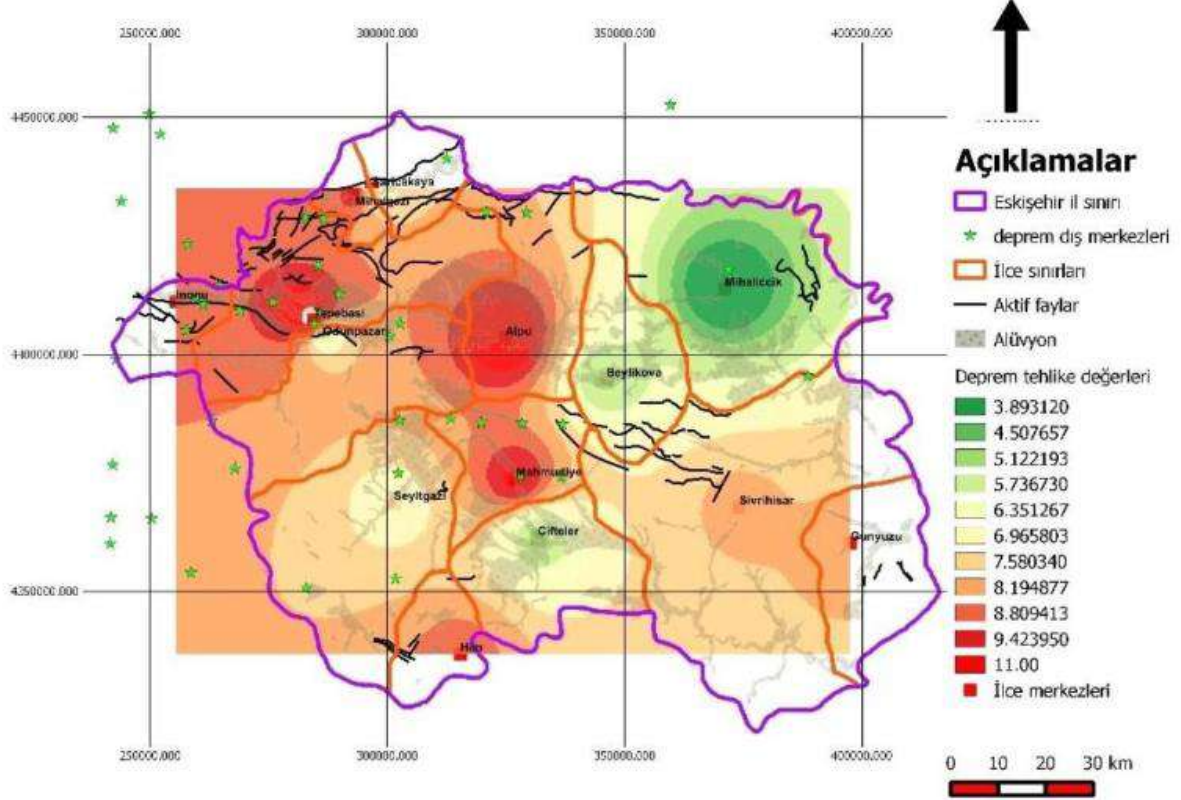


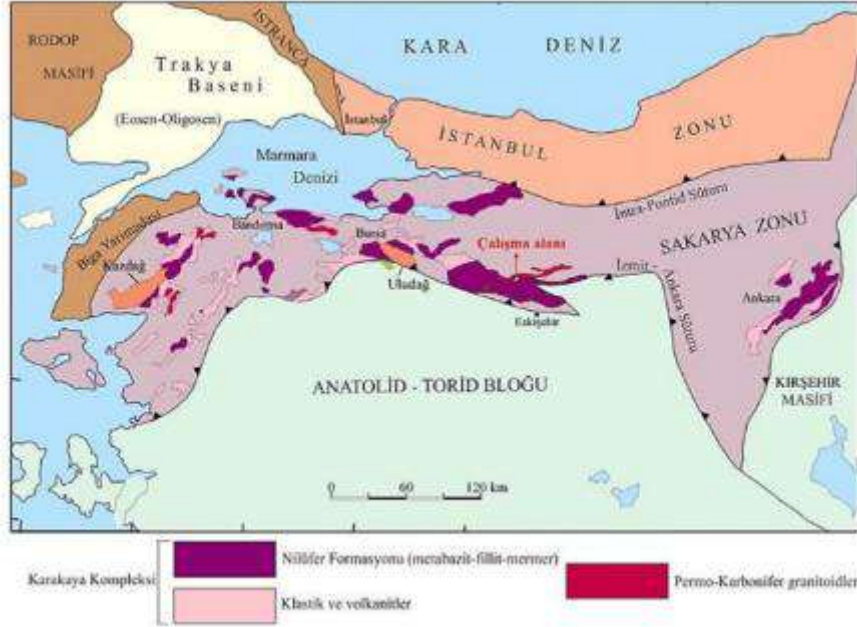
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

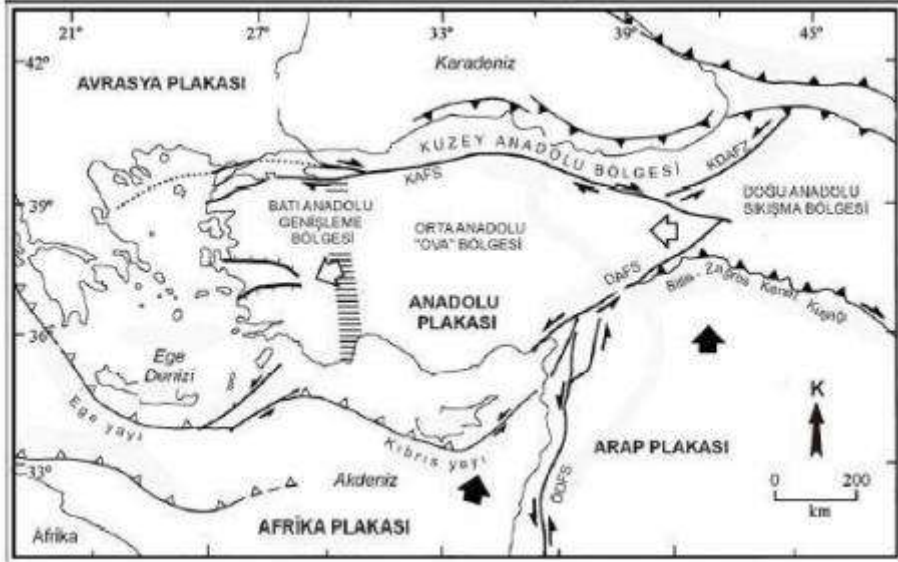


## ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



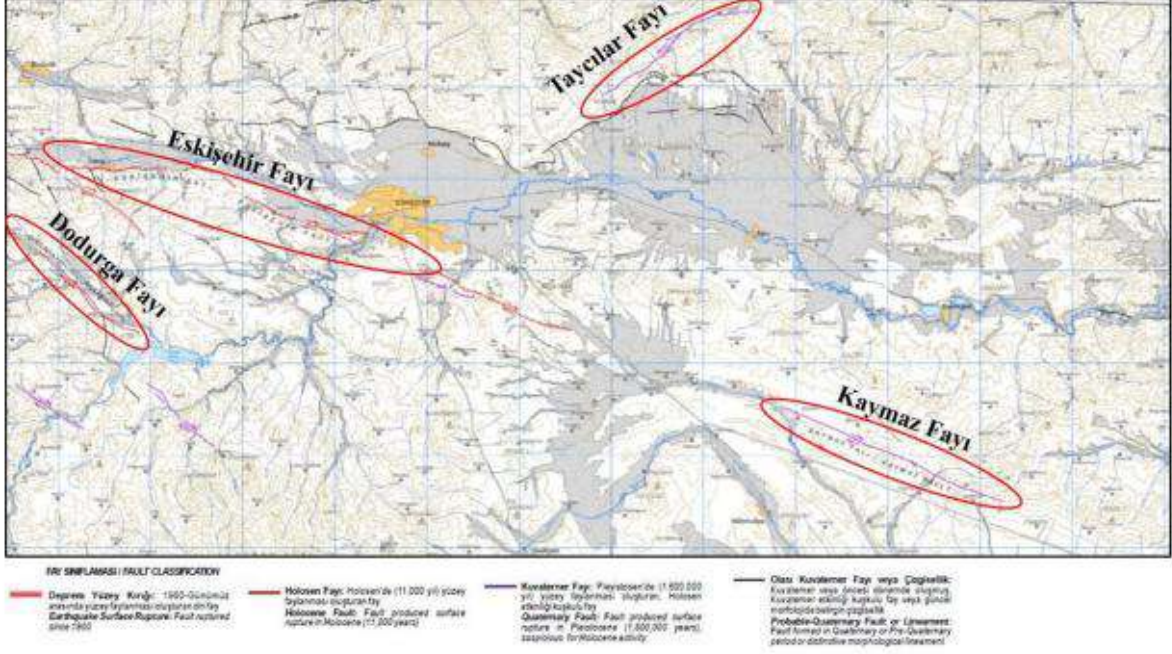


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası

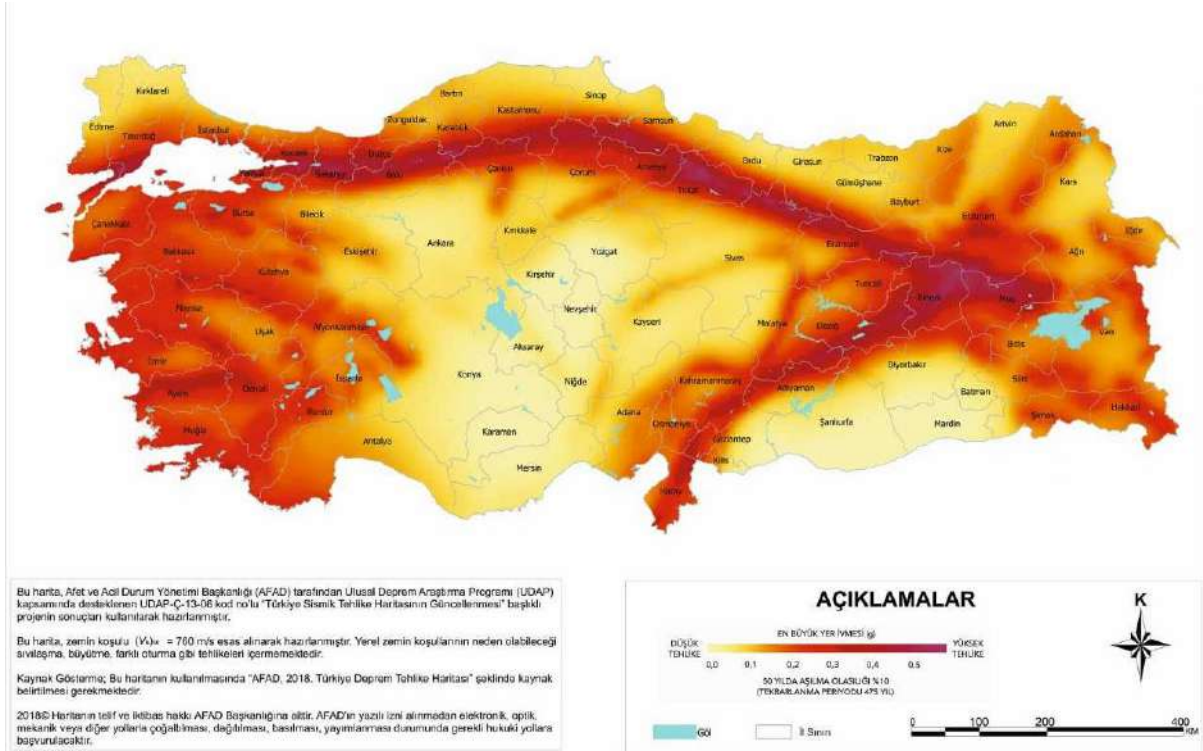


Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

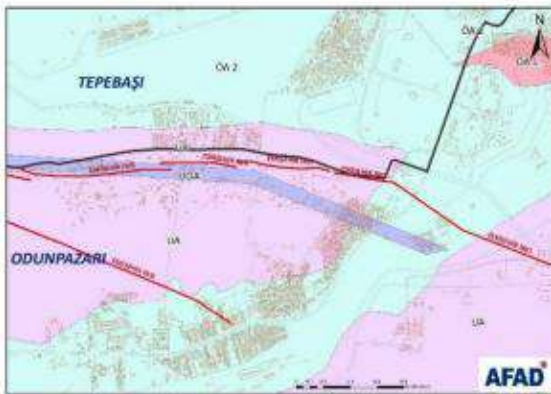
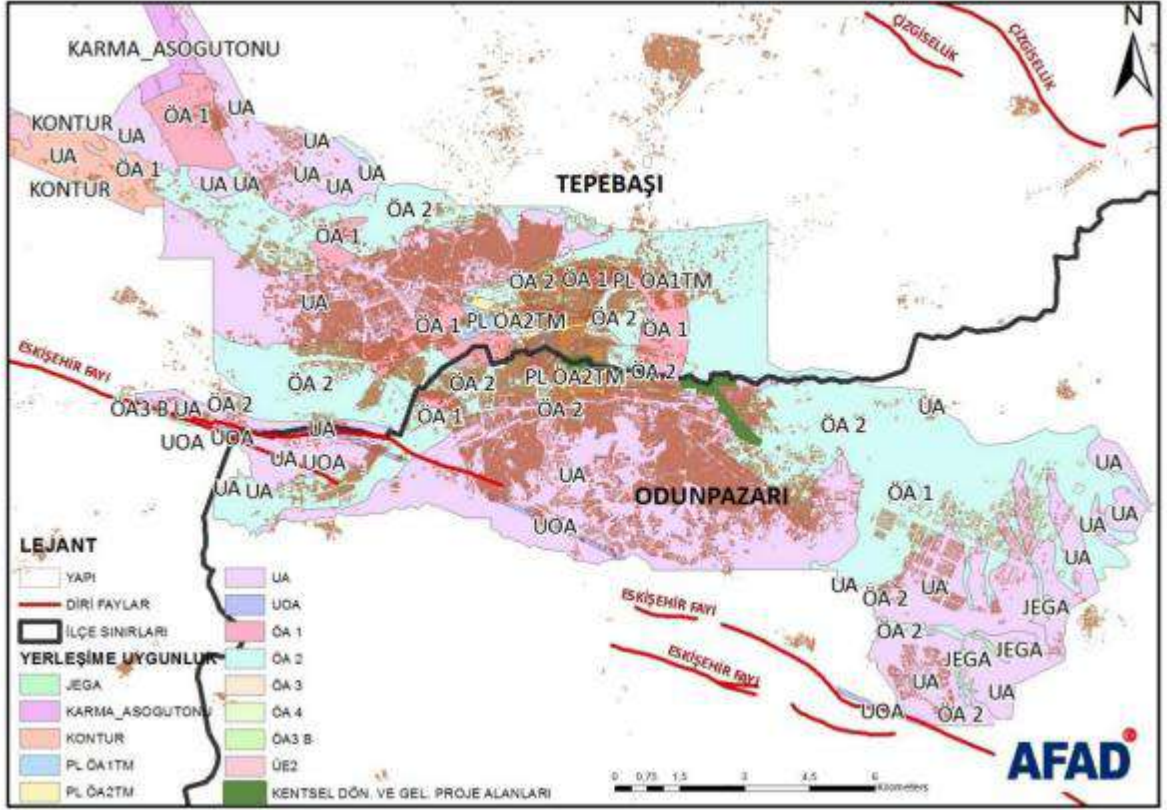
İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.

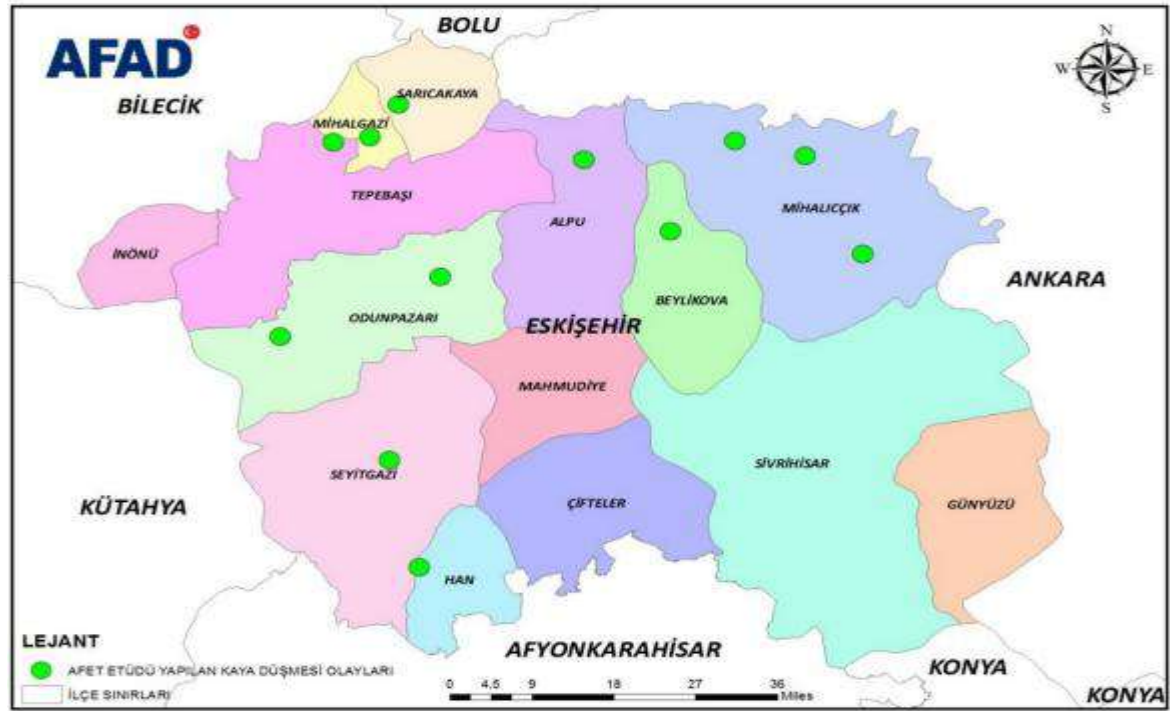
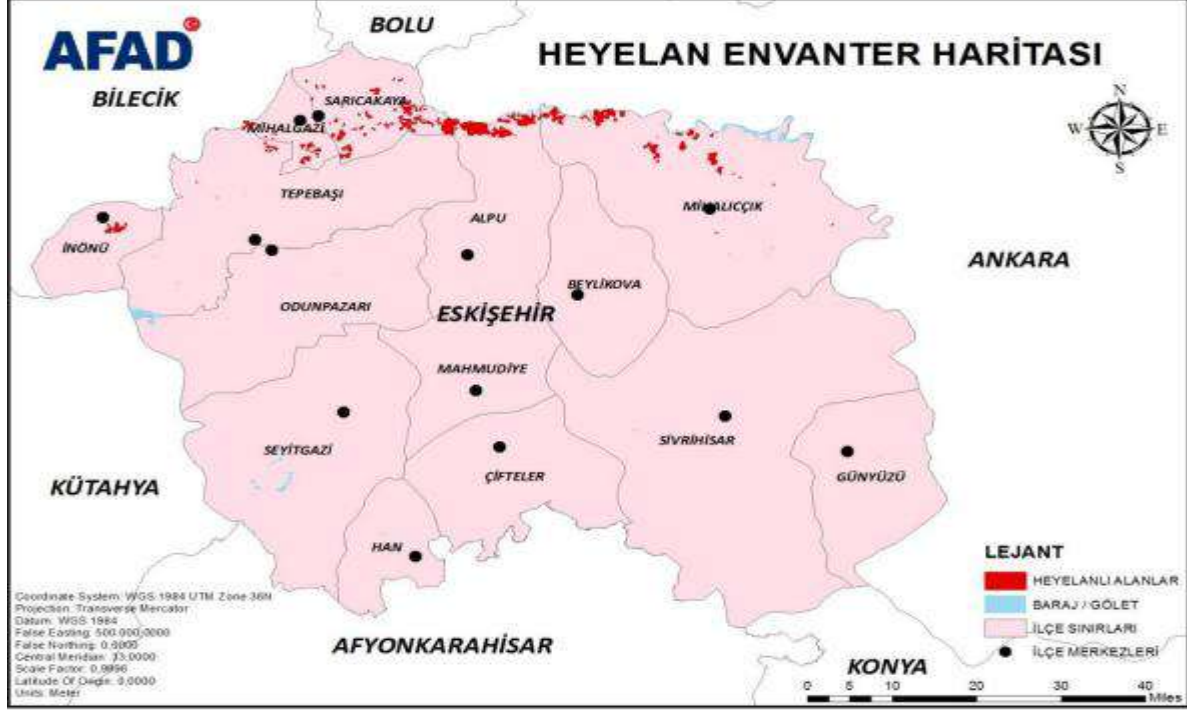


## TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



## Tepebaşı Ve Odunpazarı İlçeleri Ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





## STRATEJİK DEĞERLEME KURULU GÖRÜŞÜ;

Talebiniz doğrultusunda hazırlanan dijital gayrimenkul değerlendirme raporu kapsamında, şirketimizin Stratejik Değerleme Kurulu tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur:

Gayrimenkulün bulunduğu lokasyon, mülk özellikleri bölgesel gelişim dinamikleri ve güncel piyasa koşulları dikkate alınarak; ayrıca şirketimizin mevcut pazarlama ağı ve yatırımcı erişimi de değerlendirmeye dahil edilmiştir.

Bu kapsamda yapılan analizler sonucunda, **135m<sup>2</sup> 3+1** dairenin, **₺2.600.000 - ₺2.850.000** değer aralığında pazarlanabileceği öngörülmektedir.

Şirketimiz açısından öncelik; gayrimenkulün doğru değer üzerinden konumlandırılması, en yüksek getirinin sağlanması ve satış sürecinin optimum sürede sonuçlandırılmasıdır.

Söz konusu değerlendirme çalışması; veri analitiği, algoritmik modellemeler ve saha verileri birlikte kullanılarak oluşturulmuş olup, piyasa dinamiklerine bağlı olarak yaklaşık  $\pm 10$  oranında sapmalar oluşabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Raporda yer alan bilgi ve belgeler, ilgili kamu kurumları ve güvenilir veri kaynaklarından temin edilebildiği ölçüde derlenmiş ve analiz edilmiştir.