

# DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Odunpazarı / Arifiye

Ada: 13013 Parsel: 7

3+1 Daire

Rapor Oluşturma Tarihi: 16.06.2026

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



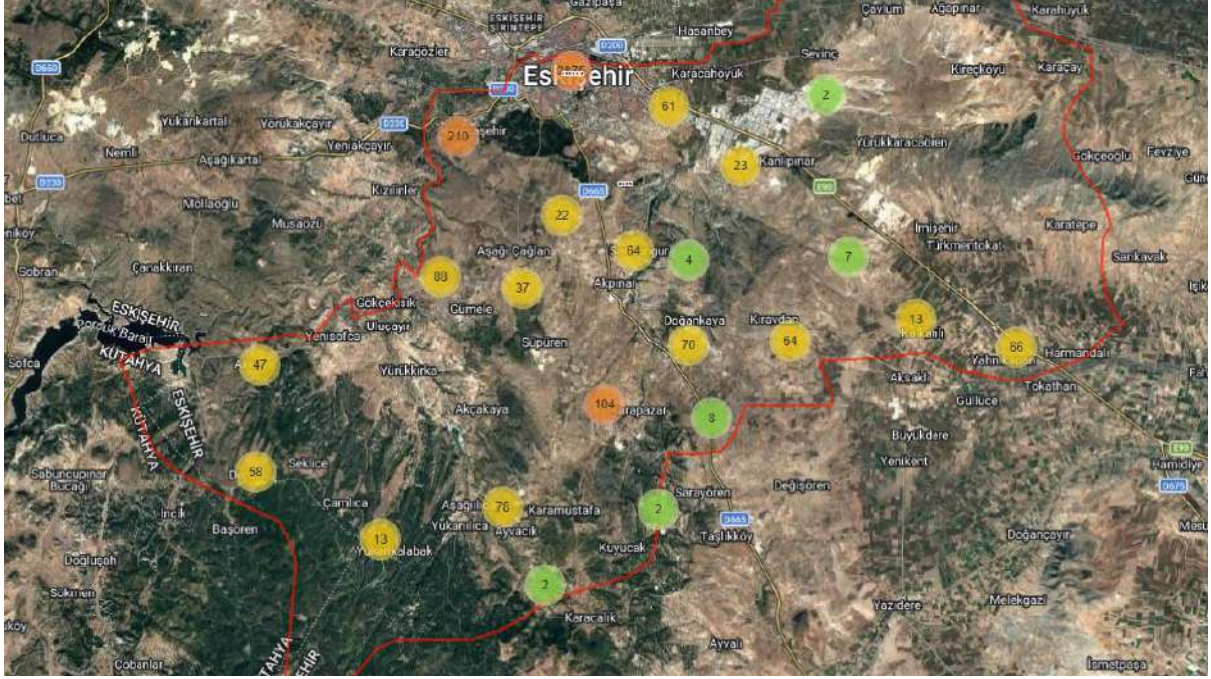
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Odunpazarı
- Mahalle : Arifiye
- Ada : 13013
- Parsel : 7
- Yüz ölçüm : 297,58m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Kat İrtifak
- Nitelik : Arsa



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

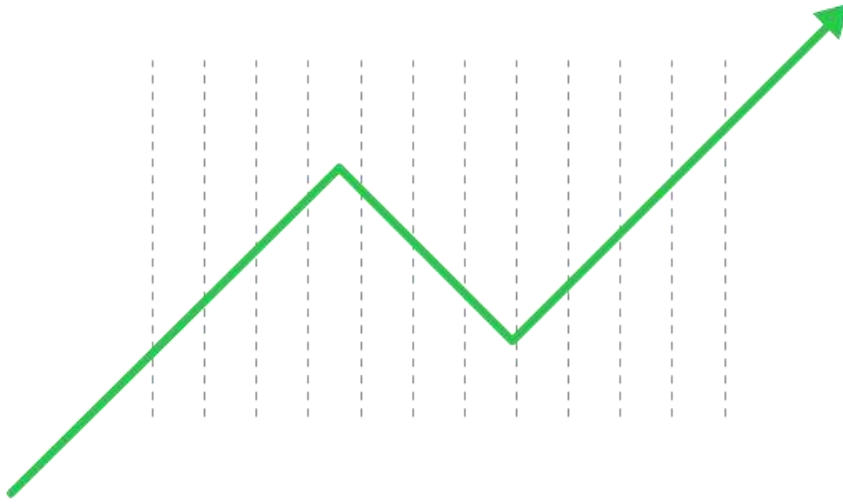
### ARİFİYE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺3.300.000** 26.400 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺3.500.000** 28.000 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺3.756.637** 30.053 ₺/m<sup>2</sup>

\*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 20 emsalden hesaplanmıştır.

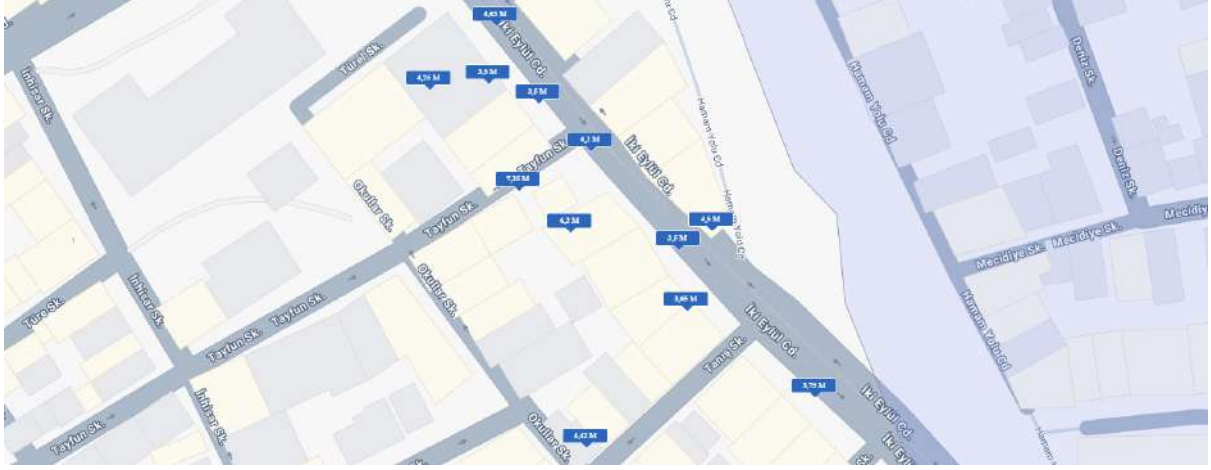


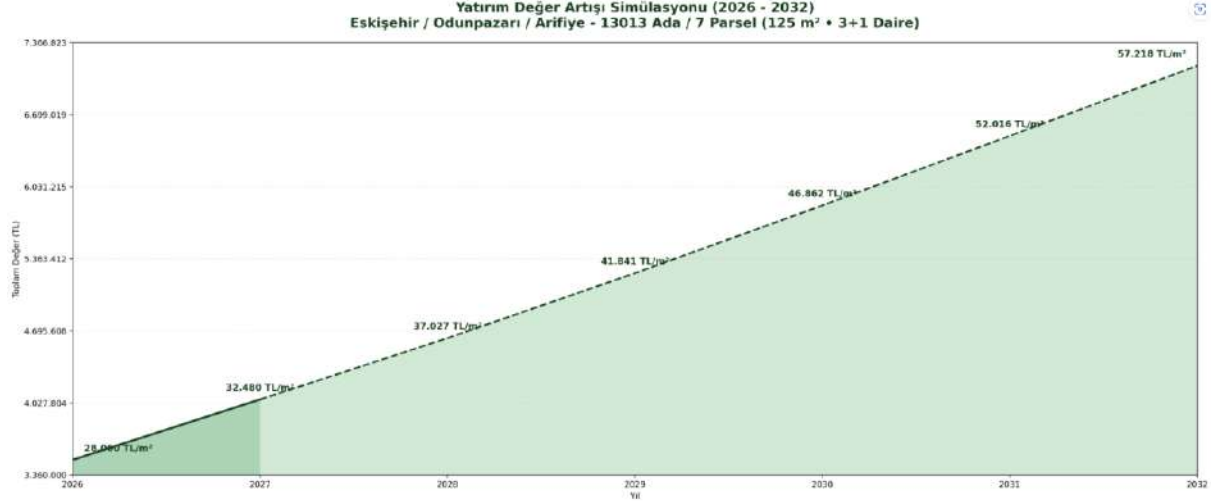
Eskişehir, Odunpazarı, Arifiye, Ada: 13013, Parsel: 7 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 26.400₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 30.053₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 28.000₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺3.300.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺3.756.637** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺3.500.000** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;





Bu çalışma, 125m<sup>2</sup> 3+1 dairenin 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **28.000TL/m<sup>2</sup>** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027'da 32.480 TL/m<sup>2</sup>
- 2028'de 37.027 TL/m<sup>2</sup>
- 2029'de 41.841 TL/m<sup>2</sup>
- 2030'da 46.862 TL/m<sup>2</sup>
- 2031'da 52.016 TL/m<sup>2</sup>
- 2032'de 57.218 TL/m<sup>2</sup>

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla taşınmazın toplam değerinin 2026'ki 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 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  
Odunpazarı/Eskişehir

## DEĞER ANALİZİ

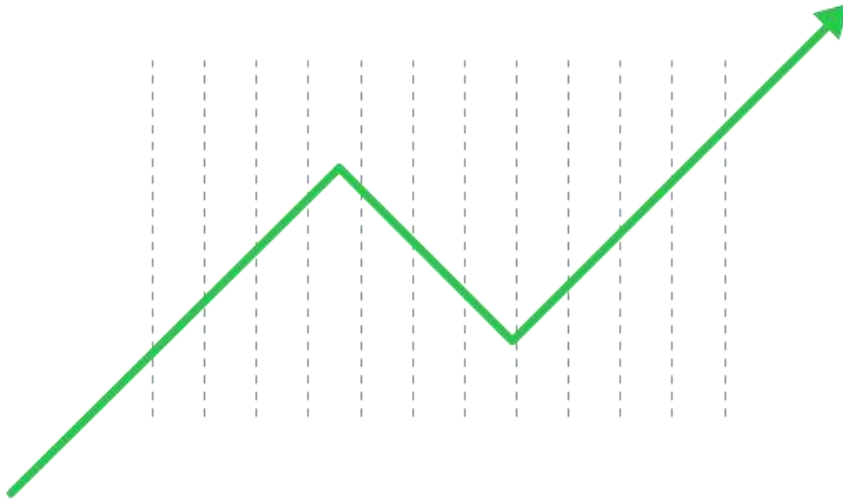
### ARİFİYE MH. KİRALIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺17.775** 142 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺19.750** 158 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺21.725** 173 ₺/m<sup>2</sup>

\*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 20 emsalden hesaplanmıştır.

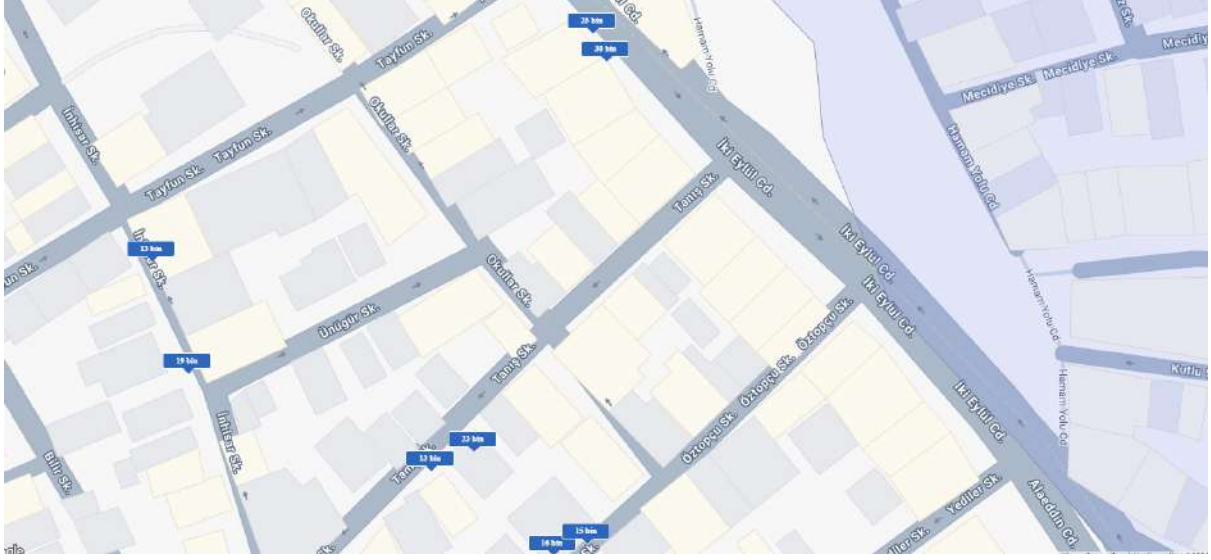


Eskişehir, Odunpazarı, Arifiye, Ada: 13024, Parsel: 2 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 142₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 173₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 158₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺17.775** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺21.725** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺19.750** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ARİFİYE MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **2.524**



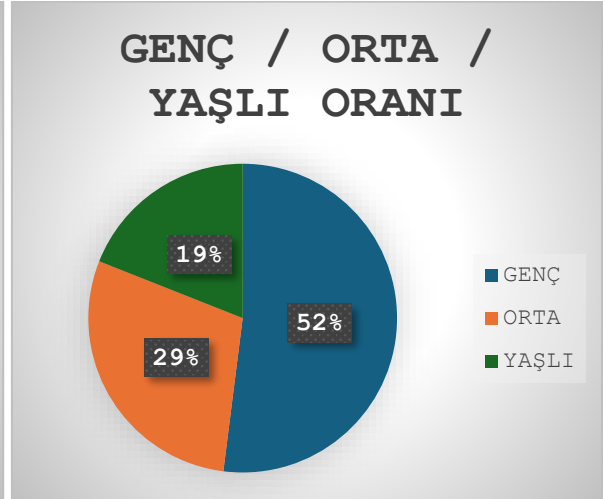
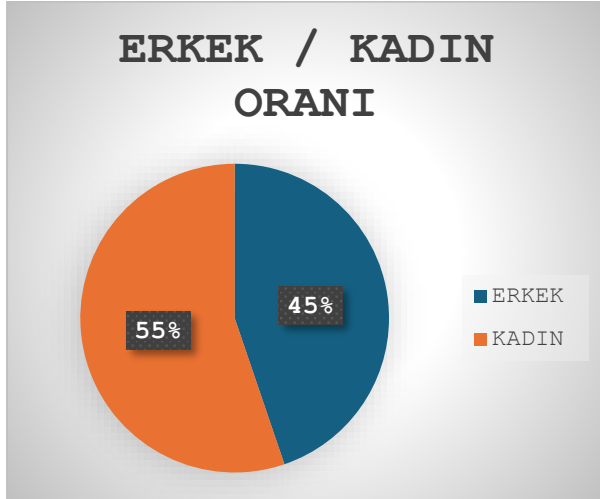
Kadın Nüfus Sayısı **3.113**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**Genç Nüfus**

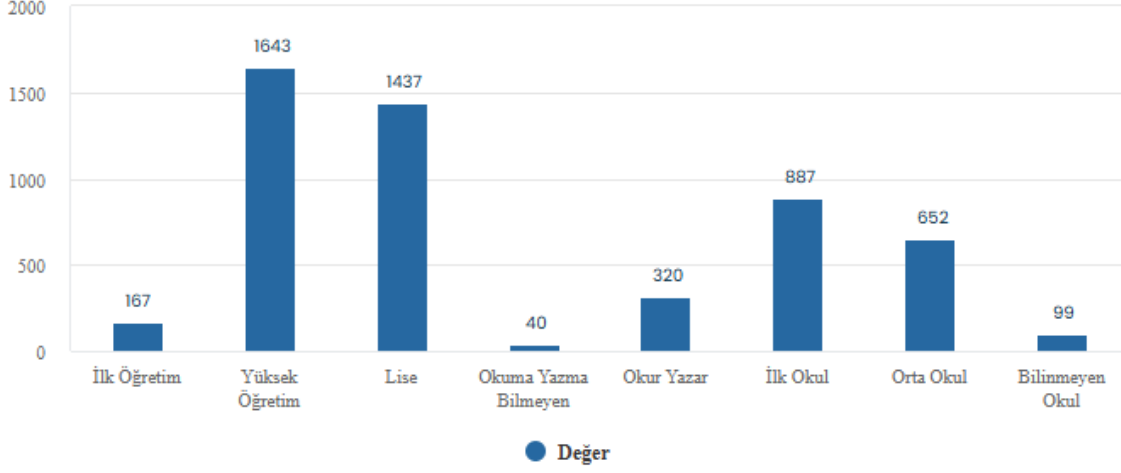


Ort. Eğitim Düzeyi  
**Yüksek Öğretim**



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ARIFIYE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



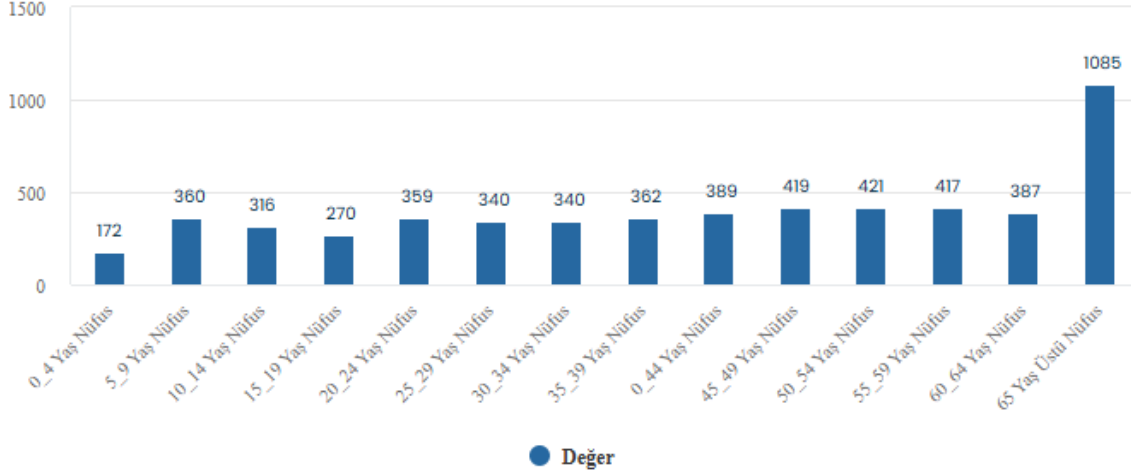
### EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Arifiye Mh.
İlk Öğretim	49.544	23.497	167
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	1.643
Lise	207.774	99.596	1.437
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	40
Okur Yazar	52.743	24.800	320
İlk Okul	180.611	76.109	887
Orta Okul	120.693	57.188	652
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	99



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ARIFIYE MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



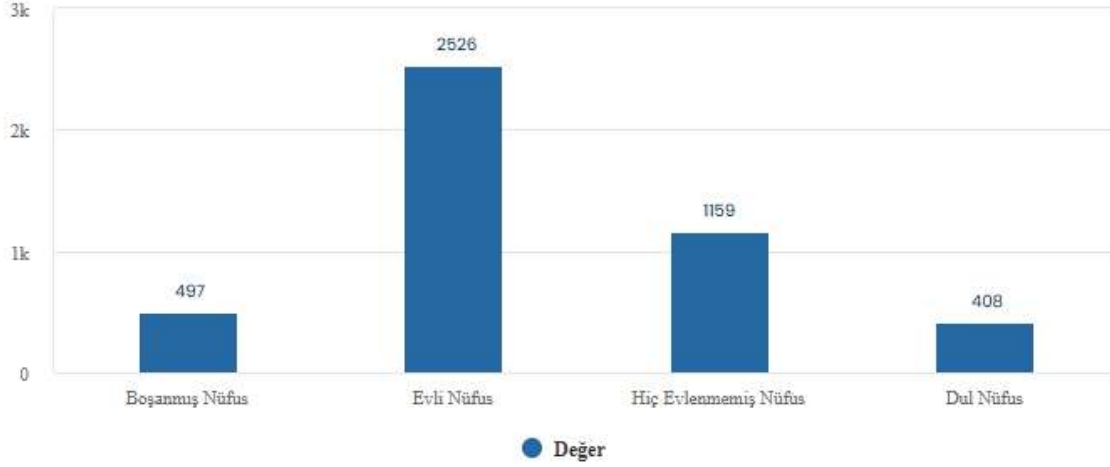
### YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Yaşa Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Arifiye Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	172
5_9 Yaş Nüfus	-	-	360
10_14 Yaş Nüfus	-	-	316
15_19 Yaş Nüfus	-	-	270
20_24 Yaş Nüfus	-	-	359
25_29 Yaş Nüfus	-	-	340
30_34 Yaş Nüfus	-	-	340
35_39 Yaş Nüfus	-	-	362
0_44 Yaş Nüfus	-	-	389
45_49 Yaş Nüfus	-	-	419
50_54 Yaş Nüfus	-	-	421
55_59 Yaş Nüfus	-	-	417
60_64 Yaş Nüfus	-	-	387
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	1.085



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### ARİFİYE MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



### MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Arifiye Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	497
Evli Nüfus	438.519	205.893	2.526
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	1.159
Dul Nüfus	38.708	19.180	408



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### ARİFİYE MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

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

Sümer Mh.	19	1	7	18	4	2	12	0
Çankaya Mh.	30	5	10	6	2	0	16	0
Şarkıye Mh.	2	0	1	0	0	0	0	4
Lütfiye Mh.								
Akçağlan Mh.	9	1	1	1	1	0	0	0
Arifiye Mh.	201	5	6	11	59	6	3	1
İhlamurkent Mh.	10	4	1	8	11	0	3	1
Vadişehir Mh.	16	0	2	13	3	0	3	1
Karamustafa Mh.								
Yukarıcağlan Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Akpınar Mh.	4	0	1	0	1	0	0	1
Ağapınar Mh.	0	1	0	1	0	0	0	0
Yenikent Mh.	9	4	4	15	10	2	8	1
Kuyucak Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Kireç Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0

## KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**3.148**

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**202.097**

## ARİFİYE MAHALLESİ – KISA BİLGİ

Arifiye Mahallesi, Eskişehir'in Odunpazarı ilçesine bağlı; tarihi dokusu, merkezi konumu ve köklü yerleşim yapısıyla öne çıkan, şehrin en eski ve bilinen mahallelerinden biridir.

### Konum

- Arifiye Mahallesi, Odunpazarı ilçe merkezinde yer almakta olup şehir merkezine **yürüme mesafesinde** bulunmaktadır.
- Eskişehir şehir merkezine uzaklığı yaklaşık **1–2 km**'dir.
- Mahalle; Odunpazarı Evleri, Arasta, Alanönü ve Paşa Mahallesi gibi tarihi ve merkezi bölgelerle çevrilidir.
- Turistik alanlara yakınlığı sayesinde hem yaşam hem de ticari kullanım açısından avantajlı bir konuma sahiptir.

### Ekonomi

- Ekonomik yapı ağırlıklı olarak **turizm, hizmet sektörü, küçük ölçekli ticaret ve esnaf faaliyetleri** üzerine kuruludur.
- Mahallede hediyelik eşya dükkânları, kafeler, restoranlar ve yerel işletmeler yoğunluktadır.
- Turistik hareketlilik, bölgedeki ticari faaliyetleri yıl boyunca canlı tutmaktadır.
- Konut kullanımıyla birlikte butik işletmeler ve turizm odaklı yatırımlar ön plandadır.

### Sosyal Yapı

- Nüfus; **yerleşik aileler, esnaf, turizm çalışanları ve çalışan kesimden** oluşmaktadır.
- Tarihi mahalle kültürü korunmakta; komşuluk ilişkileri güçlüdür.
- Kültürel etkinlikler, festivaller ve turistik aktiviteler sosyal yaşamı canlandırmaktadır.
- Eğitim, sağlık ve sosyal alanlara erişim kolaydır.

### Altyapı ve İmar

- Elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz ve internet altyapısı mevcuttur.
- Mahalle içi yolların büyük bölümü asfalt ve taş kaplama olup yaya kullanımına uygundur.
- İmar yapısı; **koruma amaçlı imar planları, düşük katlı yapılar ve tarihi yapıların restorasyonu** şeklindedir.
- Odunpazarı Belediyesi'nin koruma ve uygulama imar planlarına tabi bir bölgedir.

## ARİFİYE MAHALLESİ – ULAŞIM

### Karayolu Ulaşımı

- Odunpazarı ve Eskişehir merkezine **5–10 dakika** içinde ulaşım mümkündür.
- Şehir içi ana arterlere bağlantısı bulunmaktadır.
- Özel araçla ulaşım kolaydır; ancak turistik yoğunluğun arttığı dönemlerde trafik artışı görülebilir.

### Toplu Taşıma

- Mahalle çevresinden geçen **belediye otobüsleri** ile şehrin birçok noktasına ulaşım sağlanmaktadır.
- Tramvay hatlarına yürüme mesafesinde olup, üniversitelere ve AVM'lere aktarmasız ulaşım mümkündür.
- Toplu taşıma seferleri düzenli ve sıklıdır.

### Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Tarihi ve merkezi yapısı sayesinde yaya ulaşımı oldukça yaygındır.
- Kaldırım ve sokak düzeni yürüyüşe uygundur.
- Bisikletle şehir merkezine ve çevre mahallelere ulaşım mümkündür.

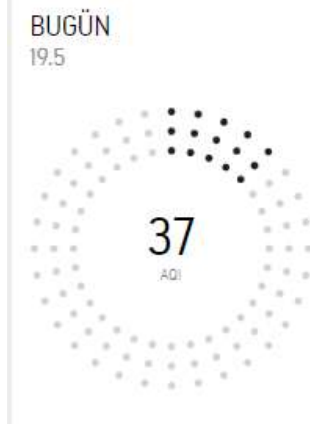
### Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otogarı'na uzaklık yaklaşık **10–12 dakikadır**.
- Toplu taşıma ve özel araçla kolay erişim sağlanmaktadır.

### Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı mahalleye yaklaşık **7–9 dakika** mesafededir.
- Karayolu ile ulaşım hızlı ve rahattır.

## 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.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com








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

## 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

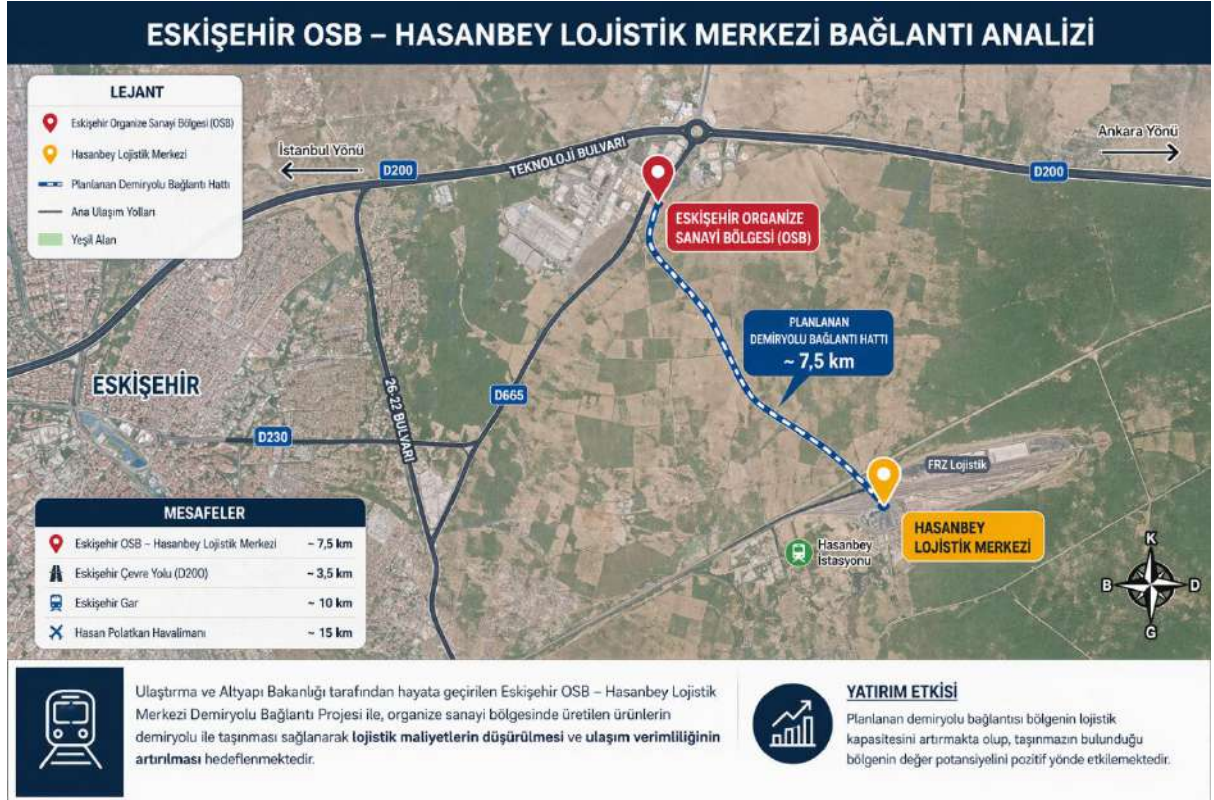
## ULAŞIM VE ALTYAPI YATIRIMLARI

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı verilerine göre, Eskişehir iline son yıllarda yaklaşık 93 milyar TL ulaşım ve altyapı yatırımı gerçekleştirilmiştir.

Bu yatırımlar kapsamında, şehir genelinde bölünmüş yol uzunluğu artırılmış, yeni karayolu projeleri hayata geçirilmiş ve demiryolu altyapısı güçlendirilmiştir.

Özellikle **Eskişehir OSB – Hasanbey Lojistik Merkezi Demiryolu Bağlantı Projesi**, bölgenin lojistik kapasitesini artırarak sanayi üretiminin daha hızlı ve düşük maliyetle taşınmasını sağlayacaktır.

Devam eden ulaşım projeleri ile birlikte Eskişehir'in bölgesel bir lojistik üs haline gelmesi öngörülmektedir.



## ESKİŞEHİR OSB VERİLERİ

Eskişehir OSB · Odunpazarı · Kuruluş: 16.04.2001

### Karma Tipi Organize Sanayi Bölgesi

Toplam Alan

**3.391 ha**

Sanayi Parsel

**949 adet**

Boş Parsel

**7 adet**

m<sup>2</sup> Fiyatı

**6.000 ₺**

Toplam İstihdam

**52.938**

Kadın: 9.372 kişi

Doluluk Oranları

Parsel doluluk **%99,26**

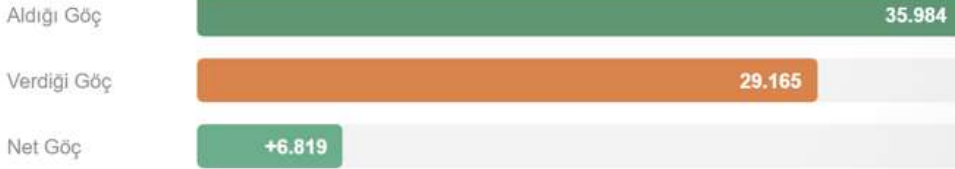
Üretim doluluk **%77,87**

Eskişehir OSB'de 949 parselin yalnızca 7'si boş olup doluluk oranı %99,26'ya ulaşmıştır. 52.938 kişilik istihdam kapasitesi bölgeye sürekli nüfus ve konut talebi yaratmakta; bu durum çevredeki arazi ve tarla yatırımlarını değer açısından desteklemektedir.

## ESKİŞEHİR GÖÇ HAREKETLERİ VE NEDENLERİ



### Göç Karşılaştırması (2024)



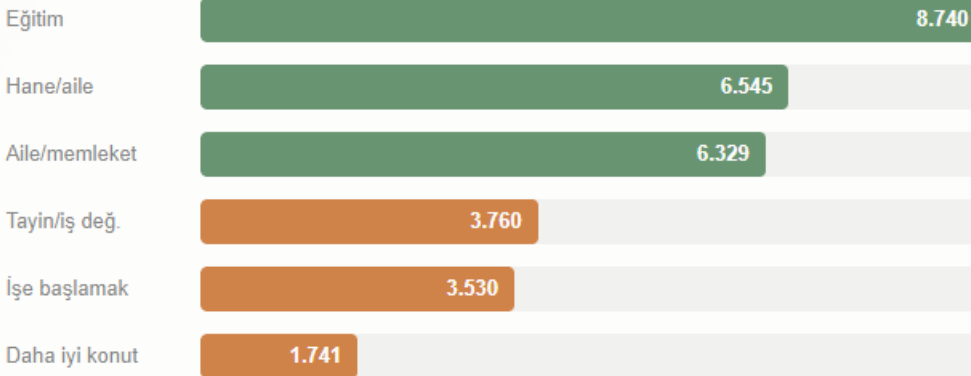
### Yıllara Göre Göç Akışı (2018–2024)



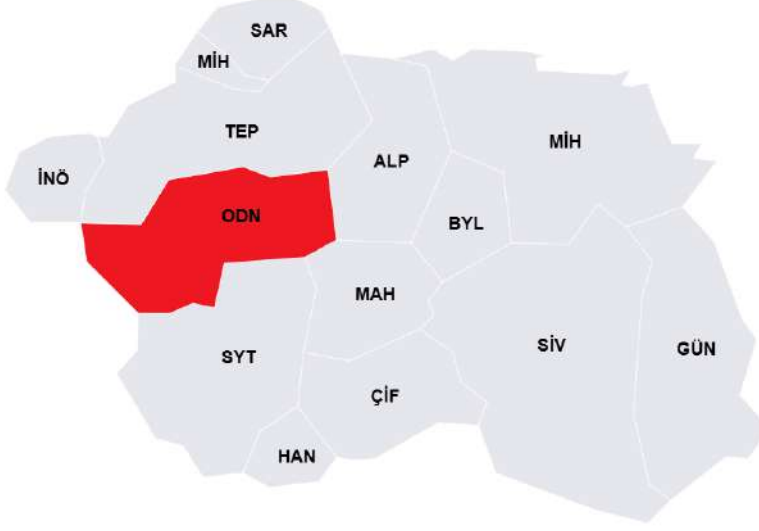
### 2024 Alınan Göç Nedenleri



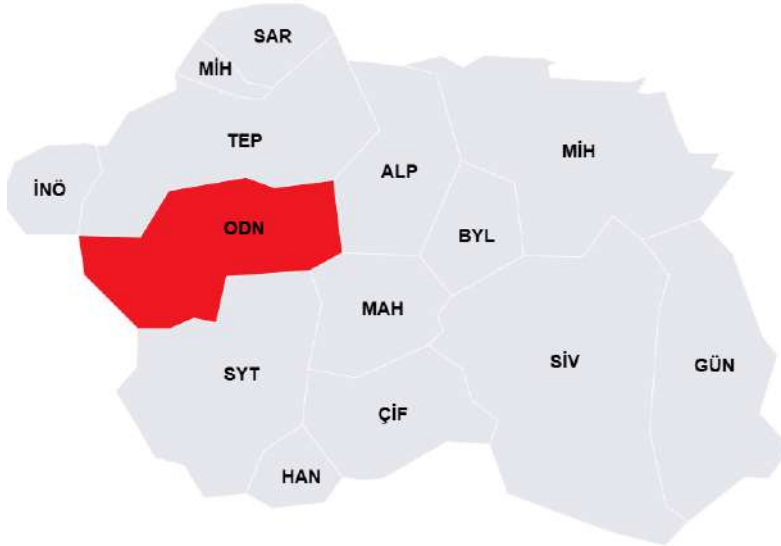
### Ana Göç Nedenleri — Alınan Göç (2024)



## ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



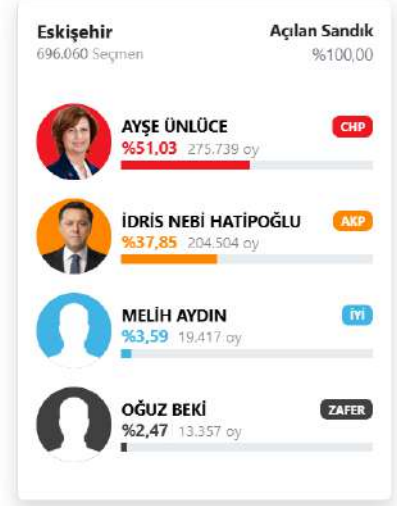
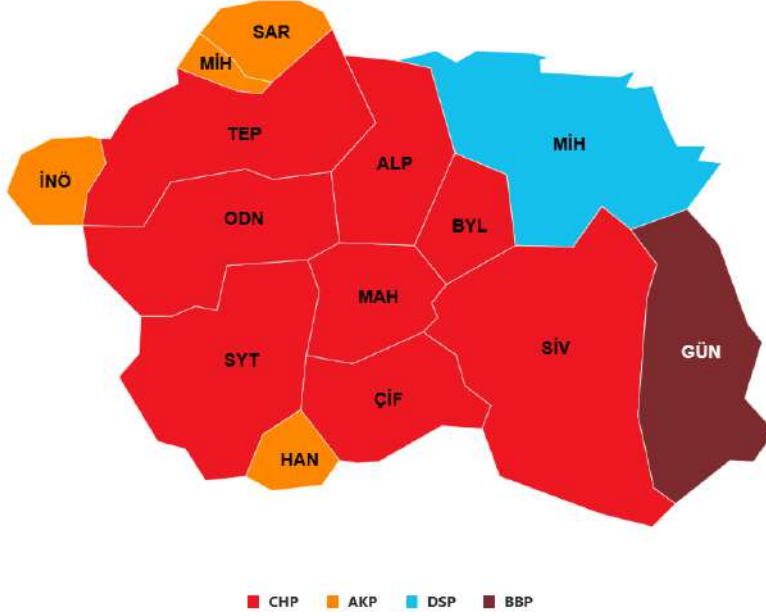
## ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI






### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



## ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



## ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

PARTİ	ADAY	OY/ORAN
 <b>CHP</b>	Ayşe Ünlüce	%51,03275.739
 <b>AKP</b>	İdris Nebi Hatipoğlu	%37,85204.504
 <b>İYİ</b>	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 Mihalıççık 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



0 222 210 00 66

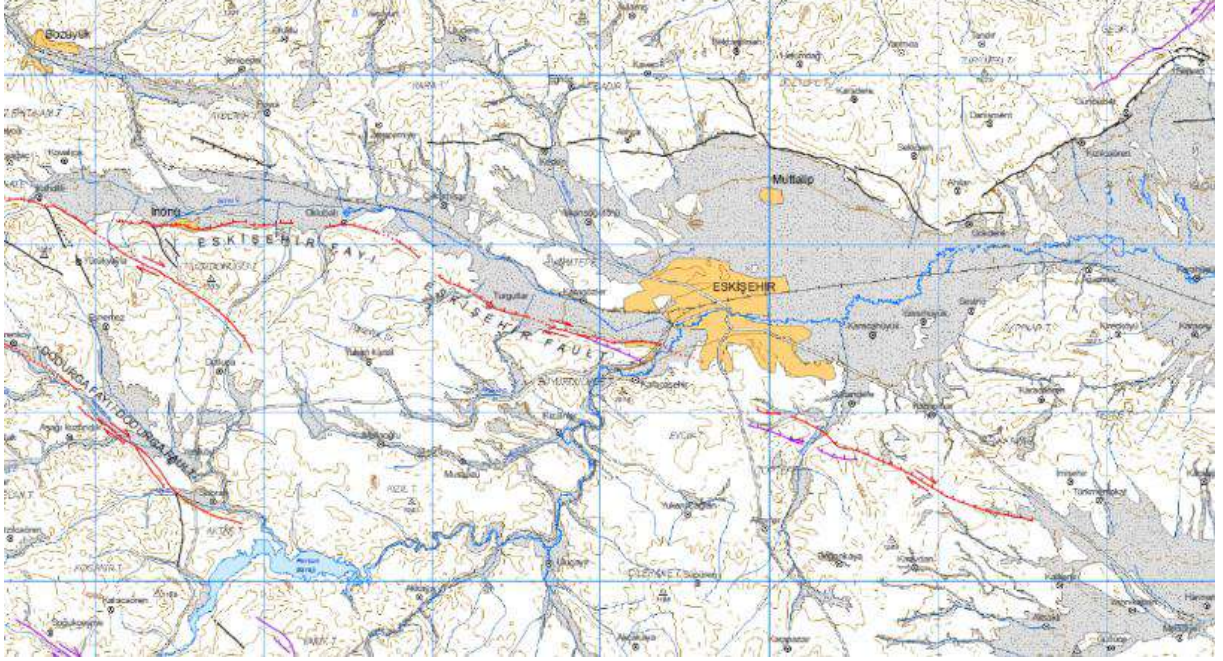


info@anadoluproperties.com



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

## ESKİŞEHİR DİRİ FAY HATTI HARİTASI

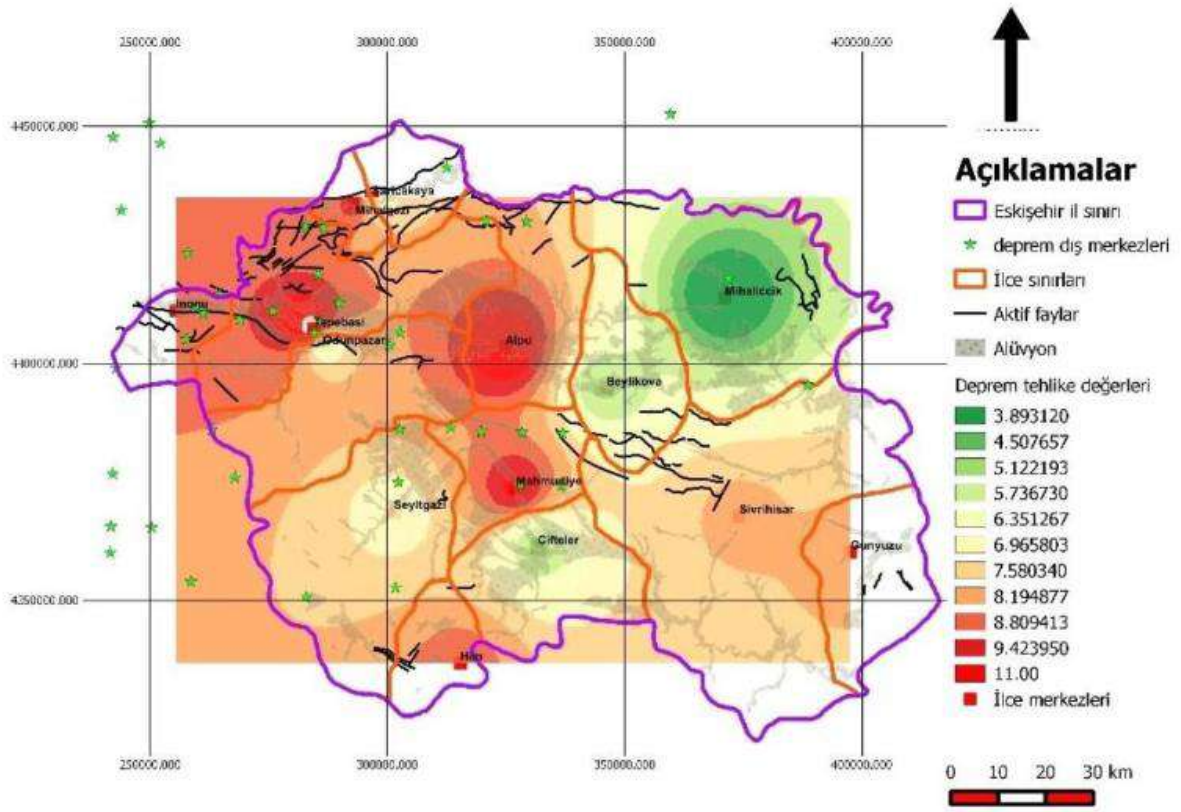


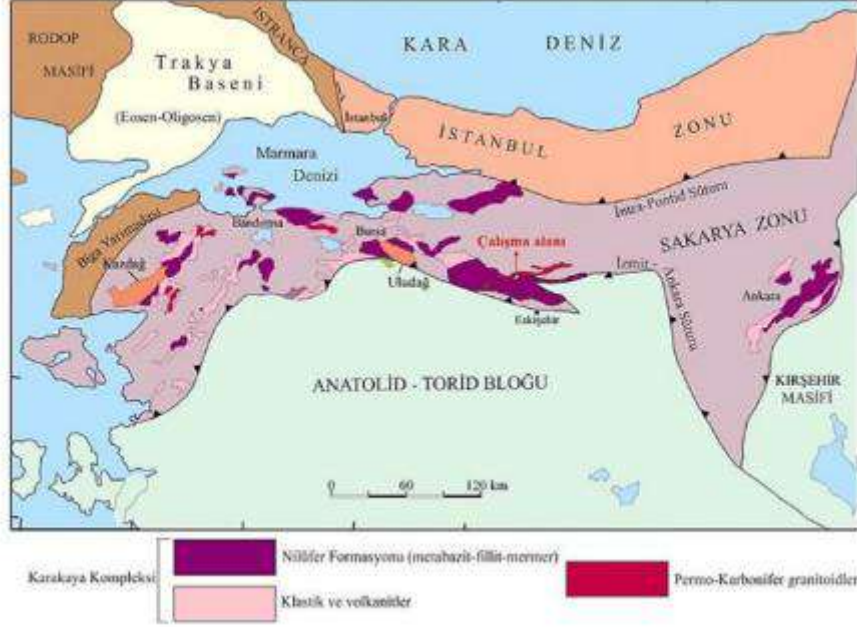
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

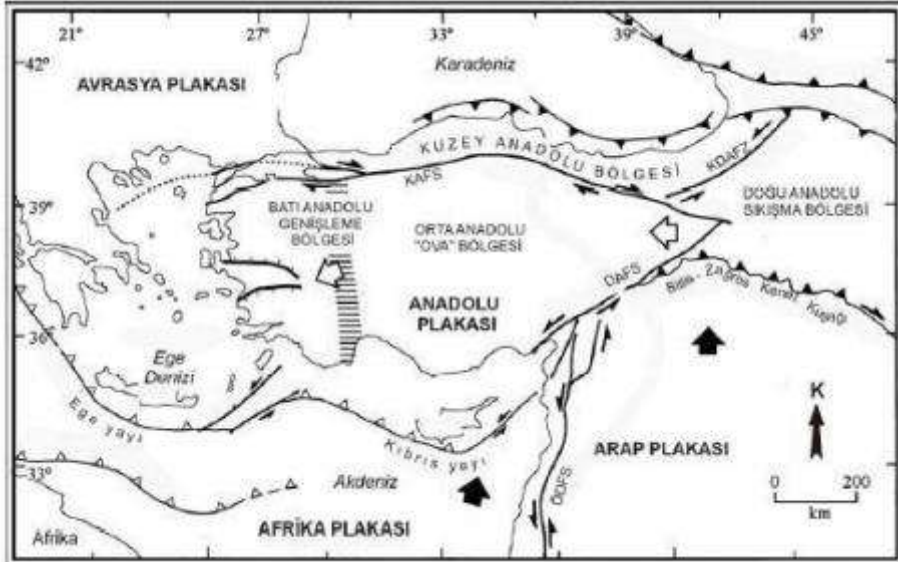


## ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



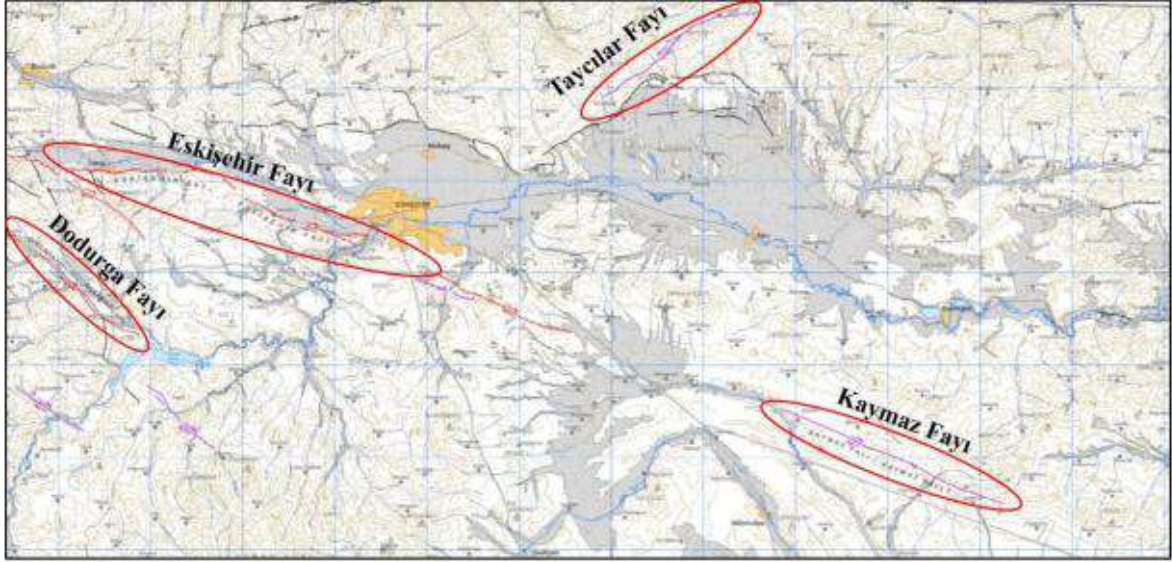


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



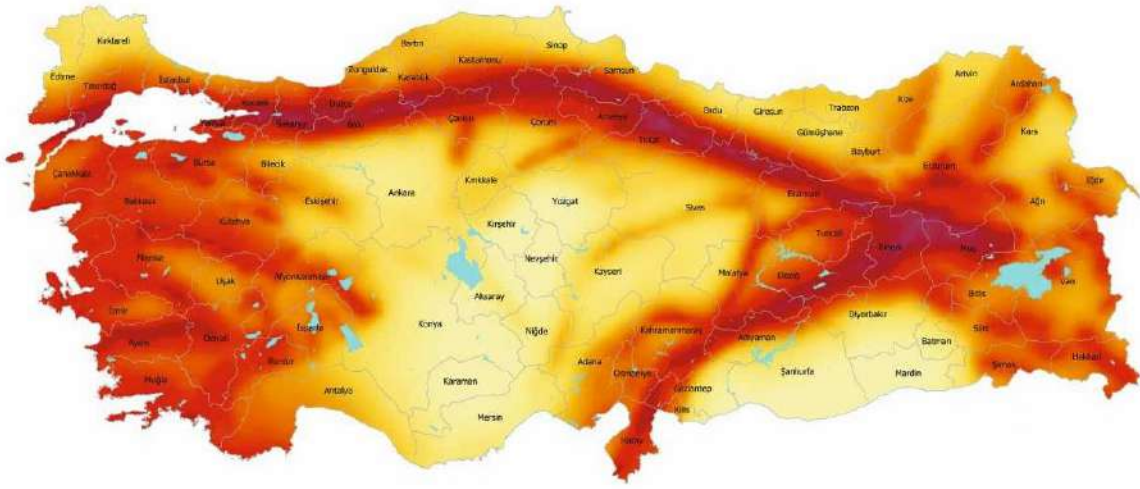
Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



**FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION**

- Deprem Yüzyıl Kurğu: 1900-Günümüz arasında yüzey faylanması oluşturulan fay / Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1900**
- Holosen Fayı: Holosen'de (11.000 yıl) yüzey çökmeleri oluşturmuş fay / Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11.000 years)**
- Kuvaterner Fayı: Faylısında (1.000.000 yıl) yüzey çökmeleri oluşturmuş fay / Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Quaternary (1.000.000 years), suspicious for Holocene activity**
- Ölütü Kuvaterner Fayı veya Çığlıklık: Kuvaterner veya öncesi dönemde oluşan, Kuvaterner aktığı kabulü ile yapısal morfolojide belirgin yapılaşmış fay / Probable-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament**

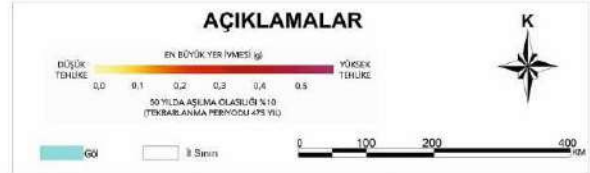


Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Arayışma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

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

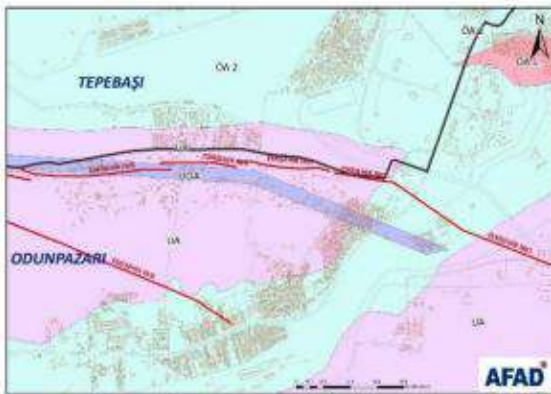
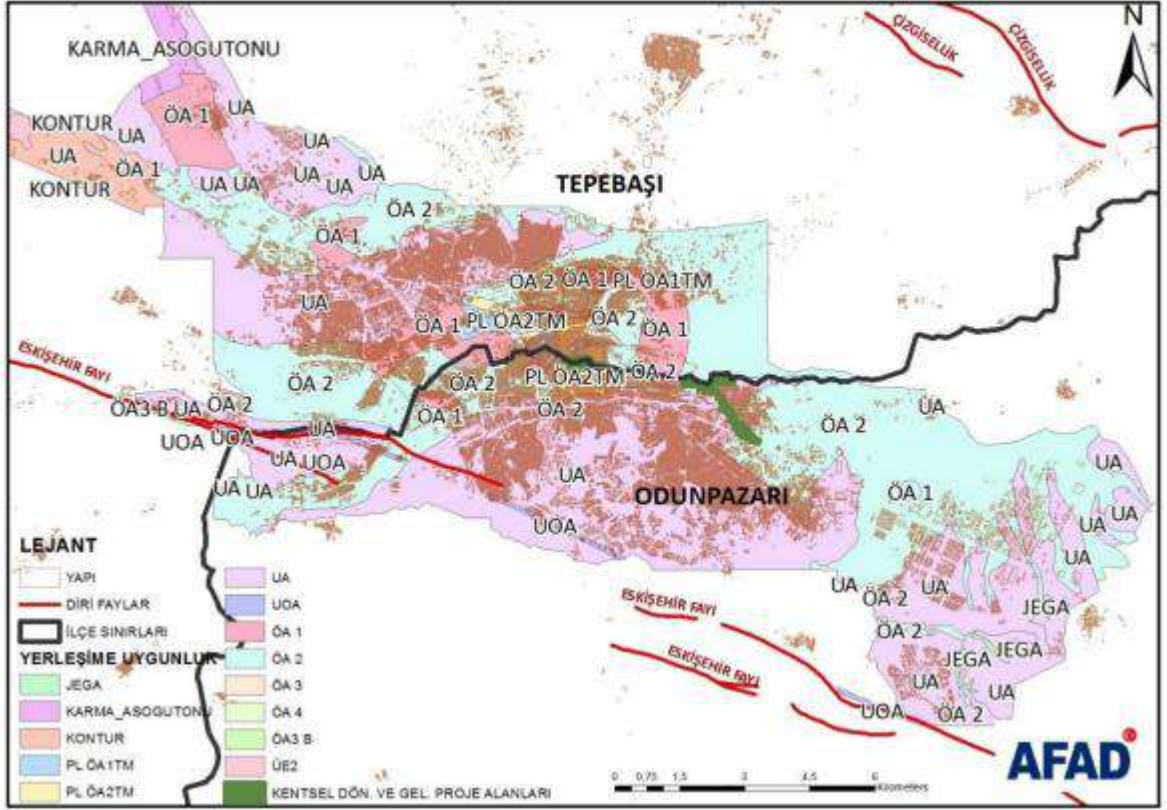
Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanılmasında "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

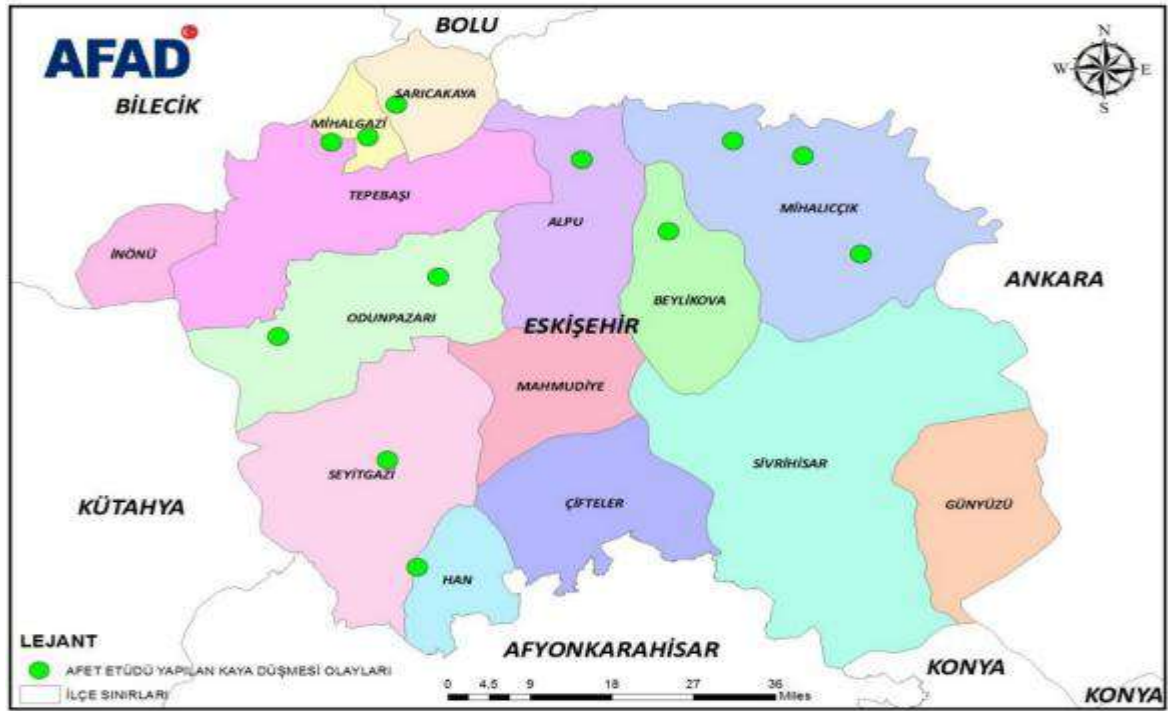
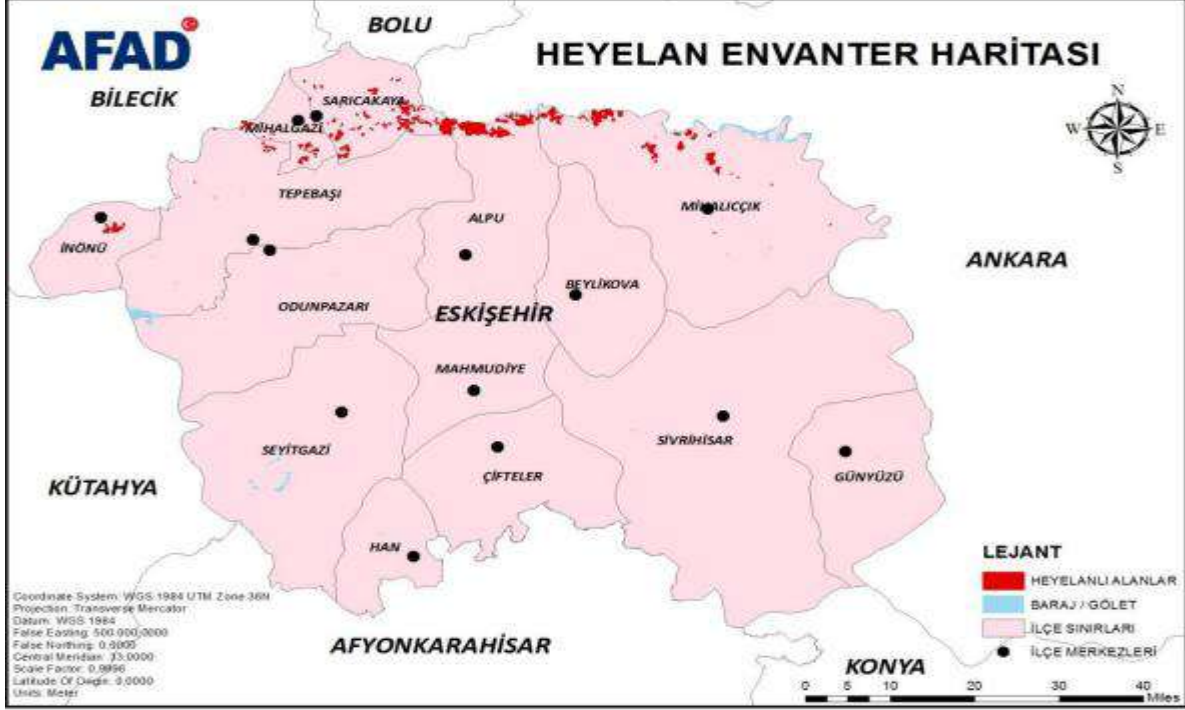
2018© Haritanın telif ve lüzum hâlinde AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla başvurulacaktır.



## Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## Tepebaşı Ve Odunpazarı İlçelerine Ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





## 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 gayrimenkulün **125m<sup>2</sup> 3+1 daire** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺3.300.000 - ₺3.500.000** değer aralığında pazarlanabileceği öngörülmektedir.

Bu kapsamda yapılan analizler sonucunda gayrimenkulün **125m<sup>2</sup> 3+1 daire** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺17.775 - ₺19.750** değer aralığında kiralanabileceği 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 %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.