

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Odunpazarı / Karapınar

Ada: 28536 Parsel: 3

103m² Konut İmarlı Arsa

Rapor Oluşturma Tarihi: 17.08.2026

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 : Karapınar
- Ada : 28536
- Parsel : 3
- Yüz ölçüm : 1.981,91m² içerisinde 103m² Hisse
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : 4 Adet Kerpiç Ev,4 Adet Ahşap Ev Ve Dükkan,1 Adet Ahşap Ev,1 Adet Dükkanlı Kerpiç Ev Ve Arsası



0 222 210 00 66

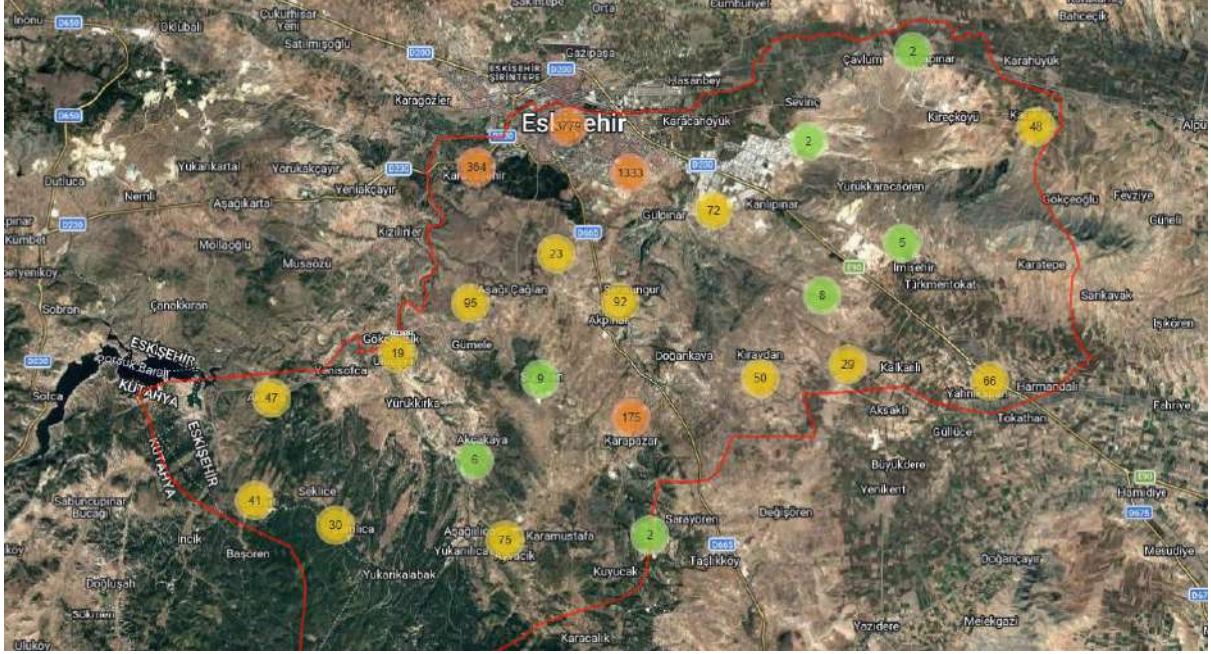


info@anadoluproperties.com



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

ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

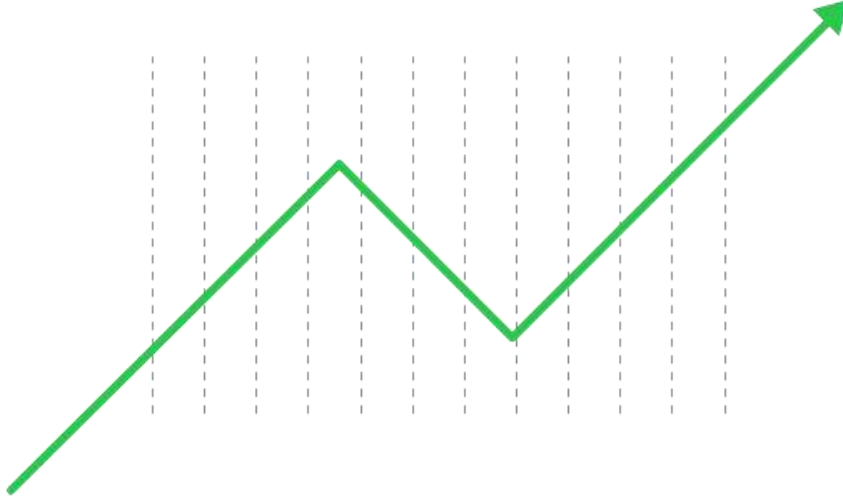
KARAPINAR YENİ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺1.318.451** 12.800 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺1.452.763** 14.104 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺1.586.972** 15.407 ₺/m²

*375m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre hesaplanmıştır.



Eskişehir, Odunpazarı, Karapınar Ada: 28536 Parsel: 3 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 12.800₺/m², en yüksek birim değer 15.407₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 14.104₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺1.318.451** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.586.972** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺1.452.763** olduğu görülmektedir.

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



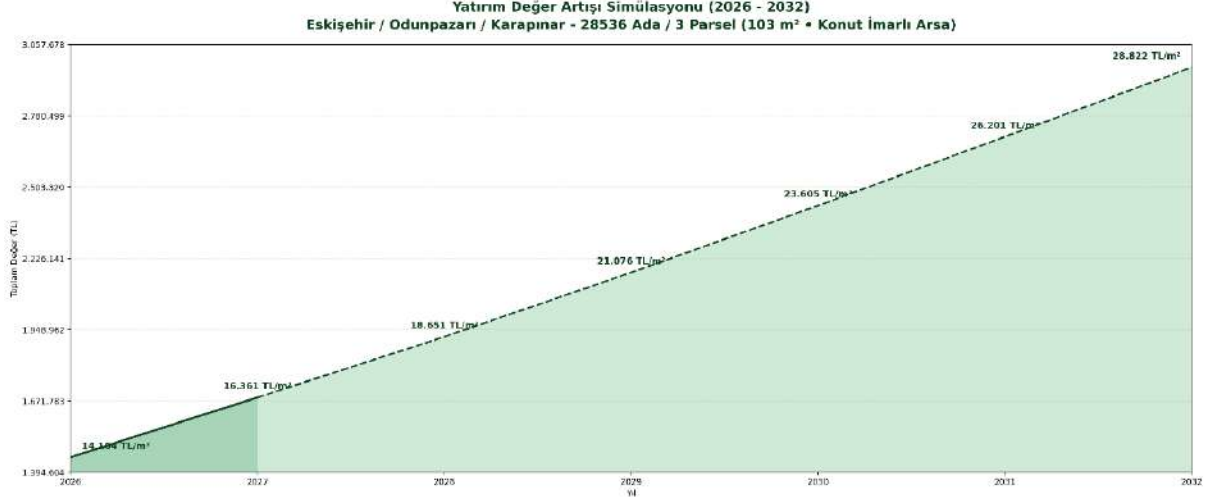
0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



Bu çalışma, 103m² konut imarlı arsanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **14.104TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’da 16.361 TL/m²**
- **2028’de 18.651 TL/m²**
- **2029’de 21.076 TL/m²**
- **2030’da 23.605 TL/m²**
- **2031’da 26.201 TL/m²**
- **2032’de 28.822 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla birlikte taşınmazın 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

KARAPINAR MH. ÖZET BİLGİLER

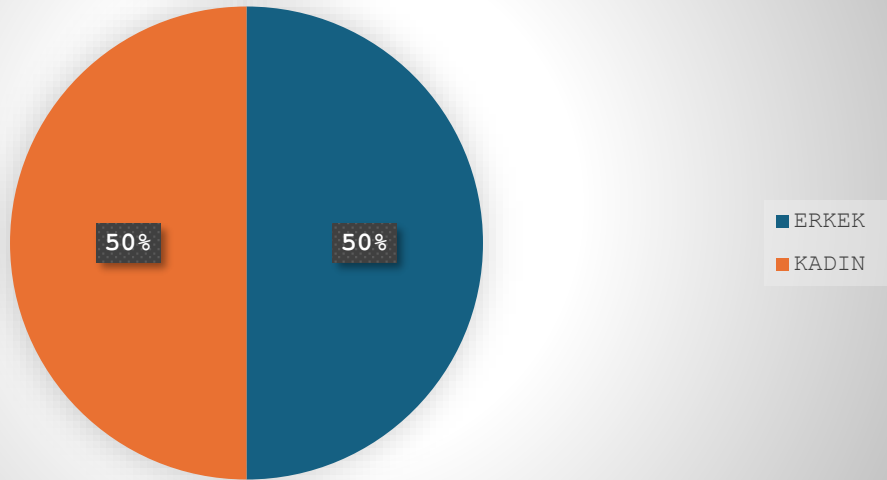


Erkek Nüfus Sayısı **1.275**



Kadın Nüfus Sayısı **1.239**

ERKEK / KADIN ORANI



0 222 210 00 66

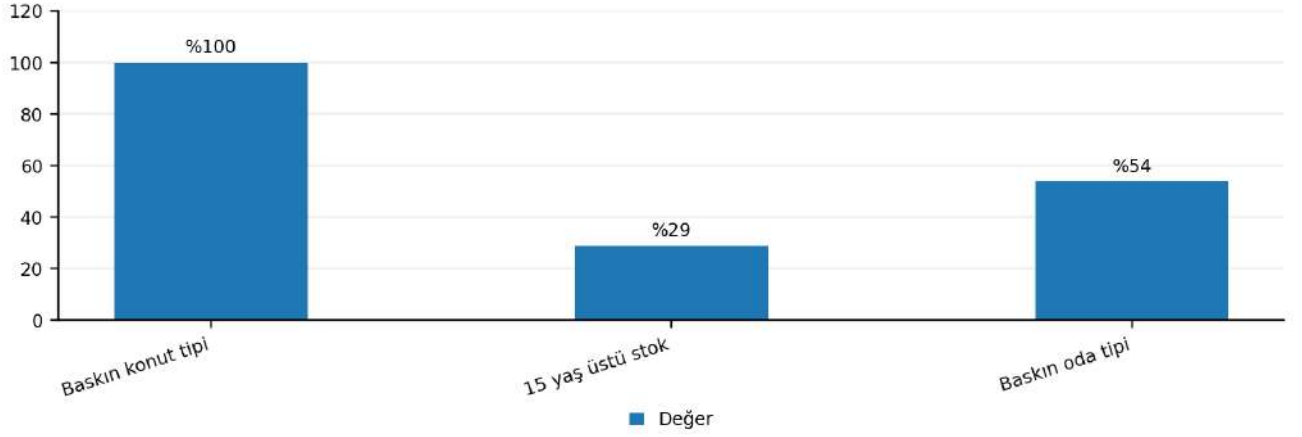


info@anadoluproperties.com



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

KONUT SAYILARI



KONUT STOKU GÖSTERGELERİ TABLOSU

Gösterge	Detay	Değer
Baskın konut tipi	Daire	%100
15 yaş üstü stok	-	%29 (ilanlarda 11+ yaş)
Baskın oda tipi	4+1	%54
Medyan ₺/m²	-	32.759 ₺



KARAPINAR MAHALLESİ KISA BİLGİ

Karapınar Mahallesi, Eskişehir'in Odunpazarı ilçesine bağlı, şehir merkezine yakın konumu, gelişen yerleşim dokusu ve ulaşım avantajlarıyla öne çıkan mahallelerden biridir. Konut alanları, ticari kullanımlar ve gelişme potansiyeli taşıyan bölgeleriyle hem yerleşim hem de gayrimenkul yatırımı açısından değerlendirilebilecek mahalleler arasında yer almaktadır.

Konum

- Karapınar Mahallesi, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesi sınırları içerisindedir.
- Odunpazarı ilçe merkezinin doğu-güneydoğu kesiminde yer almaktadır.
- Eskişehir şehir merkezine yakın konumuyla ulaşım açısından avantajlıdır.
- Çevresinde konut alanları, ticari kullanımlar, kamu hizmet alanları ve gelişme potansiyeli bulunan bölgeler bulunmaktadır.
- Ana ulaşım akslarına bağlantısı sayesinde Odunpazarı ilçe merkezi ve Eskişehir şehir merkezine ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisinde hizmet sektörü, ticaret ve konut odaklı faaliyetler öne çıkmaktadır.
- Şehir merkezine yakınlığı nedeniyle günlük ticari hareketlilik bulunmaktadır.
- Mahalle ve çevresinde market, işletme ve temel ihtiyaçlara yönelik ticari faaliyetler yer almaktadır.
- Gayrimenkul piyasasında konut, arsa ve gelişme potansiyeli bulunan taşınmazlar öne çıkmaktadır.
- Ulaşım bağlantıları ve şehir merkezine yakınlığı, bölgedeki gayrimenkullerin yatırım açısından değerlendirilmesinde önemli bir avantaj sağlamaktadır.
- Özellikle gelişme potansiyeli bulunan bölgelerde uzun vadeli gayrimenkul yatırımı açısından değerlendirilebilir.

Sosyal Yapı

- Mahallede yerleşik nüfus ile yeni konut bölgelerine bağlı olarak oluşan nüfus birlikte bulunmaktadır.
- Sosyal yapı ağırlıklı olarak konut yerleşimi ve şehir yaşamı karakterindedir.
- Şehir merkezine yakınlığı sayesinde günlük ihtiyaçlara yönelik sosyal ve ticari imkanlara erişim sağlanabilmektedir.
- Eğitim, sağlık, alışveriş ve kamu hizmetlerine erişim çevre mahalleler ve Odunpazarı ilçe merkezi üzerinden desteklenmektedir.
- Mahalle, şehir merkezine kıyasla daha düşük yoğunluklu bazı bölgeleriyle sakin bir yaşam alternatifi sunmaktadır.



Altyapı ve İmar

- Mahalle genelinde elektrik, su, kanalizasyon ve diğer temel altyapı hizmetleri bulunmaktadır.
- Merkezi konumu nedeniyle ulaşım ve altyapı imkanları kırsal mahallelere kıyasla daha gelişmiştir.
- Yapılaşma ağırlıklı olarak konut amaçlı yapılaşmalardan oluşmakta olup bölgesel olarak ticari kullanımlar da bulunmaktadır.
- Mahalle içerisinde imarlı arsa, konut parselleri ve farklı nitelikte taşınmazlar bulunmaktadır.
- İmar durumu taşınmazdan taşınmaza değişebileceğinden ada/parsel bazında inceleme yapılması önemlidir.
- Yapılaşma koşulları değerlendirilirken ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notları, yapı nizamı, kat adedi, emsal ve çekme mesafeleri ayrıca incelenmelidir.

Karapınar Mahallesi – Ulaşım

Karayolu Ulaşımı

- Karapınar Mahallesi, Odunpazarı ilçe merkezi ve Eskişehir şehir merkezine karayolu bağlantıları açısından avantajlı konumdadır.
- Ana ulaşım arterleri üzerinden şehrin farklı bölgelerine ulaşım sağlanabilmektedir.
- Özel araç kullanımı mahallede önemli bir ulaşım seçeneği olmakla birlikte toplu taşıma imkanları da bulunmaktadır.

Toplu Taşıma

- Karapınar Mahallesi'nden Eskişehir şehir merkezi ve çevre mahallelere toplu taşıma bağlantıları bulunmaktadır.
- Otobüs ve diğer toplu taşıma seçenekleri üzerinden şehir merkezine ulaşım sağlanabilmektedir.
- Merkezi konumu sayesinde ulaşım imkanları kırsal mahallelere göre daha gelişmiştir.

Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne yaklaşık **8–12 km** mesafededir.
- Özel araçla trafik ve güzergaha bağlı olarak yaklaşık **15–25 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.

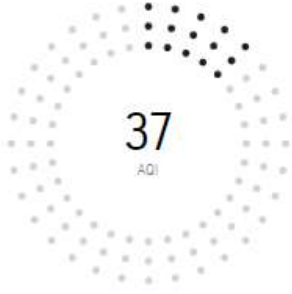
Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na yaklaşık **12–18 km** mesafededir.
- Özel araçla trafik ve güzergaha bağlı olarak yaklaşık **20–30 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.



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.



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 Doküntüsü 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
---	--	---	--	---

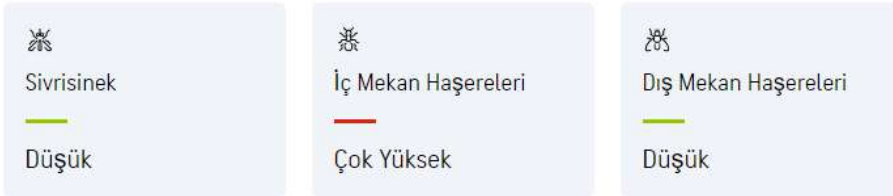
YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



EV VE BAHÇE İŞLERİ



HAŞERELER



ULAŞIM VE ALTYAPI YATIRIMLARI

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

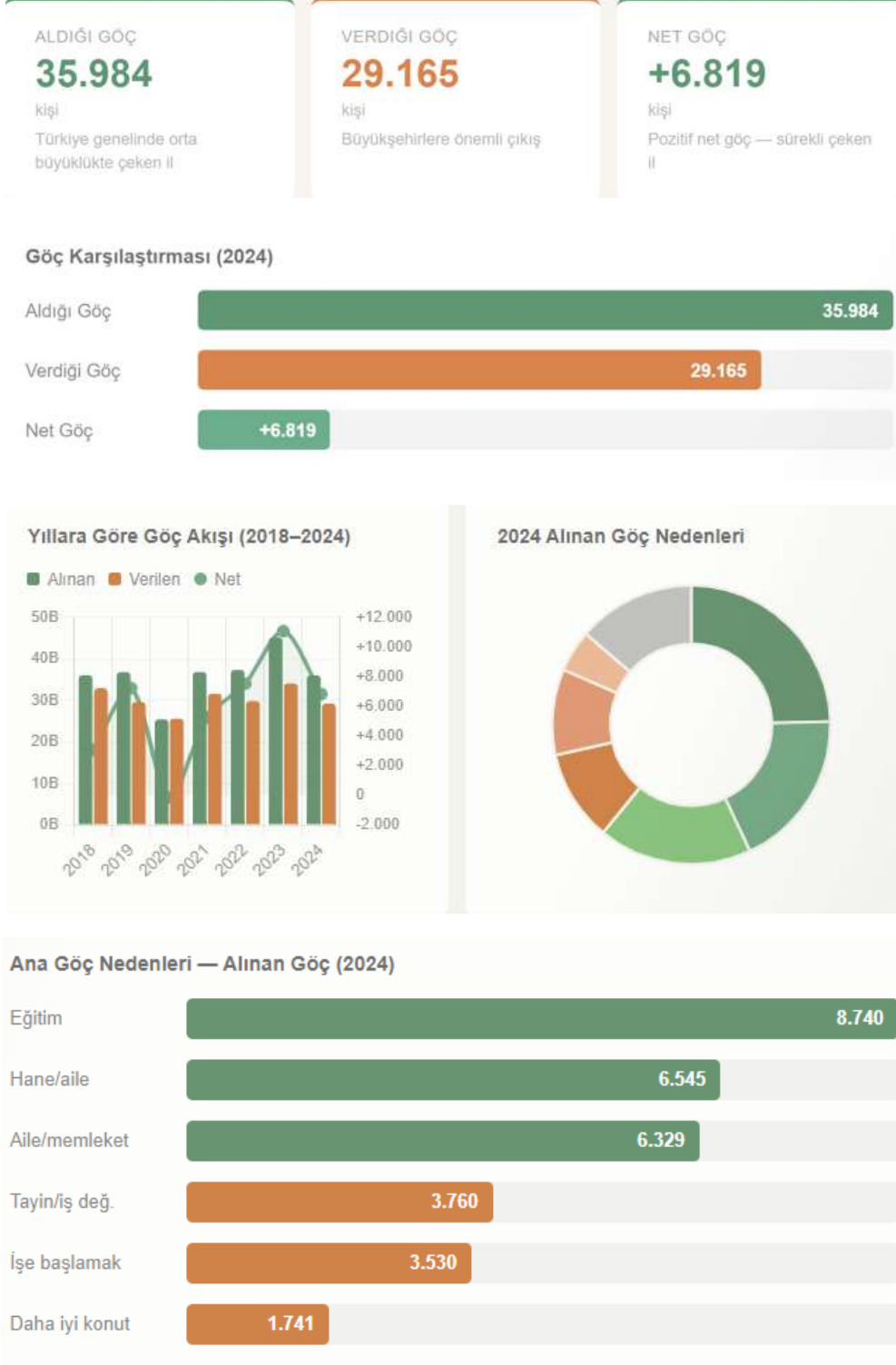
Bu yatırımlar kapsamında, şehir genelinde bölünmüş yol uzunluğu artırılmış, yeni karayolu projeleri hayata geçirilmiş ve demiryolu altyapısı güçlendirilmiştir.

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

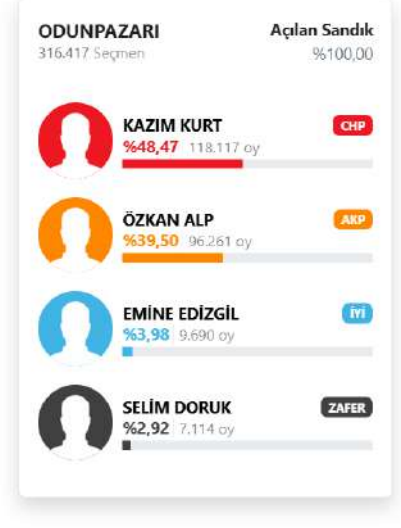
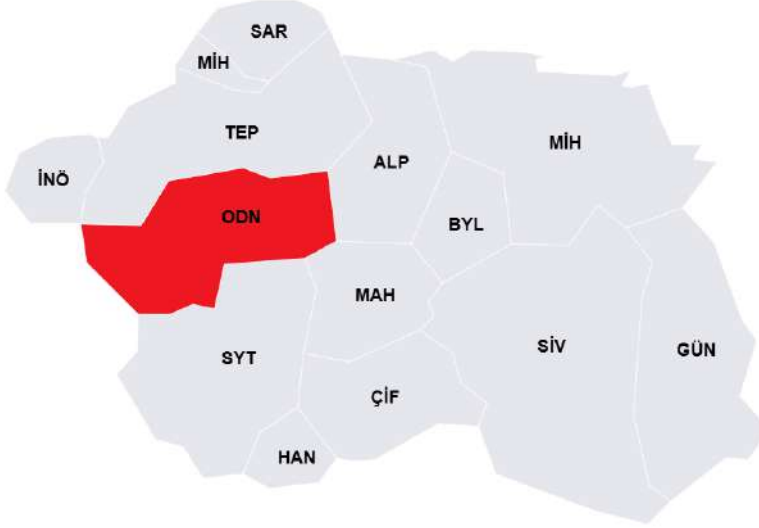
Devam eden ulaşım projeleri ile birlikte Eskişehir'in bölgesel bir lojistik üs haline gelmesi öngörülmektedir.



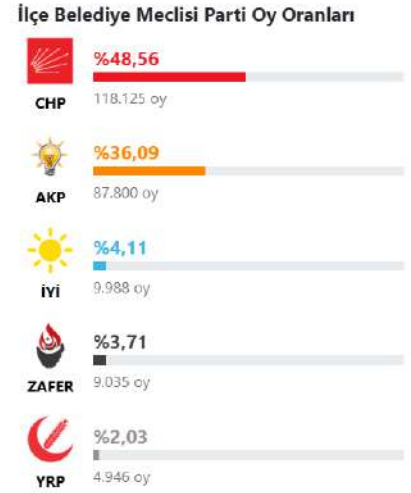
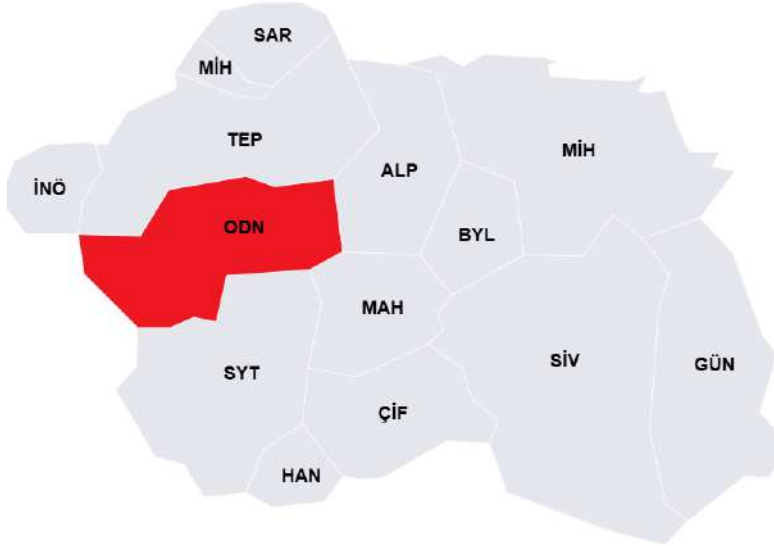
ESKİŞEHİR GÖÇ HAREKETLERİ VE NEDENLERİ



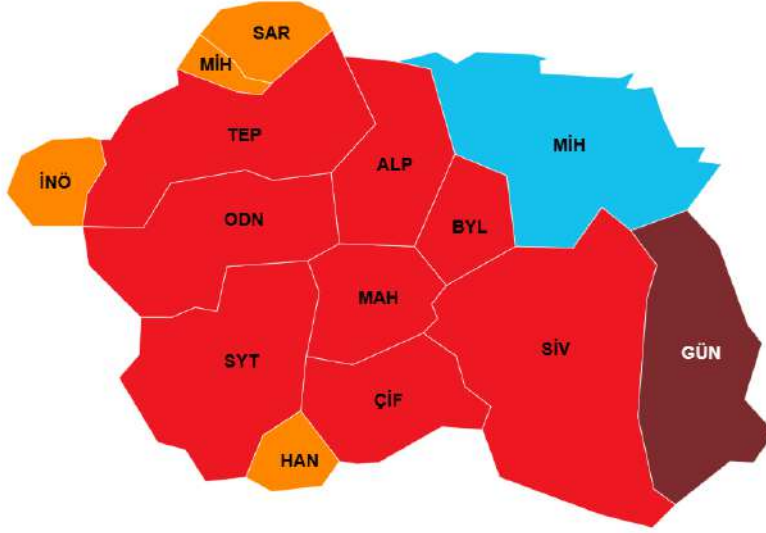
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



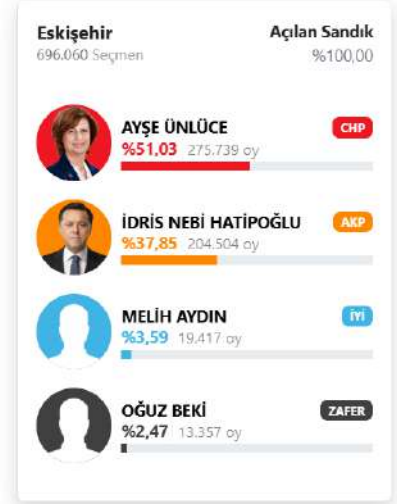
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP ■ AKP ■ DSP ■ BBP



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

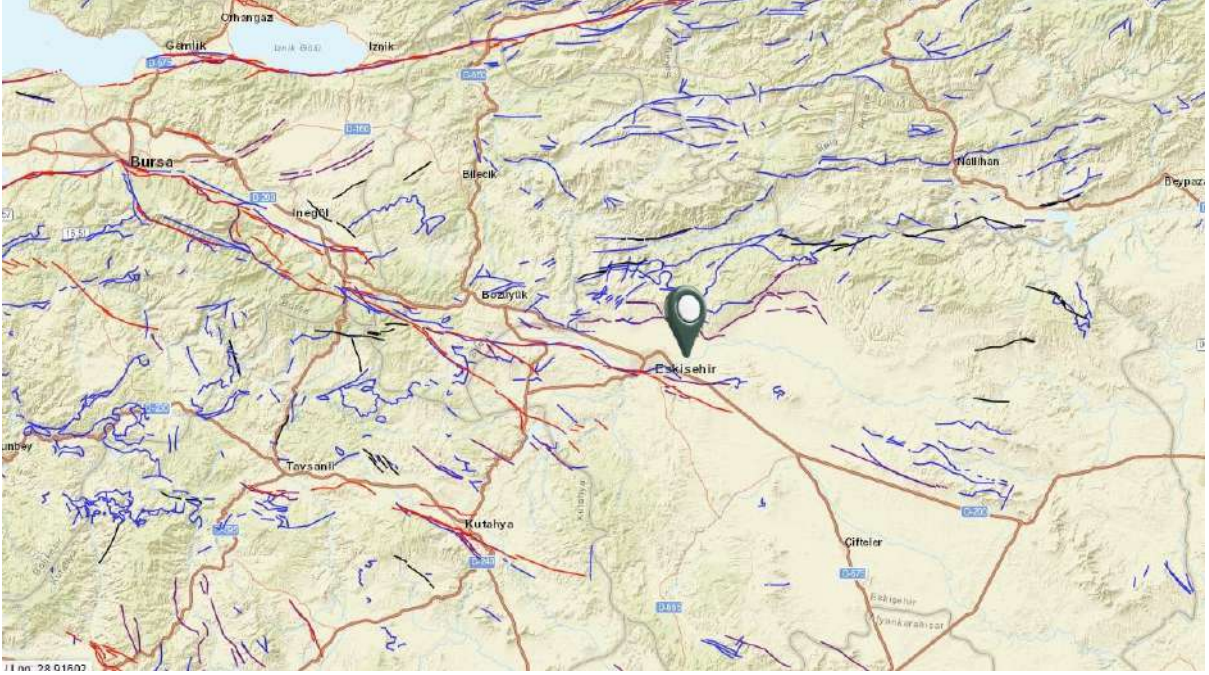
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir İlinin İdari Sınır Haritası



ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

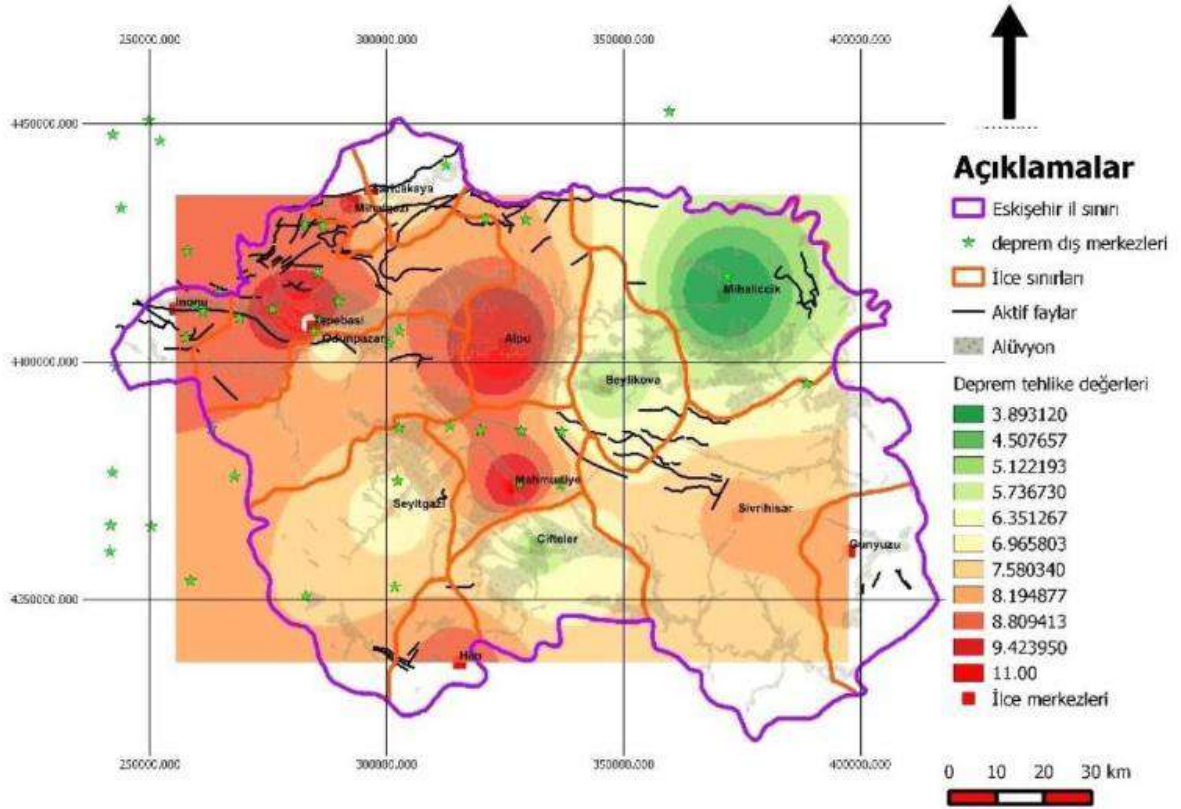


Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir İl Sınırları İçerisinde Haritalanan Dirî 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



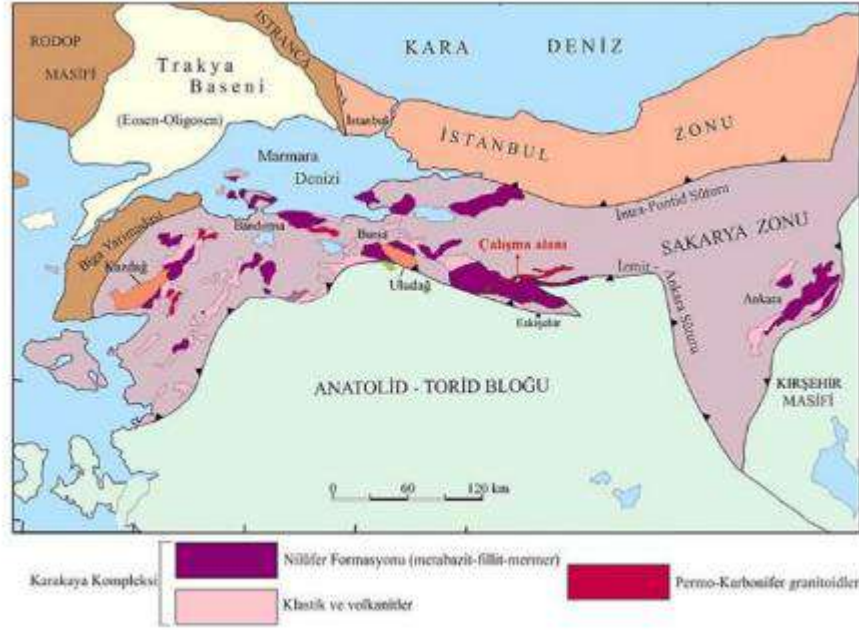
0 222 210 00 66



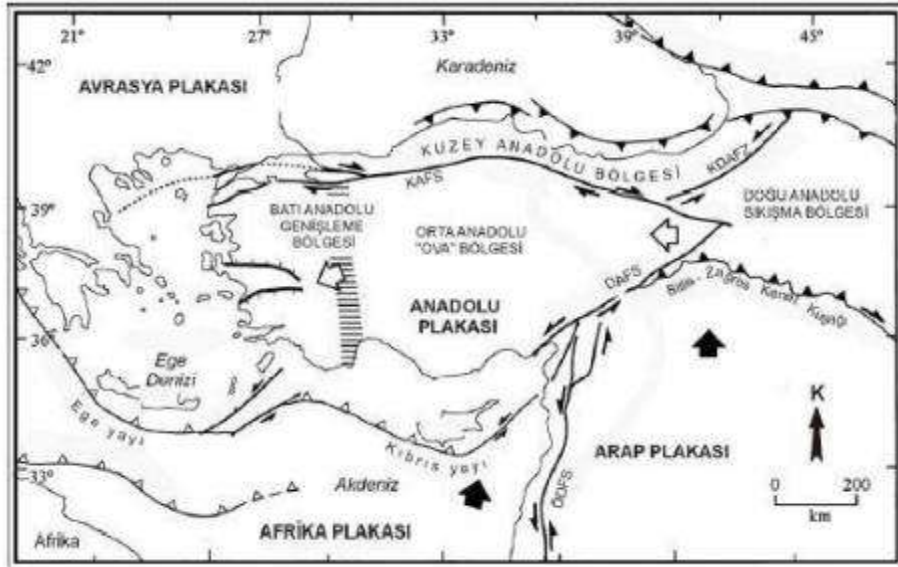
info@anadoluproperties.com



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



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.



0 222 210 00 66



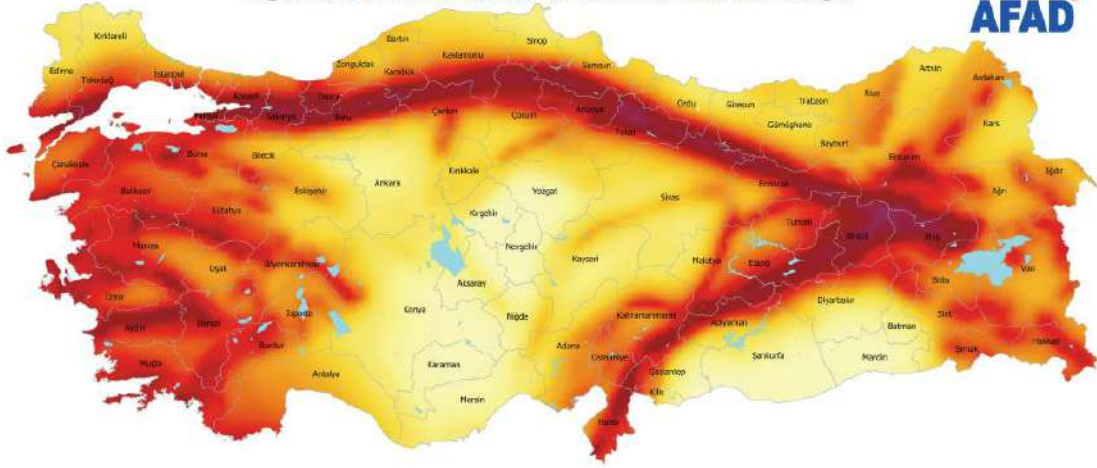
info@anadoluproperties.com



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

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI

AFAD

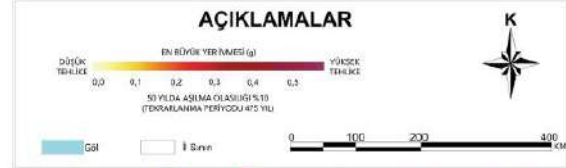


Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-4-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonucunu kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulu (V_s) = 750 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sızlaşma, büyütme, fanerizma gibi tehlikeleri içermemektedir.

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

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



Destek veren kurumlarımız:



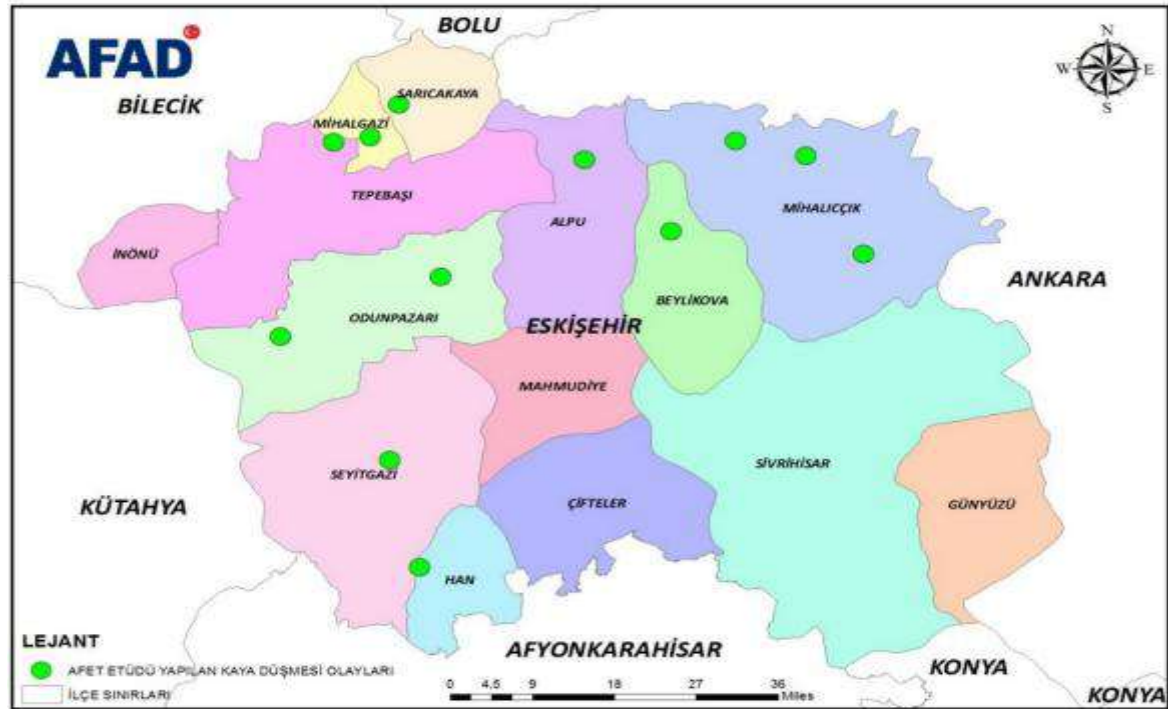
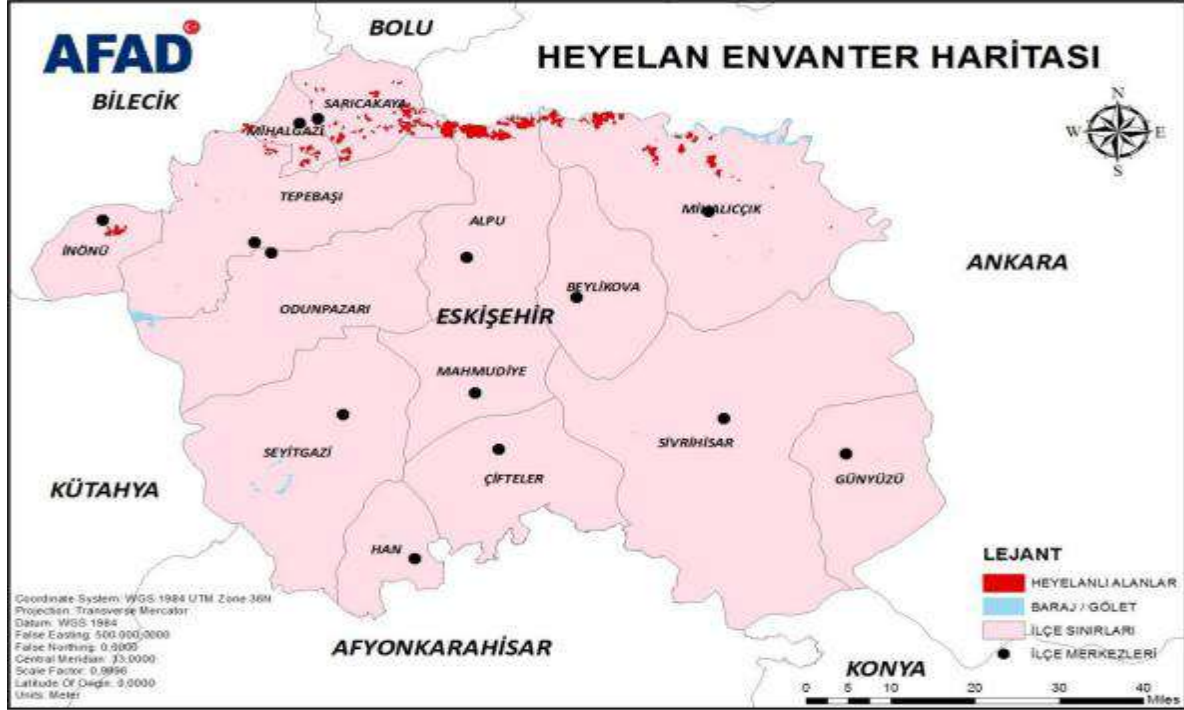
0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



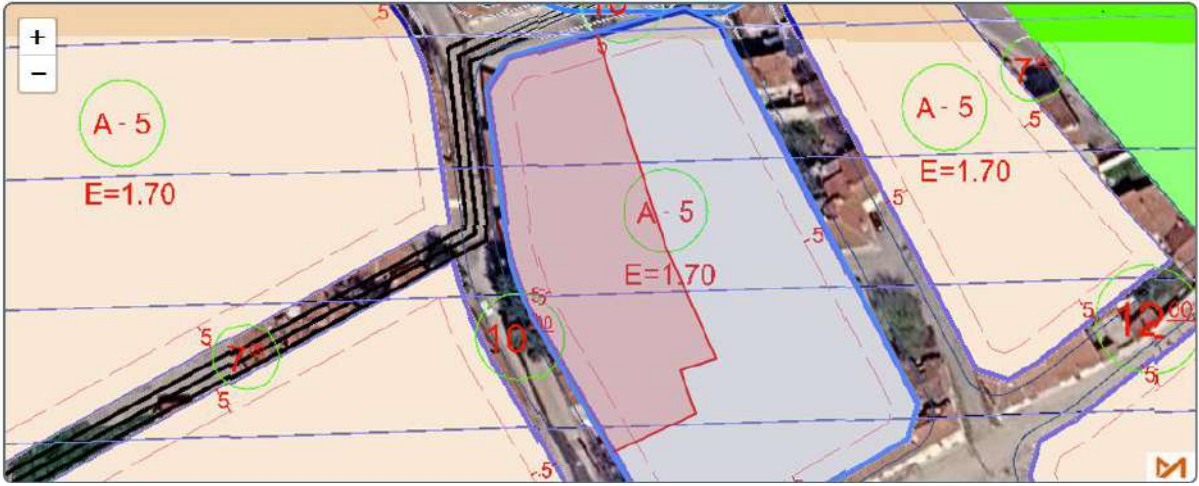
Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



RESMÎ VERİ VE KURUM GÖRÜŞ ANALİZİ;

Taşınmaz, **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı** kapsamında **Konut Alanı** kullanımında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları **ayrık nizam, 5 kat** olarak belirlenmiştir.

Parsel için sistemde **Emsal/KAKS 1,80** değeri görülmekte olup, bu değer parsel alanının %180'i oranında emsale dahil inşaat alanına karşılık gelmektedir.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

STRATEJİK DEĞERLEME KURULU GÖRÜŞÜ;

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

Gayrimenkulün bulunduğu lokasyon, imar durumu, 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 **103m² tarla** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺1.318.451 - ₺1.452.763** değer aralığında satılabileceğini öngörülmektedir.

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

Söz konusu değerleme 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.

