

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Tepebaşı / Zafer

Ada: 25227 Parsel: 3

115m² 3+1 Daire

Rapor Oluşturma Tarihi: 31.07.2026

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 : Zafer
- Ada : 25227
- Parsel : 3
- Yüz ölçüm : 323,76m²
- Zemin Tipi : Kat Mülkiyet
- Nitelik : Beş Katlı Betonarme Apartman 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

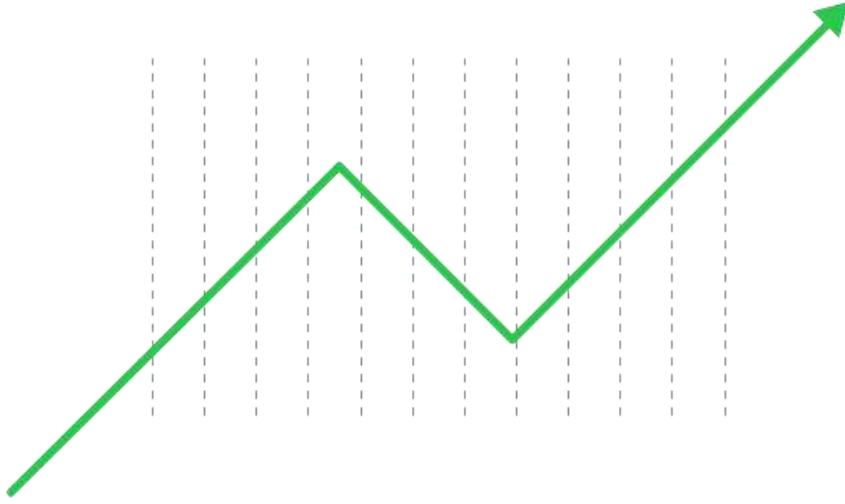
ZAFER MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺4.003.750** 32.030 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺4.351.875** 34.815₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺4.700.000** 37.600₺/m²

*250m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 15 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Tepebaşı, Zafer, Ada: 25227, Parsel: 3 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 32.030₺/m², en yüksek birim değer 37.600₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 34.815₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺4.003.750** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺4.700.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺4.351.875** olduğu görülmektedir.

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



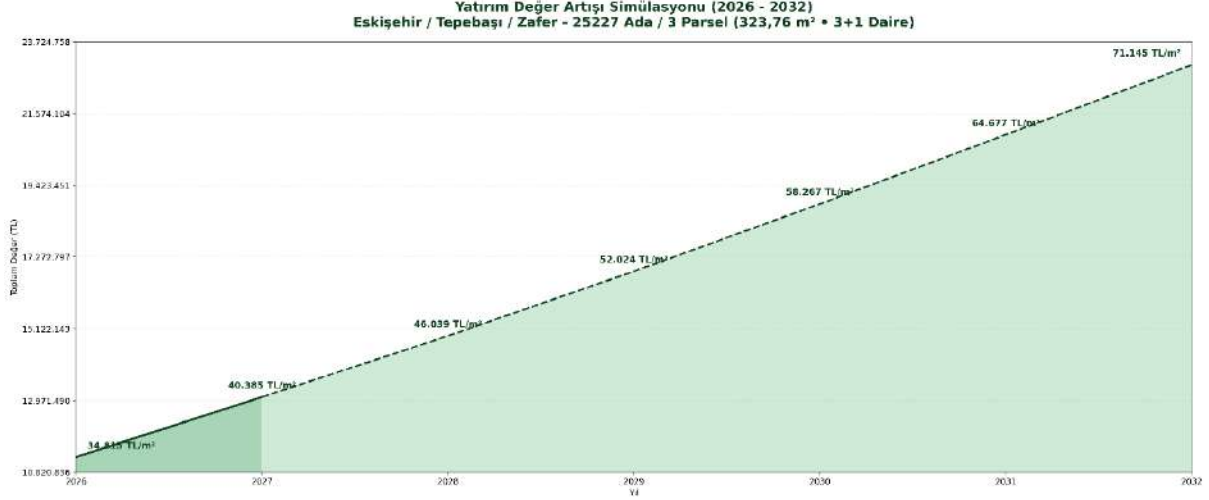
0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



Bu çalışma, 115m² 3+1 dairenin 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **34.815TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027’da 40.385 TL/m²
- 2028’de 46.039 TL/m²
- 2029’de 52.024 TL/m²
- 2030’da 58.267 TL/m²
- 2031’da 64.677 TL/m²
- 2032’de 71.145 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.



DEMOGRAFİK ANALİZ

ZAFER MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **7.121**



Kadın Nüfus Sayısı **7.165**

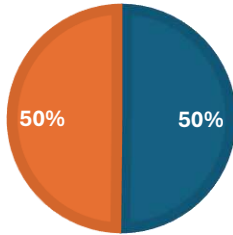


En Yoğun Yaş Aralığı
Orta Yaş Nüfus

Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul-Lise

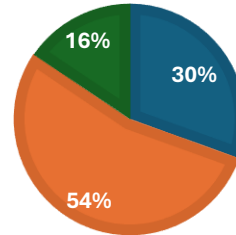
KADIN/ERKEK ORANI

■ KADIN ■ ERKEK



GENÇ/YAŞLI ORANI

■ GENÇ ■ ORTA ■ YAŞLI



0 222 210 00 66

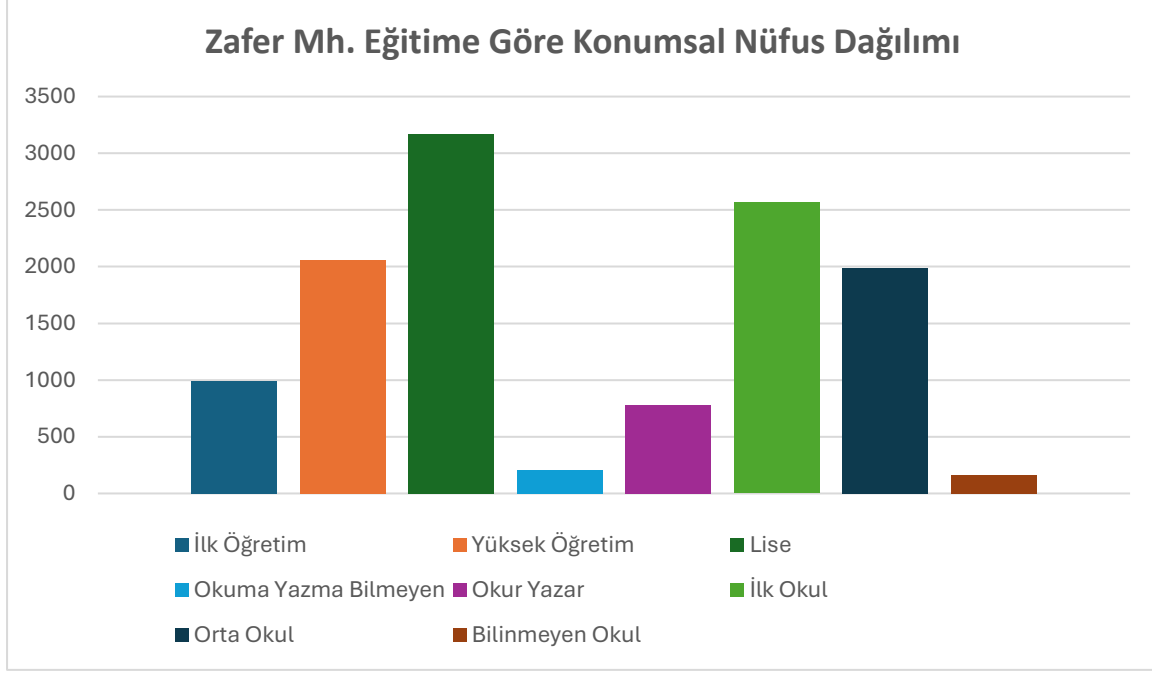


info@anadoluproperties.com



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

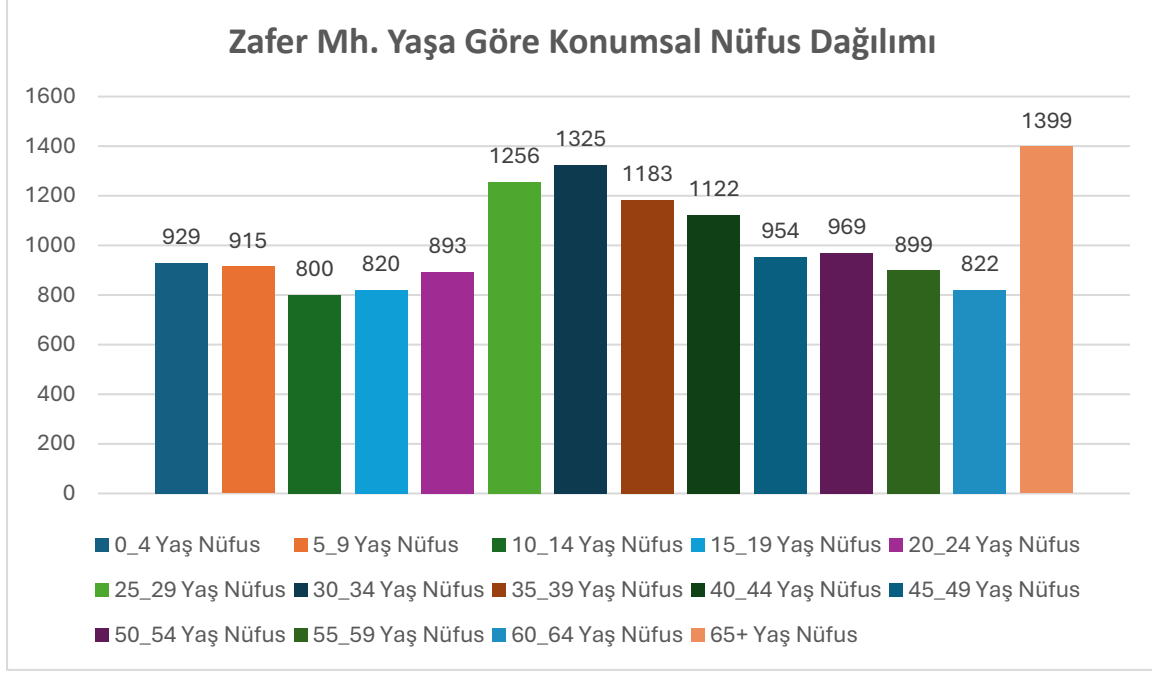
EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Zafer Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	988
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	2.060
Lise	207.774	92.092	3.172
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	204
Okur Yazar	52.743	22.056	782
İlk Okul	180.611	69.573	2.565
Orta Okul	120.693	50.016	1.984
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	163

YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

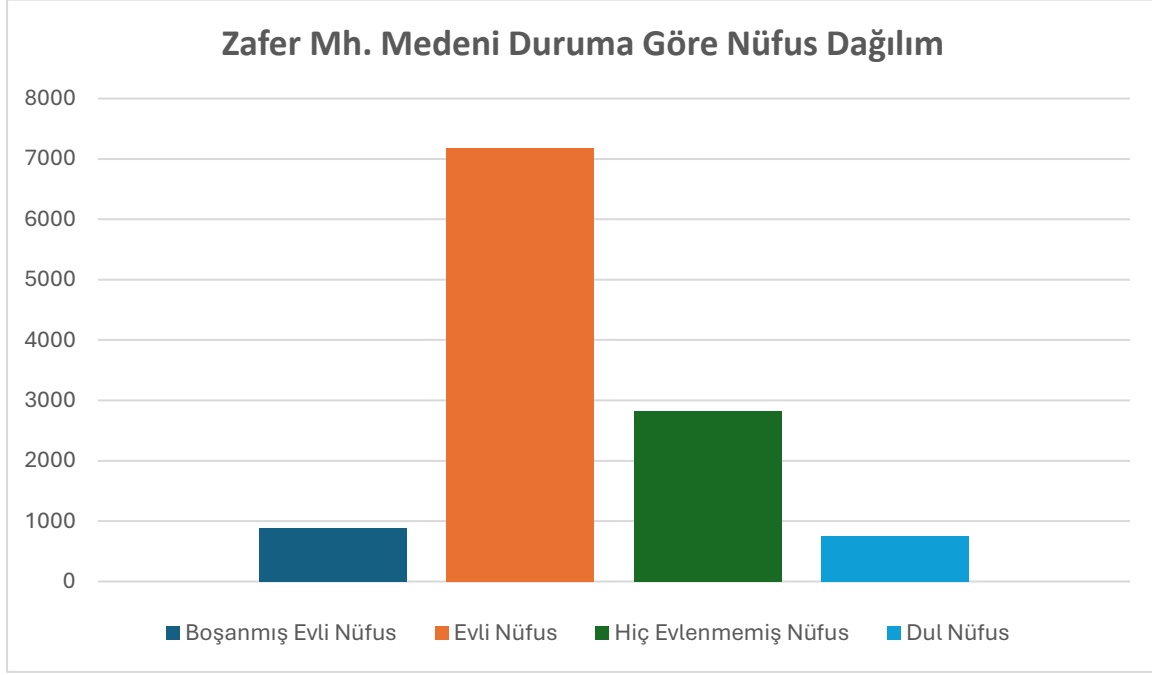


YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Yaşa Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Zafer Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	929
5_9 Yaş Nüfus	-	-	915
10_14 Yaş Nüfus	-	-	800
15_19 Yaş Nüfus	-	-	820
20_24 Yaş Nüfus	-	-	893
25_29 Yaş Nüfus	-	-	1.256
30_34 Yaş Nüfus	-	-	1.325
35_39 Yaş Nüfus	-	-	1.183
40_44 Yaş Nüfus	-	-	1.122
45_49 Yaş Nüfus	-	-	954
50_54 Yaş Nüfus	-	-	969
55_59 Yaş Nüfus	-	-	899
60_64 Yaş Nüfus	-	-	822
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	1.399



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Zafer Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	888
Evli Nüfus	438.519	178.371	7.174
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	2.819
Dul Nüfus	38.708	17.809	761



ZAFER MH. KONUT SAYILARI



Mahalle Konut Sayıları

5.700



İlçe Konut Sayıları

198.555



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

ZAFER MAHALLESİ – TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

Coğrafi Konum:

Zafer Mahallesi, Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, kuzeyde Muttalıp Mahallesi, doğuda Bahçelievler Mahallesi, güneyde Eskibağlar ve Batıkent Mahalleleri ile komşudur. Şehir merkezine yakın konumdadır. Yerleşim alanı büyük ölçüde düz bir zemin üzerindedir.

Sosyal Yapı:

Mahallede ağırlıklı olarak aileler, memurlar ve öğrenciler ikamet etmektedir. Öğrencilere yönelik kiralık konutlar yaygındır. Nüfus yapısı genç ve orta yaş grubunun yoğun olduğu karışık bir profilden oluşur. Sosyal yaşam aktif olup çevrede çeşitli kafe, market, spor salonu ve günlük yaşam ihtiyaçlarını karşılayan ticari işletmeler bulunmaktadır.

Eğitim ve Sağlık Tesisleri:

Zafer Mahallesi ve yakın çevresinde devlet okulları, anaokulları ve özel eğitim kurumları bulunmaktadır. Ayrıca mahallede ve çevresinde aile sağlığı merkezleri, özel klinikler ve hastanelere kolay erişim mümkündür.

Ekonomik Durum:

Bölgede küçük ve orta ölçekli esnaflar, hizmet sektörü çalışanları ve kamu personeli yoğunudur. Konut fiyatları ve kiralık, merkeze yakınlığı ve ulaşım kolaylığı sebebiyle ortalamanın üzerindedir. Öğrenci nüfusu nedeniyle kiralık daire talebi yüksektir.

Altyapı Durumu:

Mahallede altyapı büyük oranda tamamlanmıştır. Elektrik, doğalgaz, kanalizasyon, içme suyu ve internet altyapısı aktiftir. Eğitim kurumları, sağlık birimleri ve sosyal tesislere erişim mümkündür. Park alanları, çocuk oyun alanları ve yeşil alanlar mevcuttur.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

ULAŞIM BİLGİSİ – ZAFER MAHALLESİ - TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

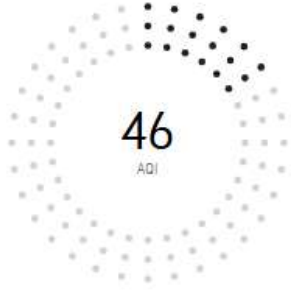
Zafer Mahallesi, Eskişehir'in ulaşım açısından avantajlı bölgelerinden biridir. Mahalleye hem raylı sistem hem de otobüs ve minibüs gibi kara taşıtları ile erişim mümkündür.

- **Tramvay (ESTRAM):**
Mahalleye en yakın tramvay durağı **Sultandere - Otogar hattı** üzerindeki **Zafer Durağı** veya **ESOGÜ yönüne giden** hatlarda yer alan **Yenibağlar / Eskibağlar hattı** üzerindeki duraklardır. Tramvay ile şehir merkezi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi (ESOGÜ), Anadolu Üniversitesi, Otogar ve Batıkent gibi önemli merkezlere doğrudan bağlantı sağlanmaktadır.
- **Belediye Otobüsleri:**
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı **Otobüs Hatları** ile şehir merkezi, hastaneler, AVM'ler ve diğer ilçelere doğrudan ulaşım mümkündür. Mahalleden geçen otobüs hatlarına örnek olarak:
 - **4, 15, 16, 18, 54** numaralı otobüsler
 - ESOĞÜ, Şehir Hastanesi, Odunpazarı, Otogar gibi noktalara sefer yapar.
- **Minibüs ve Dolmuş Hatları:**
Mahalleden geçen minibüs ve dolmuş hatları ile şehir merkezine ve özellikle üniversitelere sık sefer düzenlenmektedir. Öğrenci yoğunluğu nedeniyle minibüs sefer sıklığı yüksektir.
- **Yürüyerek Ulaşım:**
Zafer Mahallesi'nden **Anadolu Üniversitesi Yunusemre Kampüsü**'ne yürüyerek 10-15 dakika içinde ulaşmak mümkündür. Şehir merkezine de kısa sürede yürünebilir.
- **Özel Araç ile Ulaşım:**
Mahalle, çevreyolu bağlantı noktalarına ve ana arterlere yakındır. **İsmet İnönü Caddesi, Gazi Yakup Satar Caddesi** ve **İhsaniye Kavşağı** gibi ana yollar üzerinden araçla erişim kolaydır. Otopark alanı açısından bazı bölgelerde yoğunluk oluşabilmektedir.



HAVA KALİTESİ

BUGÜN
25.6



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

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

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.

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 Polen Düşük	 Kanarya Ötu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polen Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Doküntüsü Düşük
--	---	---	---	--

SAĞLIK

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

DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma Muhteşem	 Koşu Muhteşem	 Golf İdeal	 Bisiklete Binme İdeal	 Plaj ve Havuz İdeal
 Yıldız Gözleme İdeal	 Doğa Yürüyüşü İdeal			



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

YOLCULUK İŞE GİDİP GELME

 Hava Yolculuğu İdeal	 Araba Kullanma İdeal
--	--

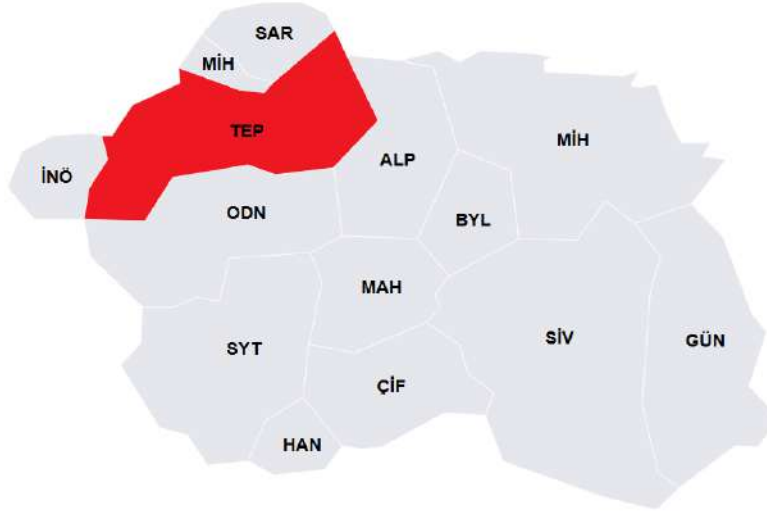
EV VE BAHÇE İŞLERİ

 Çim Biçme İdeal	 Kompostlama İyi	 Dış Mekan Eğlencesi İdeal
---	---	---

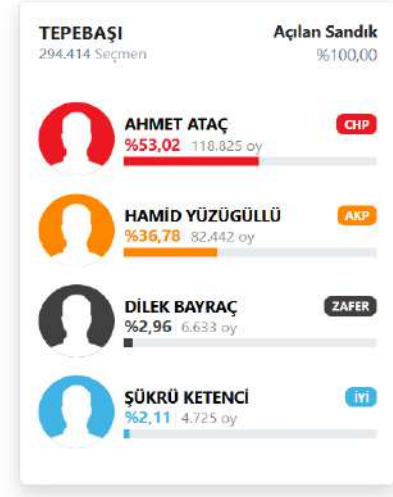
HAŞERELER

 Sivrisinek Orta	 İç Mekan Haşereleri Orta	 Dış Mekan Haşereleri Orta
---	--	---

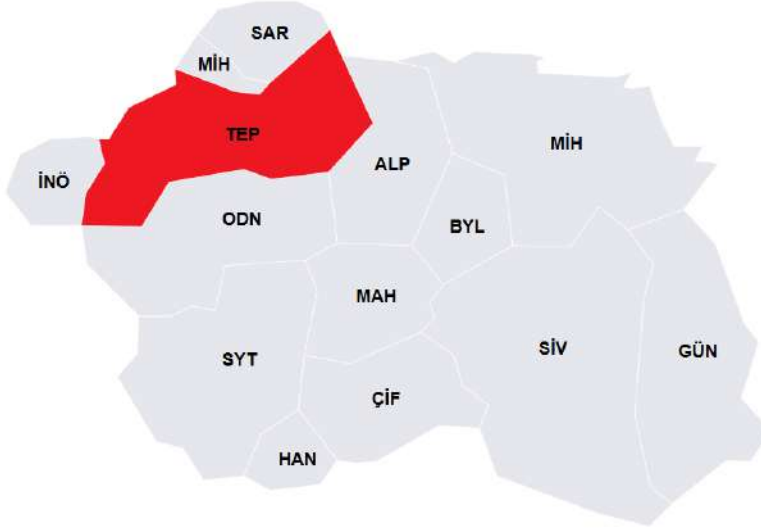
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI SEÇİM SONUÇLARI



■ 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



0 222 210 00 66

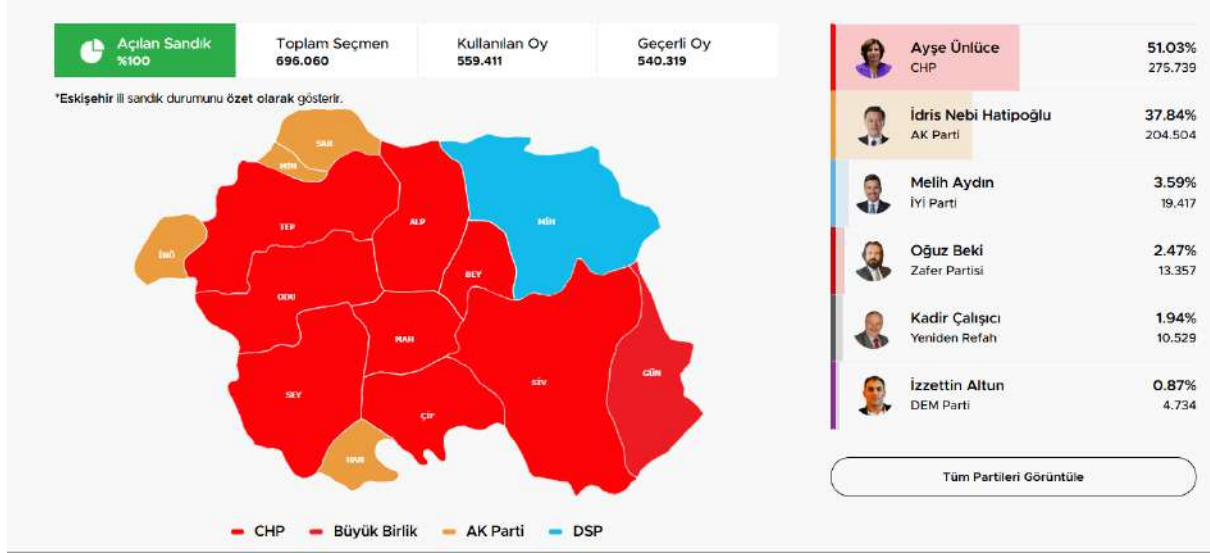


info@anadoluproperties.com



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

ESKİŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



Ayşe Ünlüce
2024 Seçimi

Değişim



Yılmaz
Büyükerşen
2019 Seçimi



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

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]

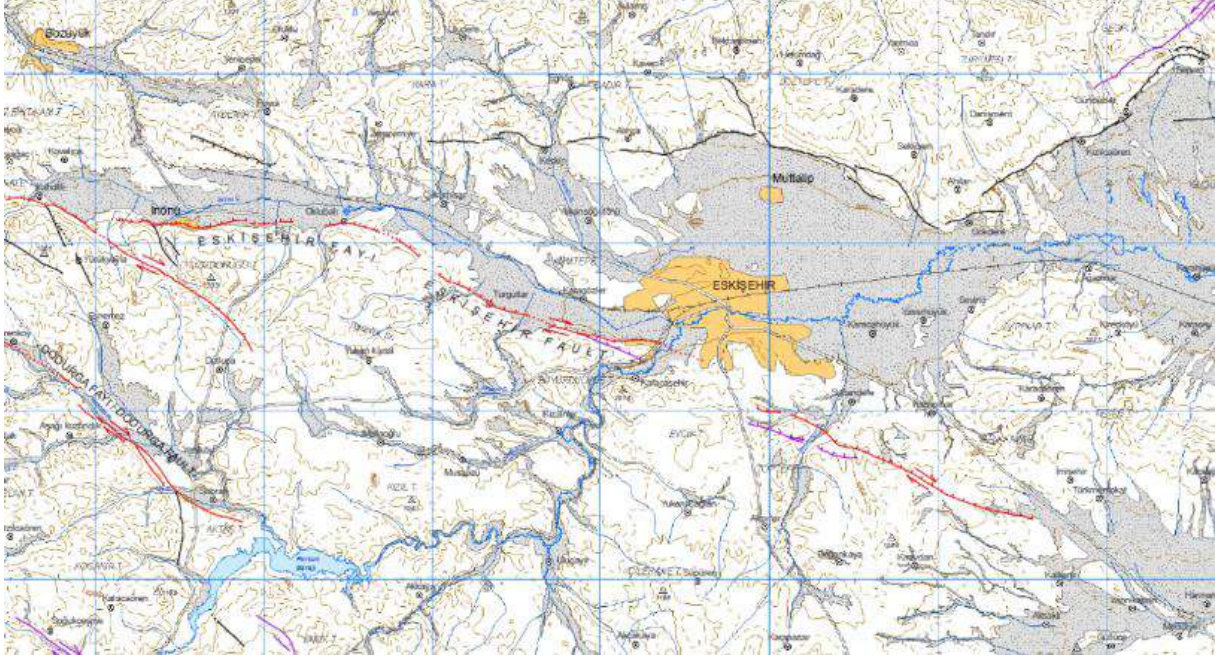
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir İlinin İdari Sınır Haritası



ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

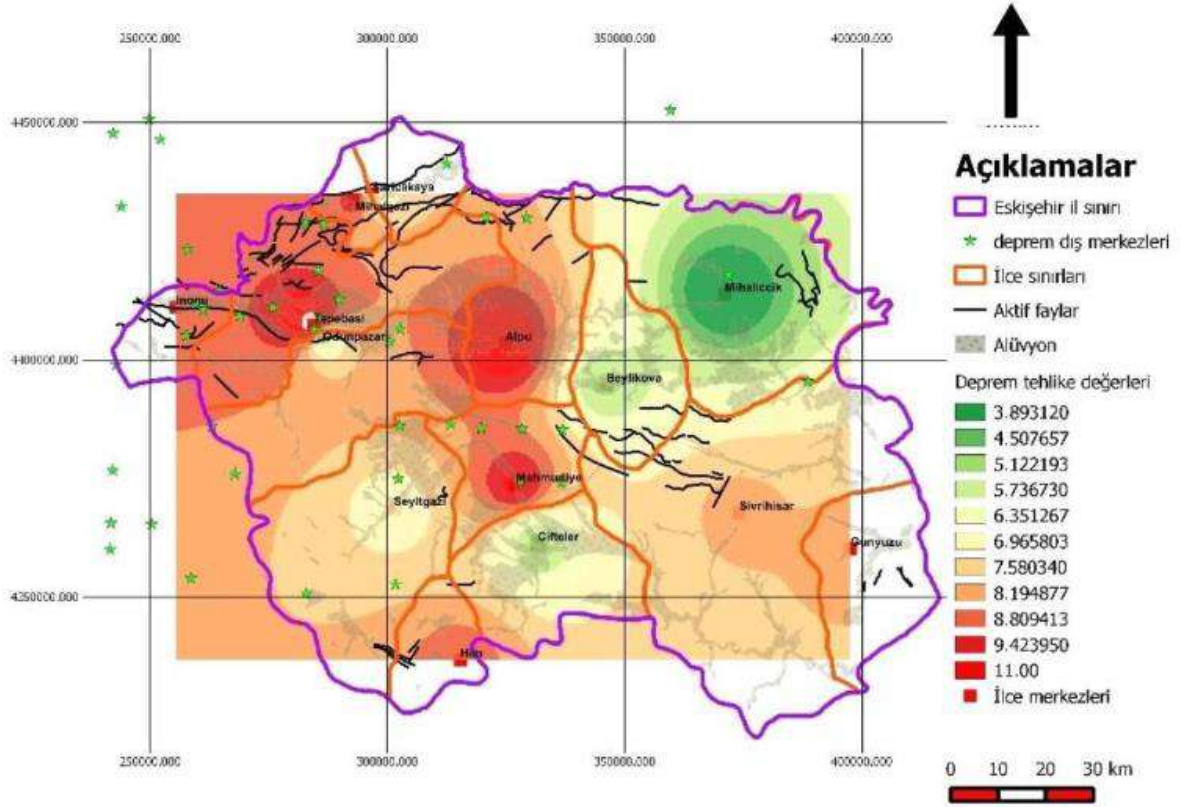


Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir İl Sınırları İçerisinde Haritalanan 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



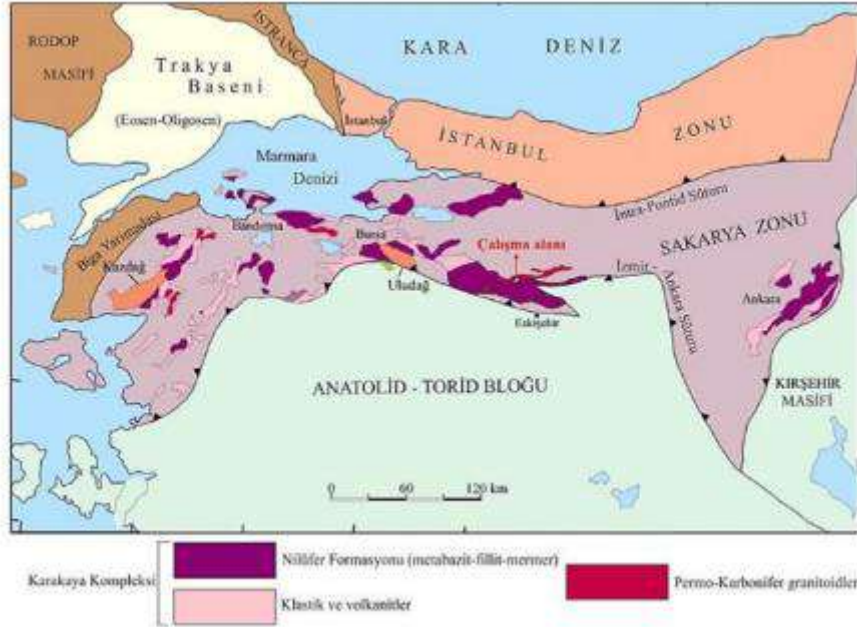
0 222 210 00 66



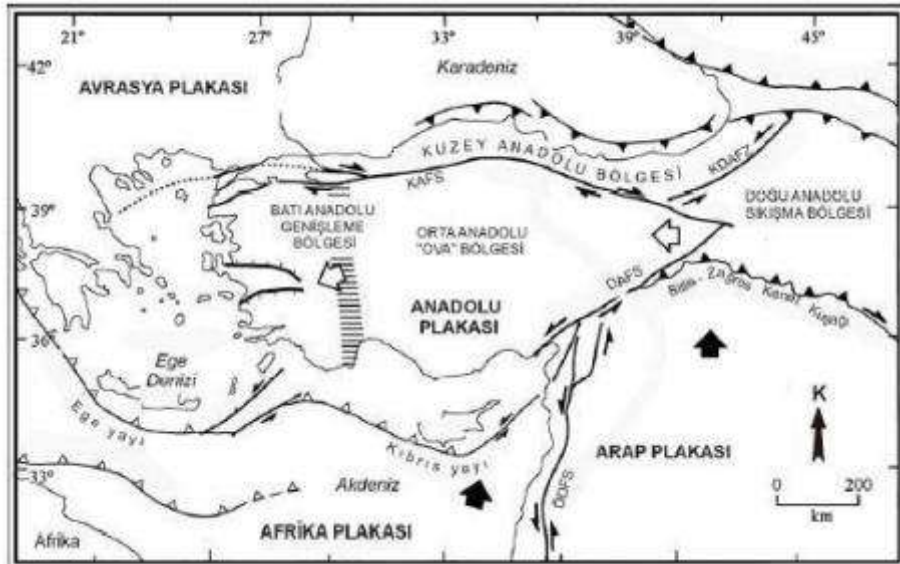
info@anadoluproperties.com



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.



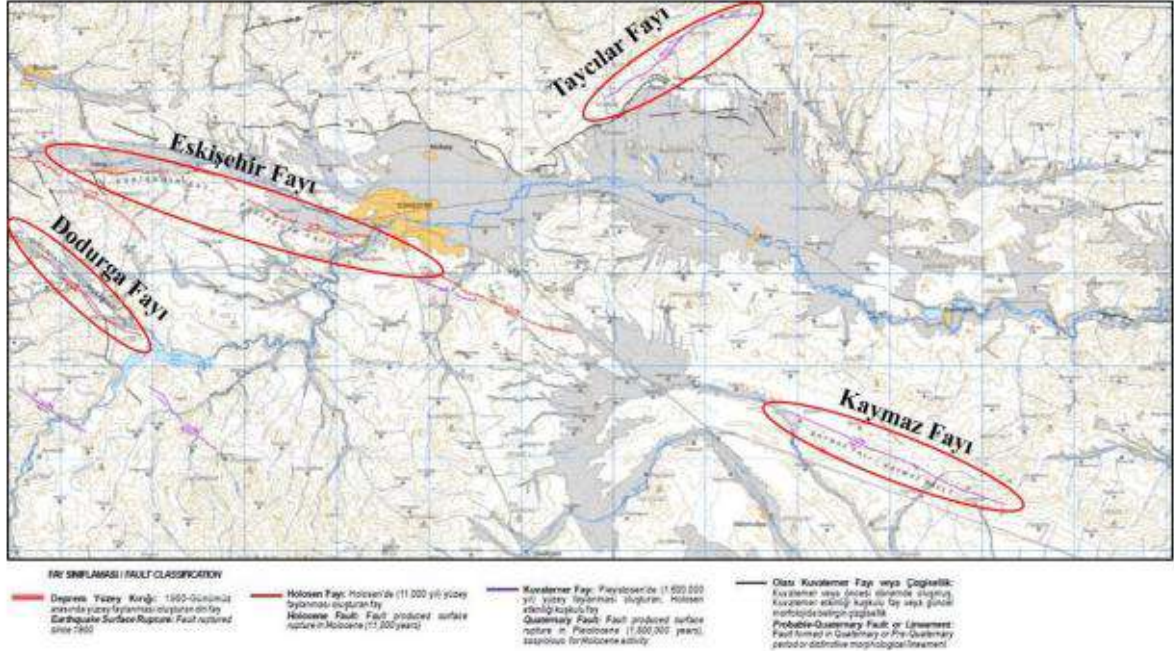
0 222 210 00 66



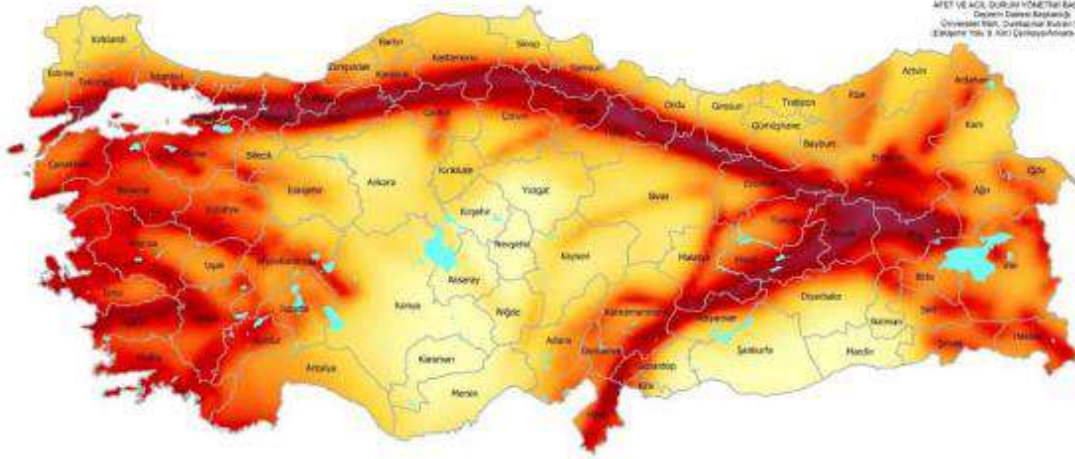
info@anadoluproperties.com



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



TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



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

Bu harita, zemin koşulları (V_s) = 1.765 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olduğu sismikliği, büyütmeye, sismik oluşuma göre belirlenmiştir.

Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanılması için AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

2018 Haritanın telif ve kıllan hakları AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izin alınmadan elektronik, yazılı, sesli veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollara başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası



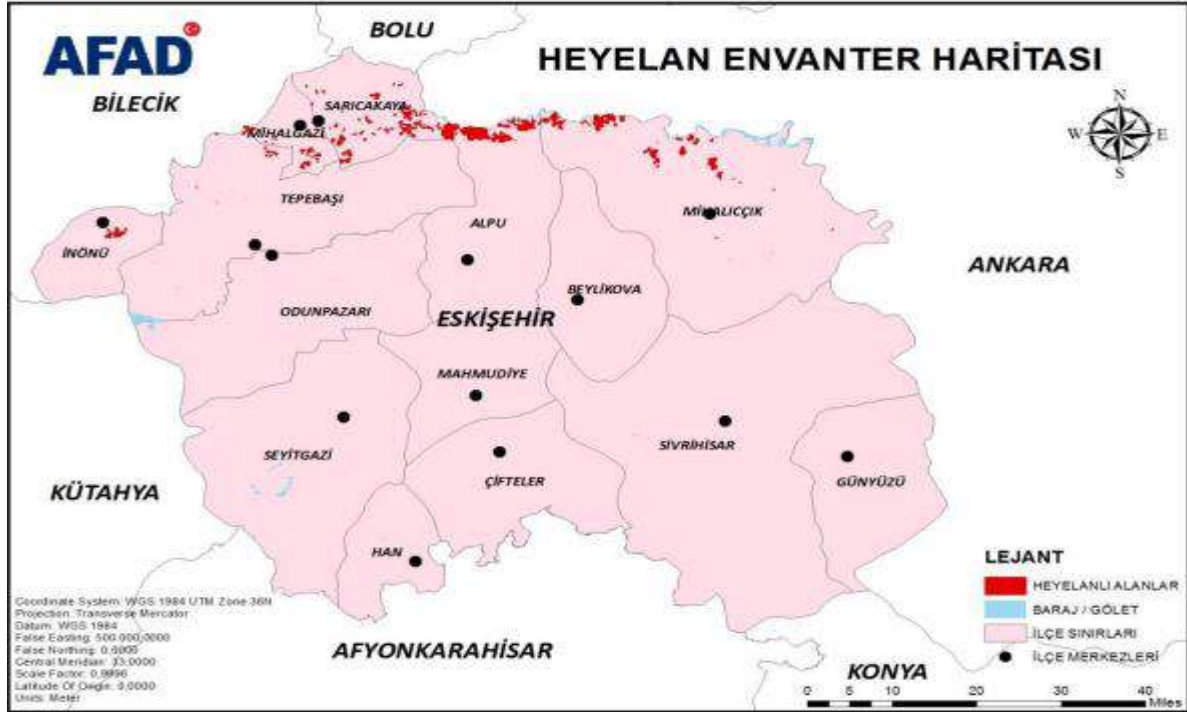
0 222 210 00 66



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, 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 **115m² 3+1 daire** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺4.003.750 - ₺4.351.875** 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.

