

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

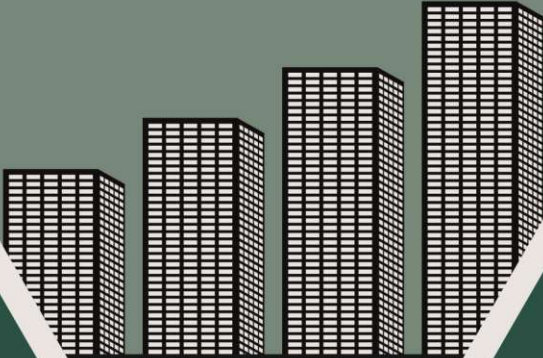
Eskişehir / Tepebaşı / Hoşnudiye

Ada: 30112 Parsel: 10

3+1 Daire

Rapor Oluşturma Tarihi: 20.06.2026

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



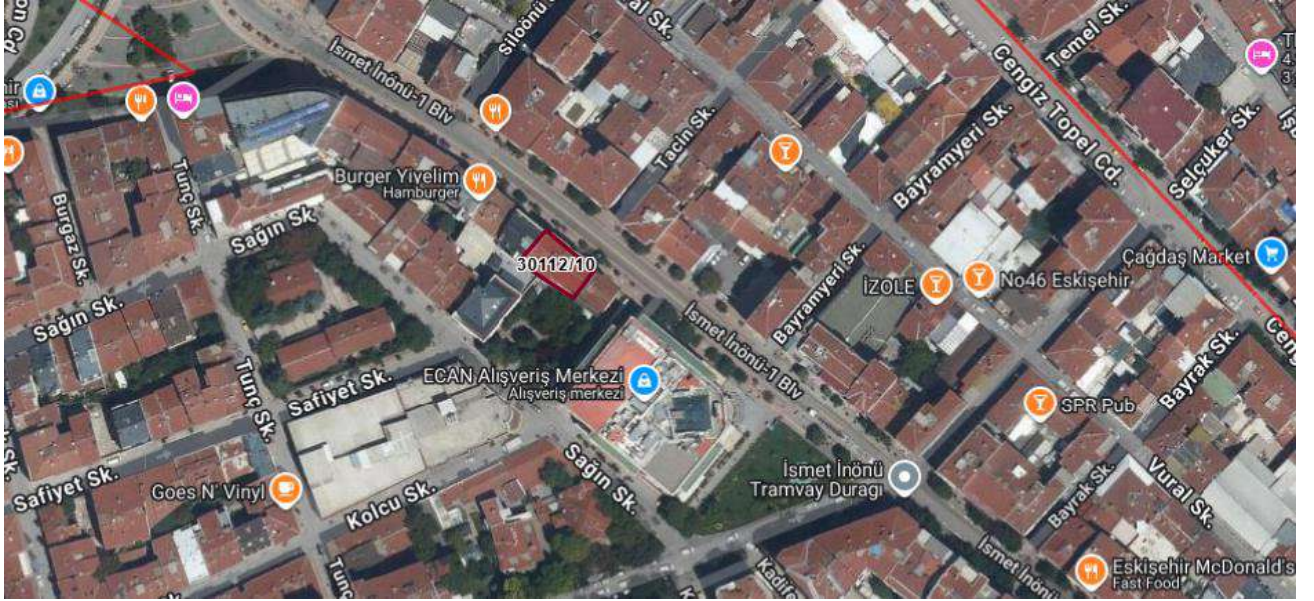
Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



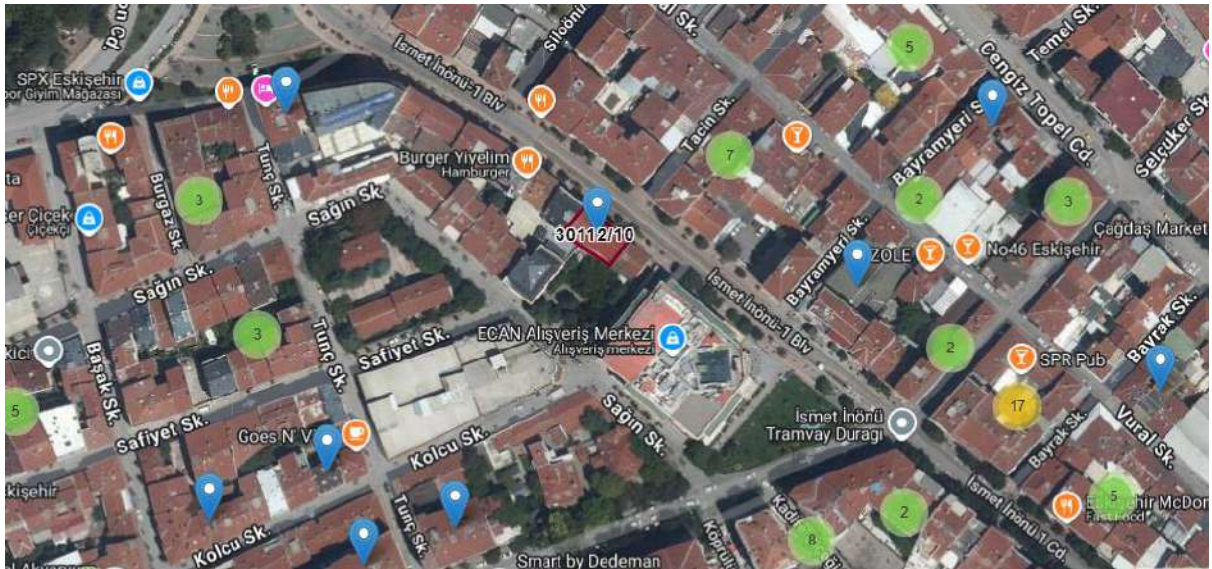
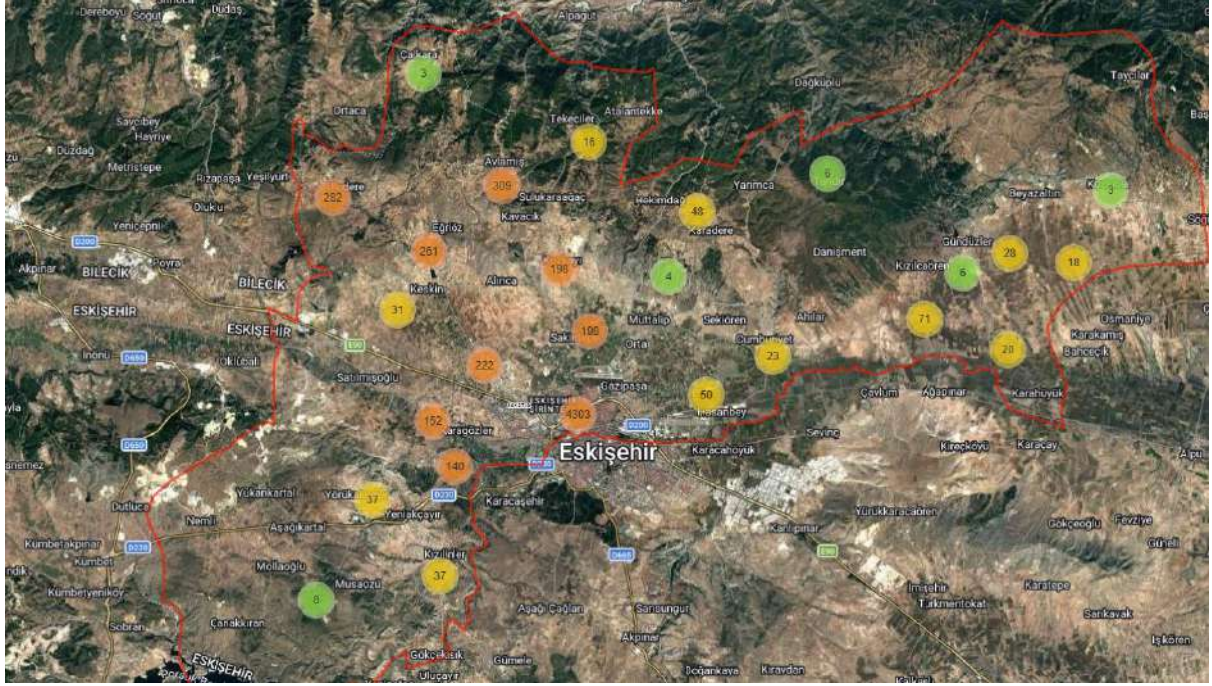
Bu rapor, Anadolu Properties tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: Eskişehir
- İlçe: Tepebaşı
- Mahalle: Hoşnudiye
- Ada: 30112
- Parsel: 10
- Yüz ölçüm: 261,27m2
- Zemin Tipi: Kat İrtifak
- Nitelik: Arsa



ALIM SATIM YOĞUNLUĞU HARİTASI



DEĞER ANALİZİ

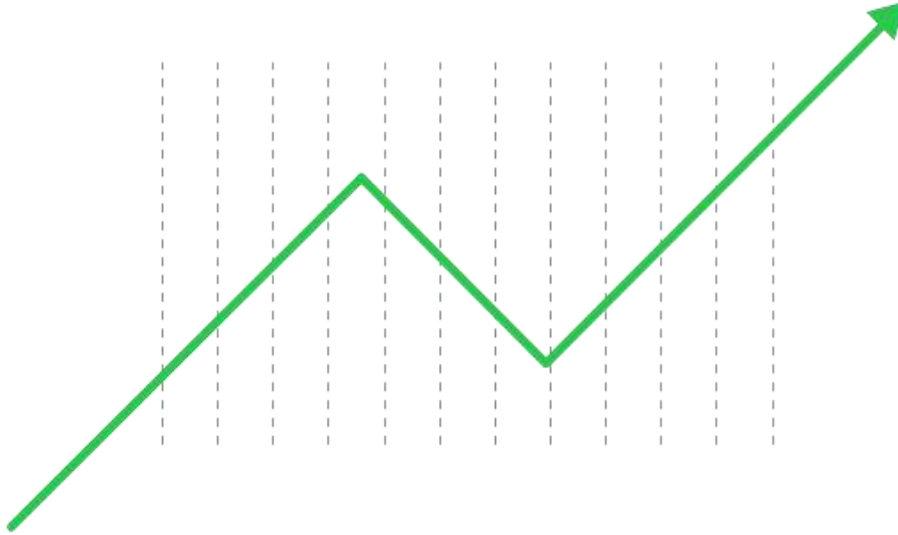
HOŞNUDİYE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺3.850.000** 30.555 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺4.200.000** 33.600 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺4.500.000** 36.000 ₺/m²

1 Aylık Değer Değişim Oranı Grafiği.

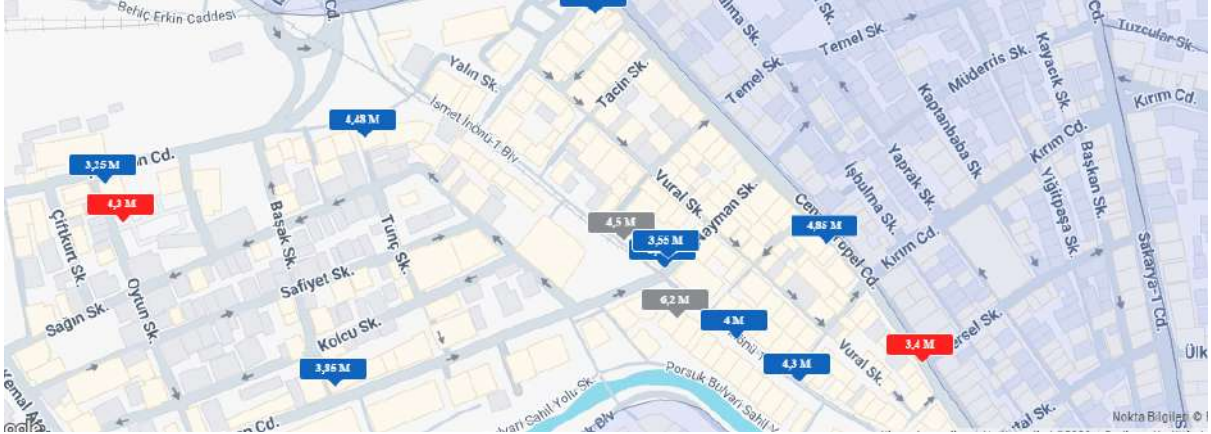


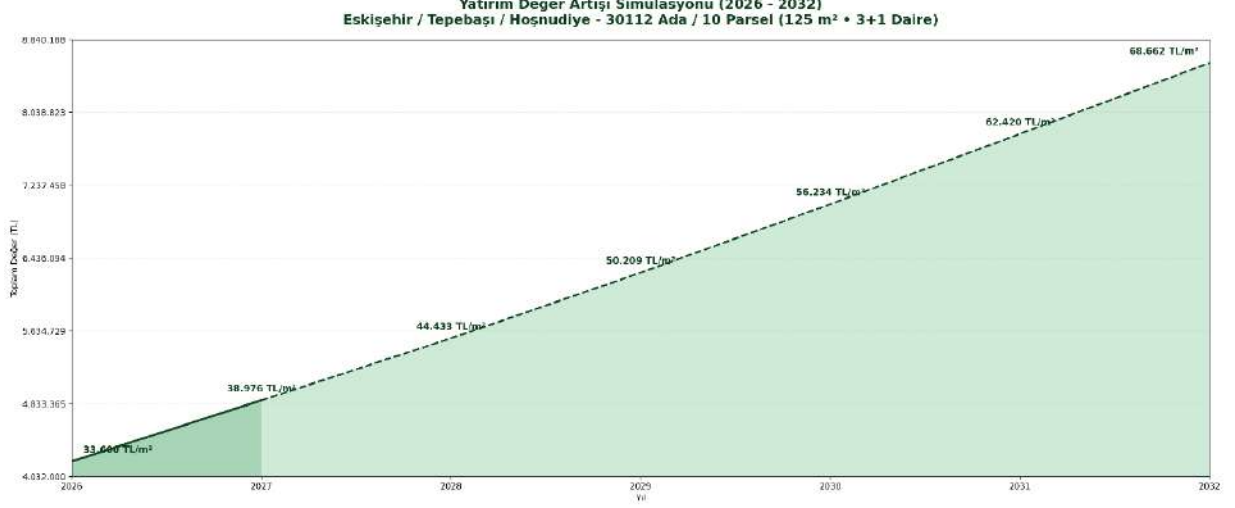
Eskişehir, Tepebaşı, Hoşnudiye, Ada: 30112, Parsel: 10 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 30.555₺/m², en yüksek birim değer 36.000₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 33.600₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺3.850.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺4.500.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺4.200.000** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER





Bu çalışma, 125m² dairenin 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **33.600 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027'da **38.976 TL/m²**
- 2028'de **44.433 TL/m²**
- 2029'de **50.209 TL/m²**
- 2030'da **56.234 TL/m²**
- 2031'da **62.420 TL/m²**
- 2032'de **68.662 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla taşınmazın toplam değerinin 2026'teki 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.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

DEMOGRAFİK ANALİZ

HOŞNUDIYE MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **2.833**



Kadın Nüfus Sayısı **3.062**



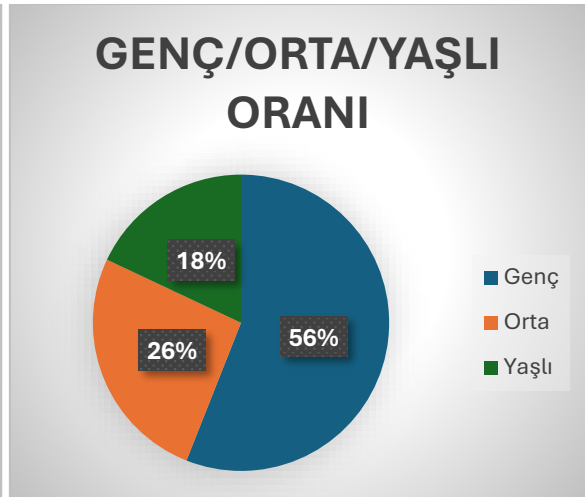
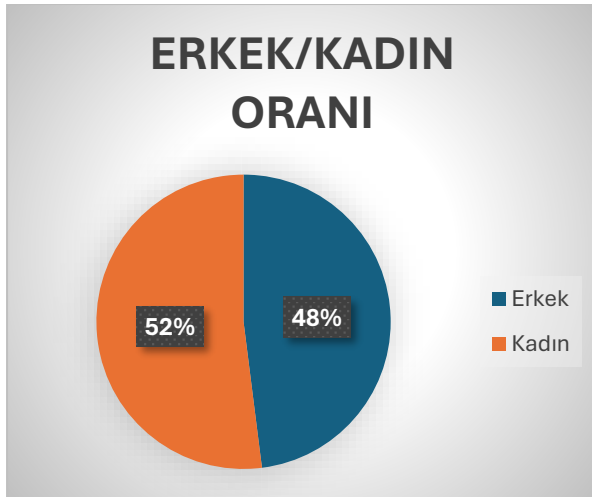
En Yoğun Yaş Aralığı

Genç Nüfus



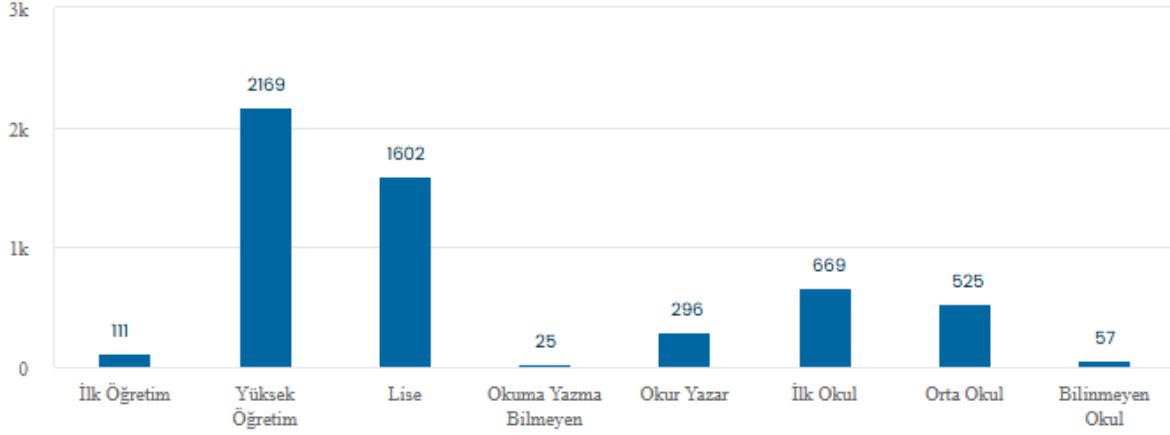
Ort. Eğitim Düzeyi

Yüksek Öğretim



DEMOGRAFİK ANALİZ

HOŞNUDIYE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

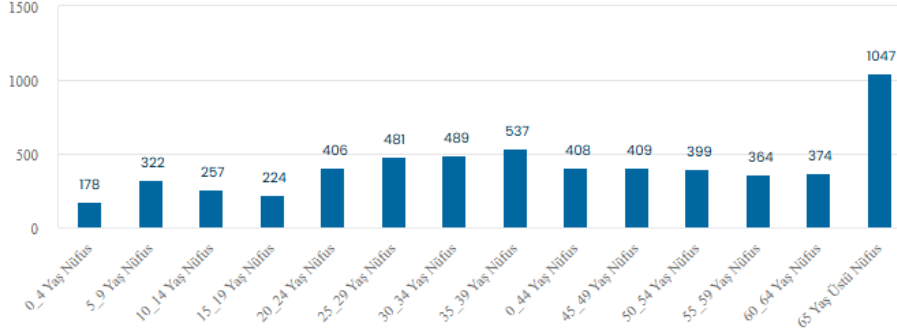


EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Hoşnudiye Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	111
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	2.169
Lise	207.774	92.092	1.602
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	25
Okur Yazar	52.743	22.056	296
İlk Okul	180.611	69.573	669
Orta Okul	120.693	50.016	525
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	57

DEMOGRAFİK ANALİZ

HOŞNUDIYE MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

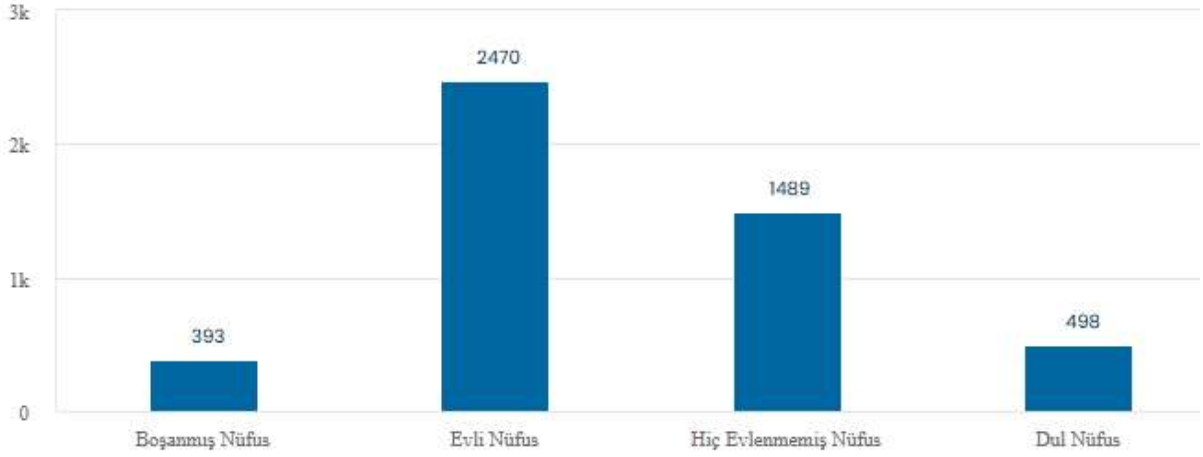


Yaş Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Hoşnudiye Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	178
5_9 Yaş Nüfus	-	-	322
10_14 Yaş Nüfus	-	-	257
15_19 Yaş Nüfus	-	-	224
20_24 Yaş Nüfus	-	-	406
25_29 Yaş Nüfus	-	-	481
30_34 Yaş Nüfus	-	-	489
35_39 Yaş Nüfus	-	-	537
0_44 Yaş Nüfus	-	-	408
45_49 Yaş Nüfus	-	-	409
50_54 Yaş Nüfus	-	-	399
55_59 Yaş Nüfus	-	-	364
60_64 Yaş Nüfus	-	-	374
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	1.047



DEMOGRAFİK ANALİZ

HOŞNUDIYE MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Hoşnudiye Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	393
Evli Nüfus	438.519	178.371	2.470
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	1.489
Dul Nüfus	38.708	17.809	498



ÇEVREDEKİ EMSALLER

HOŞNUDİYE MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR



Mh.	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.								
Yenibağlar 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

HOŐNÜDİYE MH. KONUT SAYISILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

3.812

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

198.555



HOŞNUDIYE MAHALLESİ – KISA BİLGİ

Hoşnudiye Mahallesi, Eskişehir'in Tepebaşı ilçesine bağlı, şehir merkezinde konumlanan, ticaret, eğitim, ulaşım ve sosyal yaşam olanaklarıyla öne çıkan mahallelerinden biridir. Bölge, Eskişehir'in en hareketli ve prestijli yerleşim alanları arasında yer almakta olup hem yaşam hem de yatırım açısından yüksek potansiyel taşımaktadır.

Konum

- Hoşnudiye Mahallesi, Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi sınırları içerisindedir.
- Eskişehir şehir merkezinin en merkezi noktalarından birinde yer almaktadır.
- Espark AVM, Anadolu Üniversitesi ve İsmet İnönü Caddesi çevresinde gelişmiştir.
- Tepebaşı ve Odunpazarı ilçelerinin kesişim noktasında stratejik konuma sahiptir.
- Şehrin ticaret, eğitim ve sosyal yaşam merkezlerine yürüme mesafesindedir.

Ekonomi

- Bölge ekonomisi ağırlıklı olarak ticaret, hizmet sektörü, eğitim ve gayrimenkul faaliyetleri üzerine kuruludur.
- Kafe, restoran, mağaza ve ofis kullanımları oldukça yaygındır.
- Anadolu Üniversitesi'ne yakınlığı nedeniyle öğrenci odaklı ekonomi canlıdır.
- Konut kiralama piyasası güçlü ve süreklilik göstermektedir.
- Merkezi konumu sayesinde gayrimenkul yatırımları açısından yüksek talep görmektedir.

Sosyal Yapı

- Nüfus yapısı öğrenci, akademisyen, beyaz yakalı çalışanlar ve ailelerden oluşmaktadır.
- Şehrin en canlı sosyal yaşam alanlarından biridir.
- Kafe, restoran, alışveriş merkezi ve kültürel etkinlik alanlarına erişim oldukça kolaydır.
- Yüksek eğitim seviyesine sahip nüfus yoğunluğu dikkat çekmektedir.
- Modern şehir yaşamının tüm olanaklarını sunmaktadır.

Altyapı ve İmar

- Elektrik, su, doğalgaz, internet ve kanalizasyon altyapısı eksiksizdir.
- Bölge uzun yıllardır tamamlanmış kent altyapısına sahiptir.
- Yapılaşma ağırlıklı olarak apartman, rezidans, karma kullanımlı yapılar ve ticari alanlardan oluşmaktadır.
- İmar planları oturmuş ve düzenli şehir dokusuna sahiptir.



HOŞNUDİYE MAHALLESİ – ULAŞIM

Karayolu Ulaşımı

- Eskişehir şehir merkezinin ana ulaşım aksları üzerinde yer almaktadır.
- İsmet İnönü Caddesi, Üniversite Caddesi ve çevre bağlantı yollarına doğrudan erişim bulunmaktadır.
- Şehrin tüm bölgelerine özel araç ile kolay ulaşım sağlanabilmektedir.

Toplu Taşıma

- Eskişehir Tramvay (ESTRAM) hatlarının merkez duraklarına yürüme mesafesindedir.
- Otobüs ve minibüs hatlarıyla şehrin tüm bölgelerine ulaşım mümkündür.
- Anadolu Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve şehir merkezi arasında güçlü toplu taşıma bağlantıları bulunmaktadır.

Otogar Uzaklığı

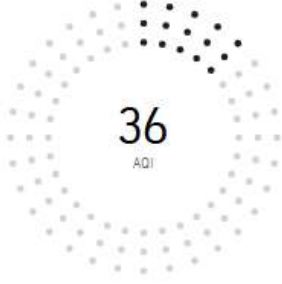
- Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **6–8 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **10–15 dakika** sürmektedir.
- Tramvay ve otobüs bağlantıları ile kolay ulaşım sağlanmaktadır.

Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **4–6 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **8–12 dakika** sürmektedir.
- Bölge, Eskişehir'deki havalimanına en yakın merkezi mahallelerden biri konumundadır.

HAVA KALİTESİ

BUGÜN
19.6



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

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

Yer seviyesi Ozon mevcut solunum yolu hastalıklarını ağırlaştırabilir. Ayrıca boğazda tahrişe, baş ve göğüs ağrılarına neden olabilir.






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.







Mükemmel

Kükürt Dioksite maruz kalınması boğazda ve gözlerde tahrişe yol açabilir, astımın ve kronik bronşit rahatsızlıklarını daha da ağırlaştırabilir.








ALERJİ

 Ağaç Polenleri Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenleri Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Düşük
--	---	---	--	--


SAĞLIK


 Eklem Ağrısı Orta	 Sinüslerde Baskı Düşük	 Soğuk Algınlığı Orta	 Grip Düşük	 Migren Düşük
 Astım Düşük				

DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ


 Balığa Çıkma Zayıf	 Koşu İyi	 Golf İyi	 Bisiklete Binme Muhteşem	 Plaj ve Havuz Orta
 Yıldız Gözleme Orta	 Doğa Yürüyüşü İyi			

YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



Hava Yolculuğu
—
İdeal


Araba Kullanma
—
İyi

EV VE BAHÇE İŞLERİ


Çim Biçme
—
Muhteşem


Kompostlama
—
İyi


Dış Mekan Eğlencesi
—
İyi

HAŞERELER


Sivrisinek
—
Düşük


İç Mekan Haşereleri
—
Çok Yüksek


Dış Mekan Haşereleri
—
Düşük

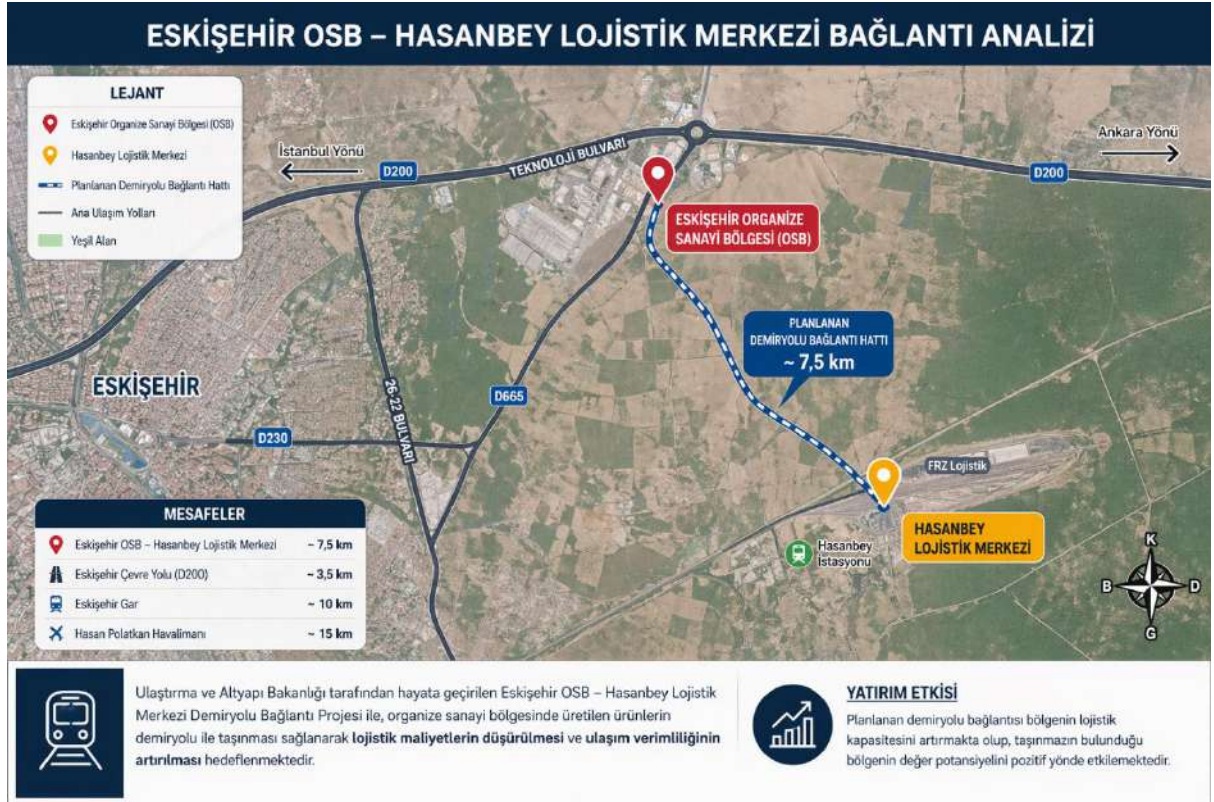
ULAŞIM VE ALTYAPI YATIRIMLARI

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

m² Fiyatı

6.000 ₺

Toplam İstihdam

52.938

Kadın: 9.372 kişi

Doluluk Oranları

Parsel doluluk **%99,26**

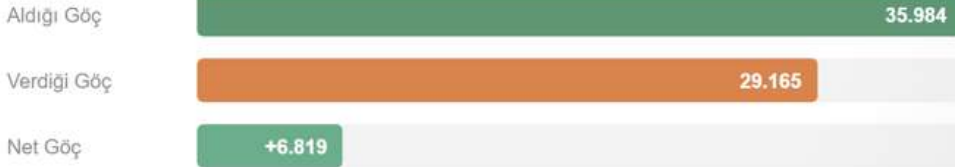
Üretim doluluk **%77,87**

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)



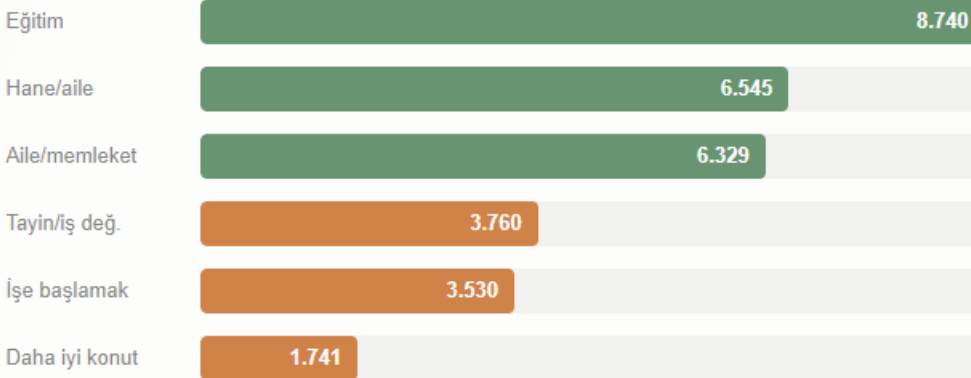
Yıllara Göre Göç Akışı (2018–2024)



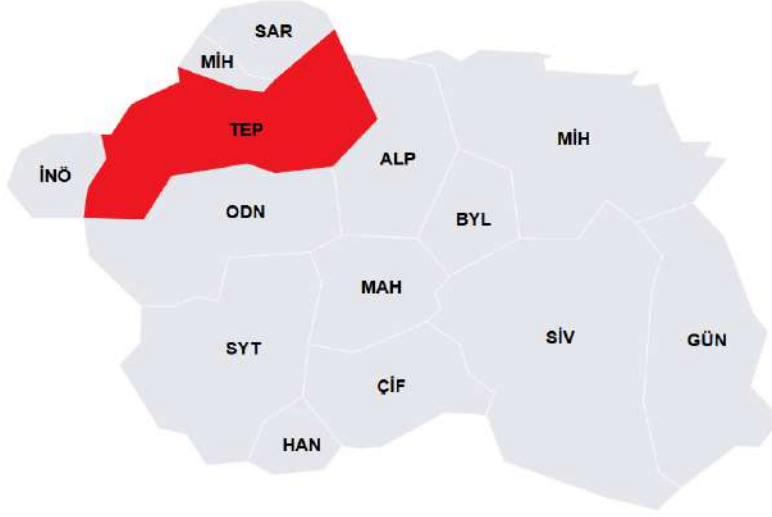
2024 Alınan Göç Nedenleri



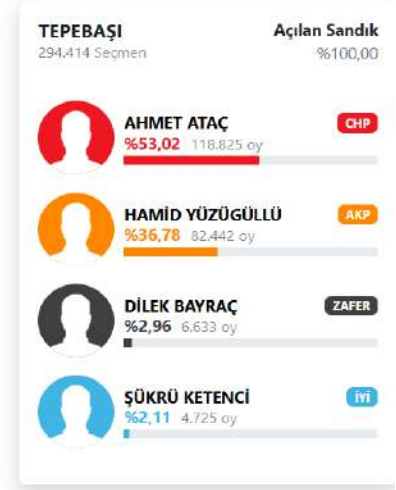
Ana Göç Nedenleri — Alınan Göç (2024)



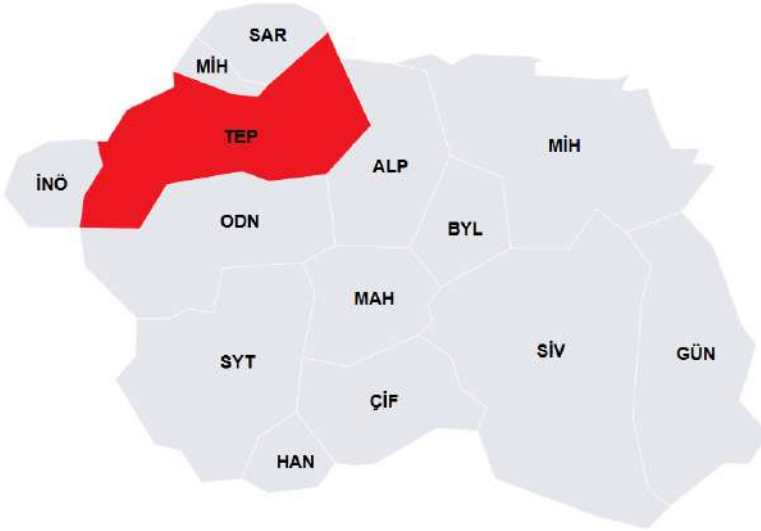
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI SEÇİM SONUÇLARI



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



İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları

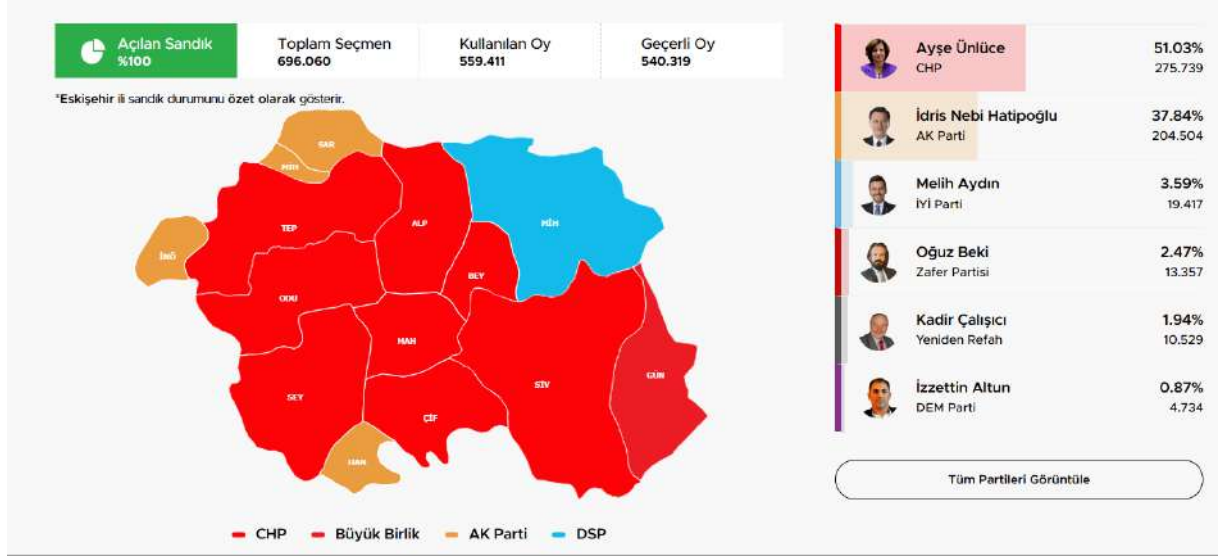


■ CHP %50,27 ■ AKP %36,20 ■ ZAFER %4,17 ■ İYİ %3,08 ■ YRP %1,99 ■ SAADET %0,59

İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



ESKİŞEHİR 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

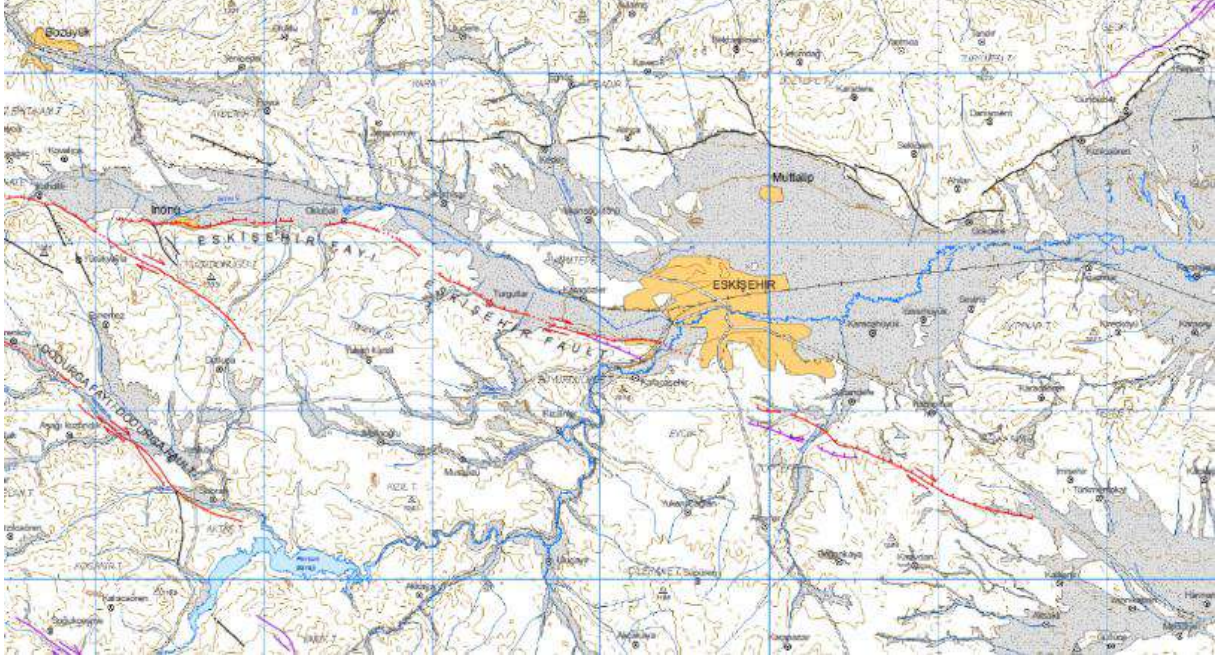


info@anadoluproperties.com



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

ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

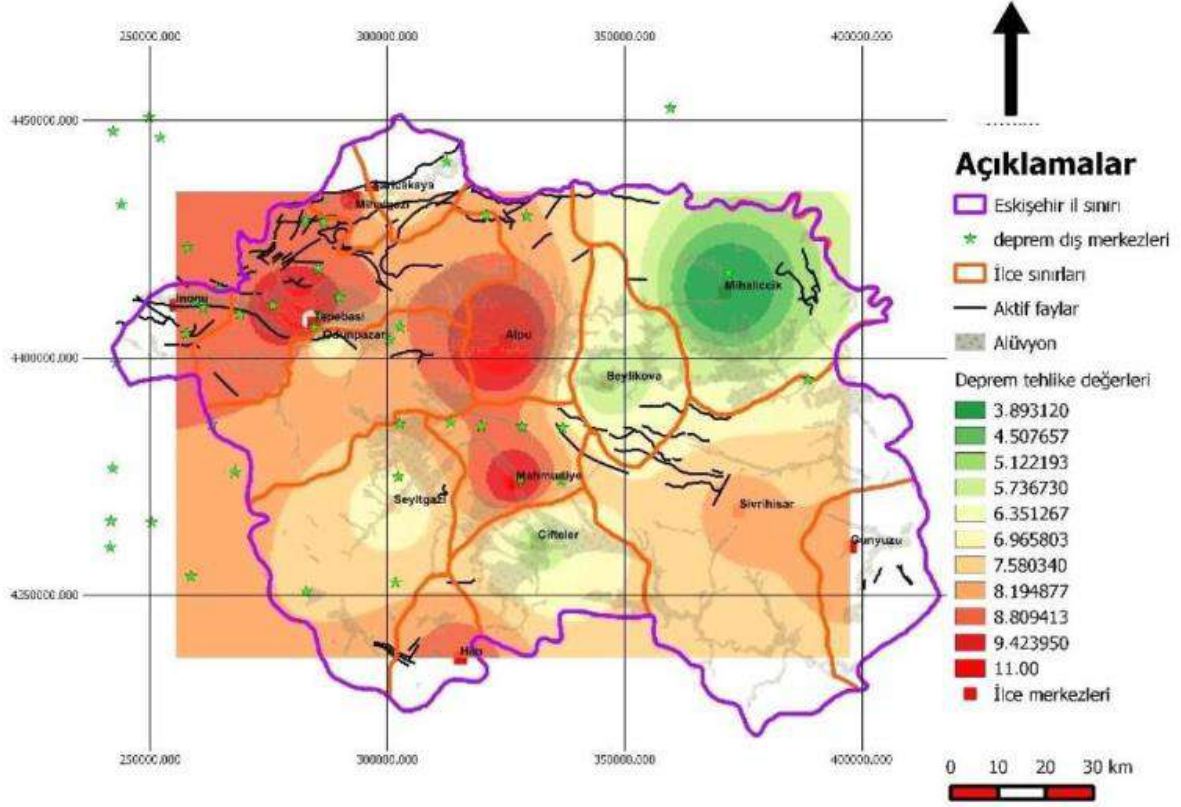


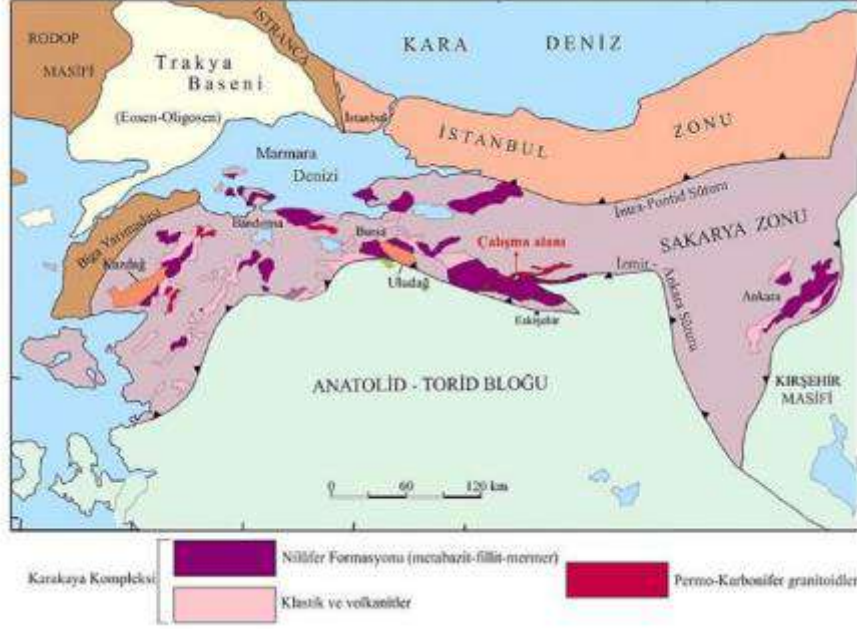
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir il Sınırları 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.

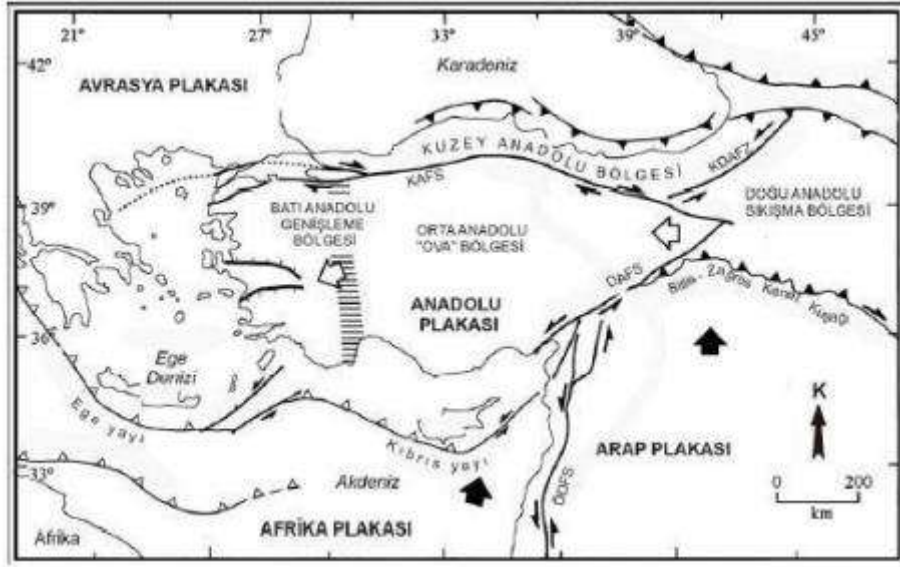


ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI





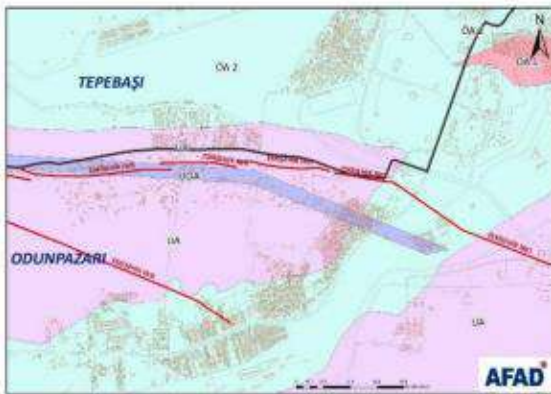
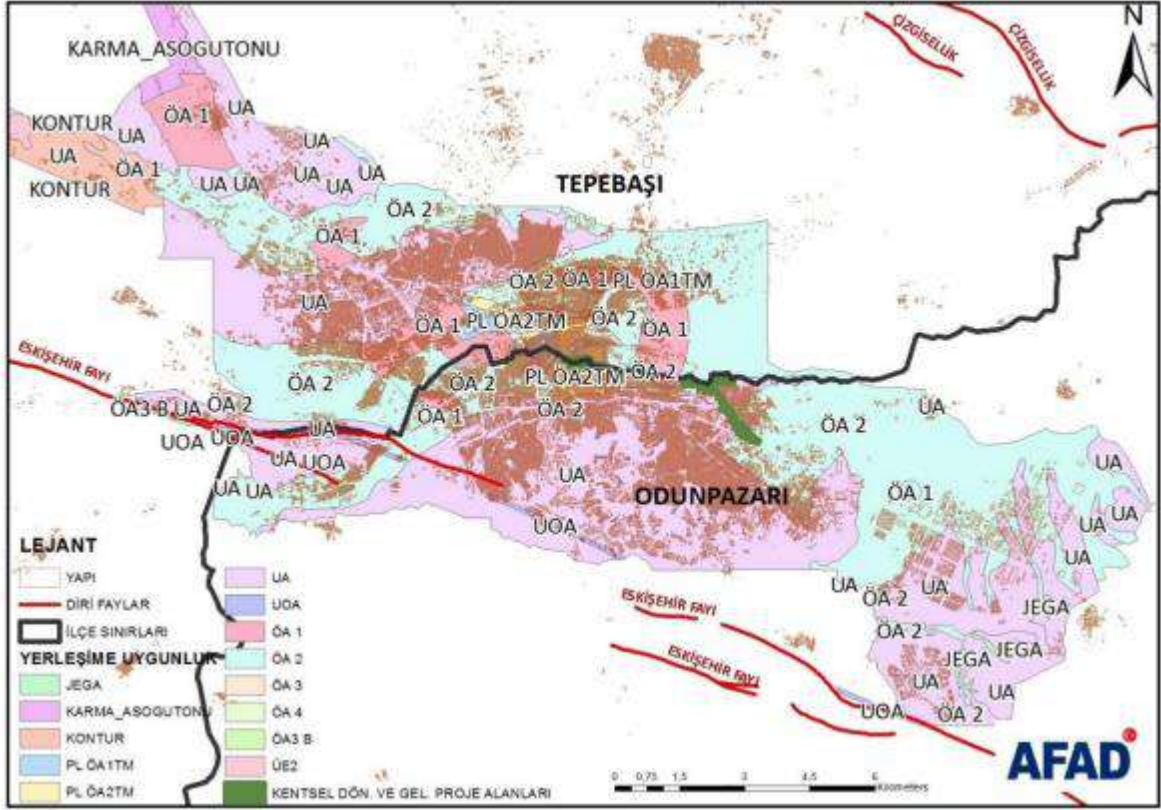
Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası

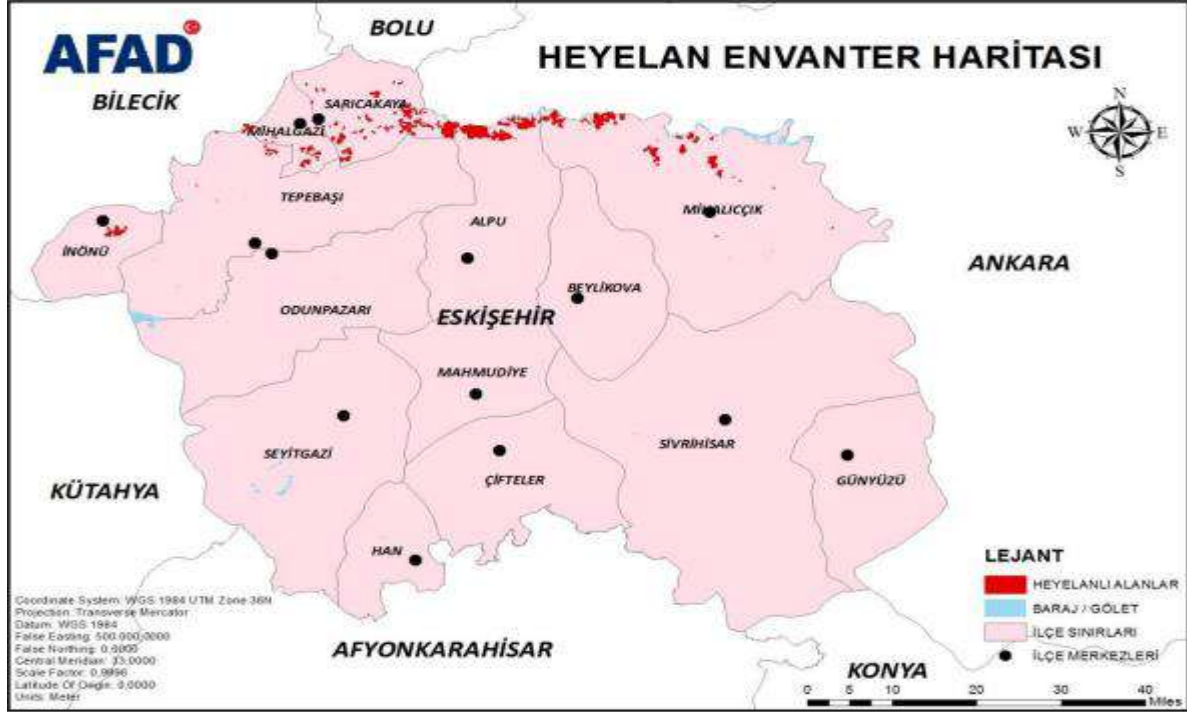


Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.

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 özelliği, 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 **125m² 3+1 daire** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺3.850.000 - ₺4.200.000** 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 %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.