

AFYONKARAHİSAR EMİRDAĞ DOMURLU KONUT İMARLI

Afyonkarahisar / EMİRDAĞ / DOMURLU

Ada: 372 Parsel: 129

Konut İmarlı · 5.493,3 m²

Rapor Oluşturma Tarihi: 12.10.2026



0 533 267 88 91



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR



Bu rapor, Anadolu Properties, uzman ekibiyle gayrimenkul yatırımlarınızı doğru fırsatlar ve güvenilir analizlerle geleceğe taşır tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistikî ve optimum seviyede şekillendirme yöntemiyle üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmî kurumlara kullanılamaz, bilgi amaçlıdır.

Doğrudan yatırıma ve ticarete konu edilmesi hâlinde sorumluluk tümüyle yatırımcıya aittir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Karar Ekranı

NİHAİ DEĞER KARARI

6.943.531,20 ₺

1.264 ₺/m²

DOMURLU / EMİRDAĞ / Afyonkarahisar
konumundaki Konut İmarlı için değer bandı
84 emsal, konum, alan ve piyasa göstergeleri
birlikte okunarak oluşturuldu.



DEĞER BANDI

5.487.806,70 ₺ / 8.239.950 ₺



HIZLI SATIŞ

PİYASA KARARI

TOK SATIŞ

TAŞINMAZ

Konut İmarlı

5.493,3 m²

KONUM

**DOMURLU /
EMİRDAĞ /
Afyonkarahisar**

idari ve kadaströ
eşleşmesiyle

EMSAL

84 kayıt

201 - 50.095 ₺/m²
bandı

GÜVEN

Düşük

model ve veri
olgunluğu

1

Genel Bilgi

Taşınmazın hukuki, fiziksel ve kullanım kimliğini tek bir doğrulanabilir veri kartında toplar.

— Tapu Bilgileri

ENLEM / BOYLAM	38.980201, 31.365285	AÇIK ADRES (İL/İLÇE/MAHALLE)	DOMURLU / EMİRDAĞ / Afyonkarahisar
TAPU NİTELİĞİ	Tarla	ADA / PARSEL	372 / 129
PARSEL ALANI	5.493,30 m ²	PAFTA / MEVKİİ	K26b03a3d03a3a / Hacılar
ZEMİN (KAT MÜLKİYETİ) DURUMU	Ana Taşınmaz	BAĞIMSIZ BÖLÜM	VERİ YOK bağımsız bölüm verisi yok
PARSEL SINIRI	Çizili (TKGM geometrisi)		

— Fiziksel & Kullanım

KATEGORİ	Konut İmarlı	BRÜT ALAN	5.493,3 m ²
----------	--------------	-----------	------------------------

YAKIN ÇEVRE — ~500 M



GENEL ÇEVRE — ~2 KM



0 533 267 88 91

info@anadoluproperties.com

Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Genel Bilgi Mahalle Verisi

Mahalle/köy profili: bölgenin genel karakteri, güçlü yönleri ve dikkat edilmesi gereken noktalar.

NOAH-AI BÖLGE BİLGİ BANKASI

Domurlu Mahallesi - Davulga Köyü

DOMURLU / EMİRDAĞ / AFYONKARAHİSAR

Domurlu Mahallesi, Afyonkarahisar'ın Emirdağ ilçesine bağlı, 550 nüfuslu ve kırsal bir yerleşim alanıdır. Bu mahallede yalnızca 1 bina bulunmaktadır ve bu binanın taban alanı 203 m²'dir. Mahallede aktif ilan bulunmamaktadır, bu da yerleşim alanının sakin bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir.

Veri eksikliği nedeniyle arsa durumu hakkında bilgi sağlanamamaktadır. Ancak, kırsal bir yerleşim alanı olması, tarım veya bahçe alanı gibi kullanımlar için potansiyel sunabilir.

Güçlü yönler

550 nüfuslu, sakin bir kırsal yerleşim.
Sadece 1 bina mevcut, bu da yerleşim alanının az yoğun olduğunu gösteriyor.
203 m² taban alanına sahip tek bina, konut ihtiyacını karşılayabilir.

Dikkat noktaları

Aktif ilan sayısı 0, bu da bölgedeki emlak hareketliliğinin düşük olduğunu gösteriyor.
Nüfus yoğunluğu hakkında veri bulunmamaktadır.
Hane sayısı ve ortalama hane büyüklüğü hakkında bilgi eksikliği mevcut.

Kaynak: NOAH-AI Bölge Bilgi Bankası · Bu metin modül verilerinin yerine geçmez, bölge bağlamı sağlar.

3

Konum Haritası

Taşınmazın parsel ve bina ölçeğindeki konumunu; çevre, ulaşım ve mahalle bağlamıyla gösterir.

ENLEM / BOYLAM

38.980201, 31.365285

MAHALLE MERKEZİ

VERİ YOK

mahalle merkezi bulunamadı

İLÇE MERKEZİ

VERİ YOK

ilçe merkezi bulunamadı

MÜLK → MAHALLE MERKEZİ



PROPERTIES



0 533 267 88 91

info@anadoluproperties.com

Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

KONUM HARİTASI

anadoluproperties.com

Değer Analizi

Rapor tarihindeki tahmini piyasa değer aralığı, birim değer ve bu değer nasıl kurulduğu.

TAHMİNİ PİYASA DEĞERİ

DOMURLU, EMİRDAĞ, Afyonkarahisar

6.943.531,20 ₺

BİRİM DEĞER

1.264 ₺/m²

DEĞERLENEN ALAN

5.493,3 m²

TOPLAM SENARYO

6.943.531,20 ₺

↔ HIZLI SATIŞ

5.487.806,70 ₺

999 ₺/m²

↔ ORTALAMA

6.943.531,20 ₺

1.264 ₺/m²

↔ TOK SATIŞ

8.239.950 ₺

1.500 ₺/m²

🛡️ GÜVEN

Düşük

84 emsal ilan

SATIŞ SENARYOSU GRAFİĞİ



Emsal Analizi

Değeriniz, bölgedeki benzer taşınmazlarla (emsal) karşılaştırılarak nasıl bulundu?

GÜVEN SEVİYESİ

Sınırlı güven

Bölgede az/dağınık emsal var; sonuç yönlendirici, kesin değil.

84

EMSAL İLAN

EMSAL FİYAT DAĞILIMI

min - ortalama - değerlendirilen - maksimum t/m^2



SATIŞ SENARYOSU GRAFİĞİ

hızlı - dengeli - tok satış bandı



Değeriniz emsallerin neresinde?

Sizin değeriniz



En düşük emsal

201 t/m^2

Ortalama

1.809 t/m^2

En yüksek emsal

50.095 t/m^2

Değeriniz emsal ortalamasının %30 altında — bölgedeki emsallere göre daha uygun fiyatlı.

Alım-Satım Yoğunluğu

Taşınmazın çevresindeki tapu devir hareketliliği; bölgenin likiditesi ve satılabilirliği.

TKGM İŞLEM VERİSİ 2025

MAHALLE ÖLÇEĞİNDE VERİ

22 PARSEL · 25 İŞLEM

TAPU İŞLEM YOĞUNLUĞU — TAŞINMAZ ÇEVRESİ (0.75 KM YARIÇAP — MAHALLEDE YETERLİ İŞLEM YOK, ÇEVRE ALINDI)



● Mülk ● 1-9 işlem ● 10-99 işlem ● 100-999 işlem ● 1000+ işlem

Daire içindeki sayı = o bölgedeki toplam tapu işlemi

BÖLGE HAREKETLİLİĞİ

İNCELEME YILI	2025
KAPSANAN YARIÇAP	0.75 km
İŞLEM GÖREN PARSEL	22
TOPLAM TAPU İŞLEMİ	25
KM ² BAŞINA İŞLEM	14.1
HAREKETLİLİK SEVİYESİ	Düşük
EN YAKIN İŞLEM	0 m

MESAFEYE GÖRE DAĞILIM

0-500 M	9 işlem (%36)
500 M-1 KM	16 işlem (%64)
1-2K M	0 işlem (%0)
2K M+	0 işlem (%0)

0 533 267 88 91

info@anadoluproperties.com

Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

Çevredeki Önemli Noktalar

Mahalleniz ve sınırdış komşularının olanak dokusu — yeme-içme, ulaşım, eğitim, kamu ve sosyal donatı sayıları.

• OPENSTREETMAP VERİSİ • MAHALLENİZ + 4 KOMŞU · 6 NOKTA

• DOMURLU: 2 OLANAK (KOMŞULAR ARASINDA 2. SIRADA)

MAHALLE	YEME-İÇME	ULAŞIM	DİNİ	EĞİTİM	BANKACILIK	KAMU	PARK	KÜLTÜREL	TOPLAM
Alasakallı	0	0	1	0	0	0	2	0	3
Domurlu	0	0	1	0	0	1	0	0	2
Sofulu	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Karakuyu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daydalı Köyü	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Anadolu
PROPERTIES

Mahalle Profili

«DOMURLU» mahallesinin konut dokusu, hizmet yoğunluğu ve güçlü/zayıf yönleri.

MAHALLE KARAKTERİ



konut ağırlıklı

MAHALLE ALANI 8.43 km ²	YAPI YOĞUNLUĞU VERİ YOK OSM kaydı yok	BASKIN KONUT TİPİ VERİ YOK ilan yok
BASKIN BİNA YAŞI VERİ YOK ilanlarda girilmemiş	KONUT ₺/M² VERİ YOK ilan yok	HİZMET YOĞUNLUĞU 2 nokta

KONUT STOKU DOKUSU

Konut tipleri

VERİ YOK ilan yok

Bina yaşı

VERİ YOK ilanlarda girilmemiş

Oda dağılımı

VERİ YOK ilan yok

Büyüklik

VERİ YOK ilan yok

ÇEVRESEL ETKENLER (1,5 KM)

Taşınmazın 1,5 km çevresinde OpenStreetMap'te kayıtlı olumsuz ya da öne çıkan bir unsur bulunamadı.

* Alan öğelerinde mesafe, alanın merkezine ölçülür.

HİZMET DAĞILIMI

Kamu		1
Dini		1

GÜÇLÜ / ZAYIF YÖNLER

+ Güçlü

Belirgin bulgu yok

- Zayıf

Toplu ulaşım noktası az — araç bağımlılığı yüksek olabilir
Park ve yeşil alan kaydı sınırlı
Mahallede satılık konut ilanı yok — piyasa hareketliliği düşük

Demografik Analiz (Özet)

Mahallenin nüfus büyüklüğü, cinsiyet ve yaş yapısı — konut talebi açısından.

TOPLAM NÜFUS

550

«Davulga/Domurlu»
mahallesi

KADIN / ERKEK

%49 / %51

267 / 283

HANE BÜYÜKLÜĞÜ

VERİ YOK veri yok

MEDYAN YAŞ

VERİ YOK

DEMOGRAFİK KOMPOZİSYON

cinsiyet ve yaş grubu kırılımı

Kadın nüfus		267
	%49	
Erkek nüfus		283
	%51	
Genç (0-24)		—
Orta (25-64)		—
Yaşlı (65+)		—

YAŞ YAPISI

VERİ YOK yaş dağılımı verisi yok

MAHALLE ↔ İLÇE KARŞILAŞTIRMASI

GÖSTERGE	DAVULGA/DOMURLU	EMİRDAĞ
HANE BÜYÜKLÜĞÜ	VERİ YOK	2.89
MEDYAN YAŞ	VERİ YOK	—
65+ ORANI (%)	VERİ YOK	%16

Göç Hareketleri

İlin aldığı/verdiği göç, net göç hızı ve yabancı nüfus — konut talebi yönü açısından.

İİ NET GÖÇ (2025)

-1.634

nüfus çıkışı

NET GÖÇ HIZI

-2,2 ‰

→ ALDIĞI GÖÇ

19.864

↔ VERDİĞİ GÖÇ

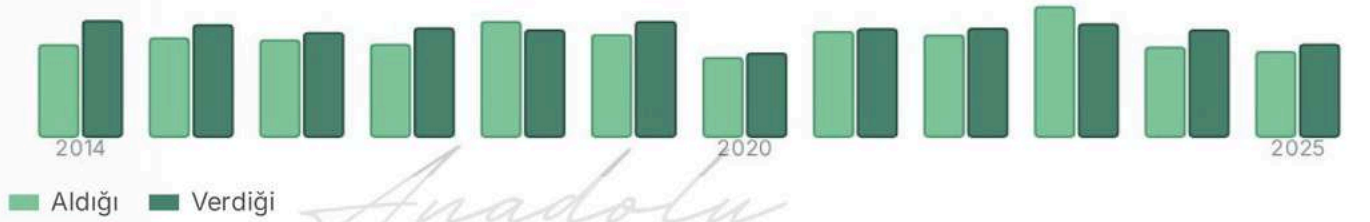
21.498

↘ Afyonkarahisar, son 5 yılın 4'ünde net göç VERDİ — nüfus çıkışı; talepte dikkat gerektiren bir işaret.

NET GÖÇ HIZI TRENDİ (‰)



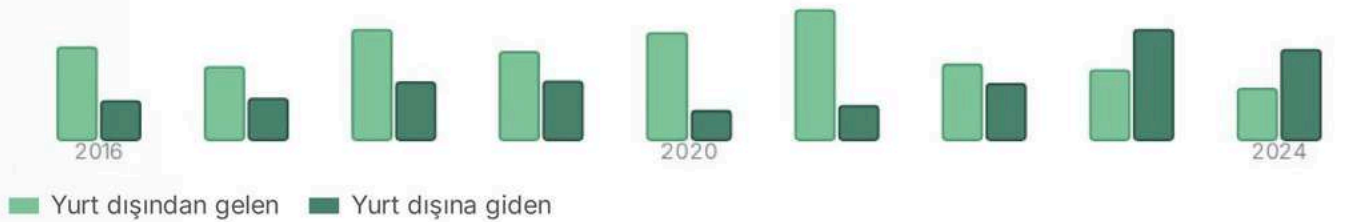
ALDIĞI / VERDİĞİ GÖÇ



YABANCI NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ



ULUSLARARASI GÖÇ



Seçim Sonuçları

Bölgenin yönetsel tercih ve katılım verisi — nötr bağlam bilgisi.

CUMHURBAŞKANI SEÇİMİ (2. TUR) · 2023 - KATILIM %52

PARTİ / ADAY	ORAN	OY
RECEP TAYYİP ERDOĞAN 🏆		%74.0151
KEMAL KILIÇDAROĞLU		%26.0 53

28. DÖNEM MİLLETVEKİLİ GENEL SEÇİMİ · 2023 - KATILIM %52.88

PARTİ / ADAY	ORAN	OY
AK PARTİ 🏆		%54.8109
CHP		%20.1 40
İYİ PARTİ		%10.1 20
MHP		%9.1 18
ZAFER PARTİSİ		%2.5 5
CUMHUR İTTİFAKI		%2.0 4

BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİMİ · 2024 - KATILIM %50.44

PARTİ / ADAY	ORAN	OY
AK PARTİ 🏆		%63.6414
CHP		%18.4120
MHP		%17.1111
SAADET		%0.9 6

Ticari Potansiyel

Çevredeki ticari yoğunluk ve bölgenin işyeri piyasası açısından gelir potansiyeli.

DEVAM

TİCARİ YOĞUNLUK (1 KM) 1 Çok düşük — çevredeki ticari nokta	300 M YÜRÜME İÇİNDE VERİ YOK 300 m içinde kayıtlı ticari nokta yok	BÖLGE İŞYERİ SATIŞ 16.703 ₺/m² ortalama	BÖLGE İŞYERİ KİRA 77 ₺/m² getiri %3.0
--	--	---	---

TİCARİ YOĞUNLUK GRAFİĞİ

1 km içindeki ticari nokta dağılımı

Perakende	0 nokta 300 m içinde	0
Yeme-içme	0 nokta 300 m içinde	0
Finans / ofis	0 nokta 300 m içinde	0
Çekim noktası	0 nokta 300 m içinde · en yakın 522 m	1

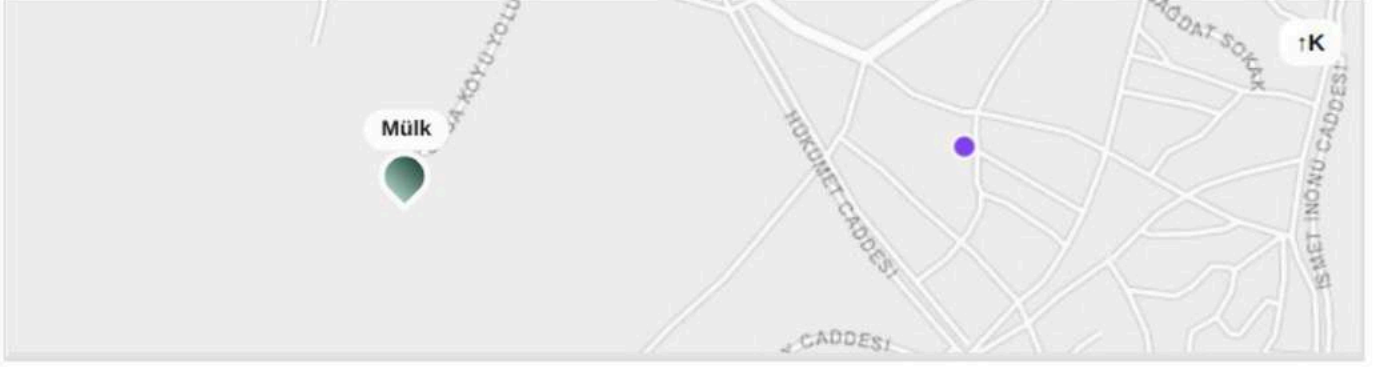
TİCARİ ÇEVRE DÖKÜMÜ

TÜR	1 KM İÇİNDE	300 M İÇİNDE	EN YAKIN
Perakende	0	0	—
Yeme-içme	0	0	—
Finans / ofis	0	0	—
Çekim noktası	1	0	pazar · 522 m

Çevredeki ticari yoğunluk ve bölgenin işyeri piyasası açısından gelir potansiyeli.

DEVAM

ÇEVREDEKİ TİCARİ NOKTALAR — 1 KM YARIÇAP



● Mülk ● Perakende ● Yeme-içme ● Finans / ofis ● Çekim noktası

Yatırım Senaryosu

Kira geliri + değer artışı - çıkış maliyetiyle elde tutma senaryosu.

DEVAM

YATIRIM TUTARI

6.943.531,20 ₺

5.493,3 m² · tahmini değer

YILLIK KİRA GETİRİSİ

VERİ YOK kira verisi

yok

brüt

YILLIK DEĞER ARTIŞI

%53.5

geçmiş eğilim

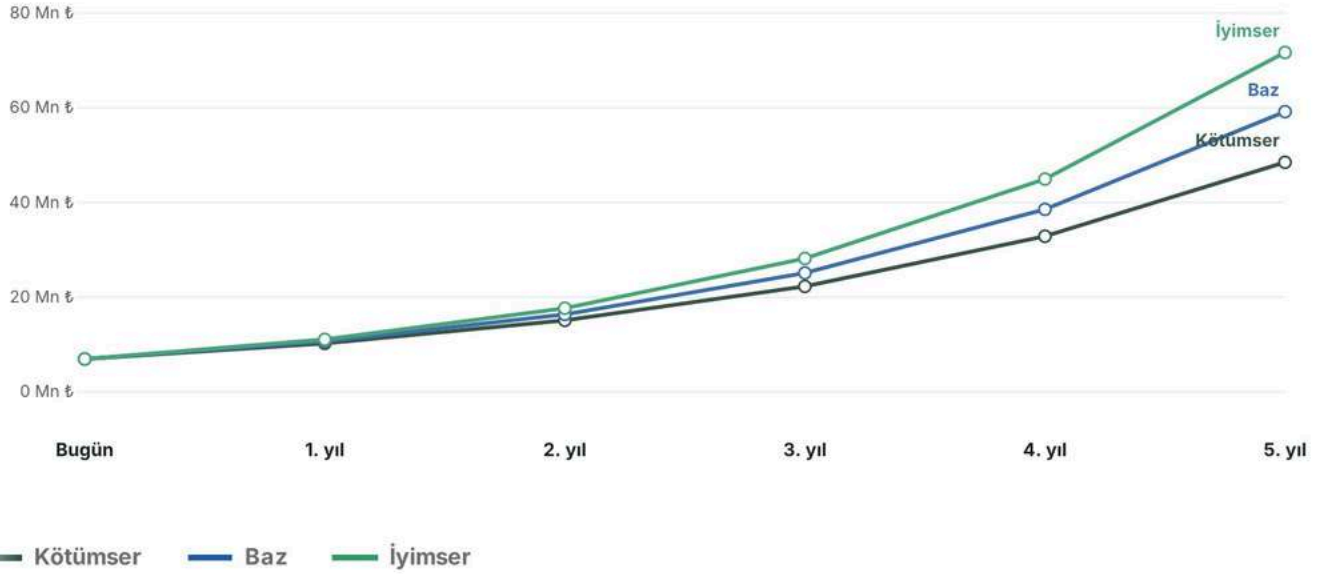
ALIM GİDERİ

138.870,624 ₺

tapu harcı %2 (alıcı payı)

5 YILLIK YATIRIM ROTASI

senaryolara göre taşınmaz değer yolu

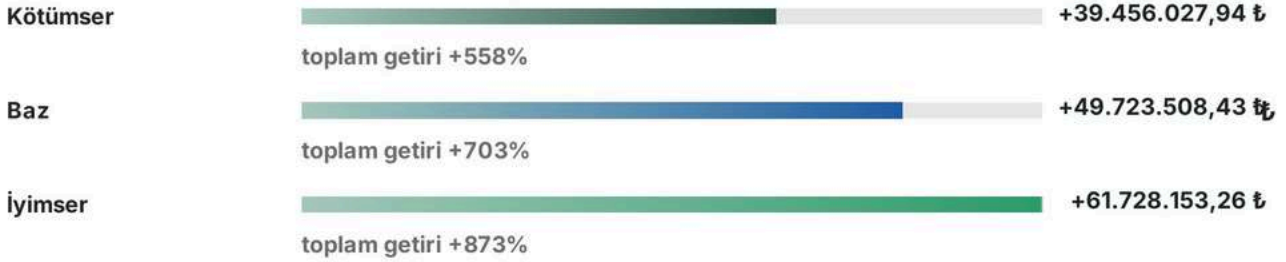


YILLARA GÖRE DEĞER YOLU

SENARYO	BUGÜN	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL
Kötümser	6.943.531,20 ₺ 1.264 ₺/m ²	10.241.708,52 ₺ 1.864,40 ₺/m ²	15.106.520,06 ₺ 2.749,99 ₺/m ²	22.282.117,09 ₺ 4.056,23 ₺/m ²	32.866.122,72 ₺ 5.982,94 ₺/m ²	48.477.531,01 ₺ 8.824,84 ₺/m ²
Baz	6.943.531,20 ₺ 1.264 ₺/m ²	10.658.320,39 ₺ 1.940,24 ₺/m ²	16.360.521,80 ₺ 2.978,26 ₺/m ²	25.113.400,96 ₺ 4.571,64 ₺/m ²	38.549.070,48 ₺ 7.017,47 ₺/m ²	59.172.823,19 ₺ 10.771,81 ₺/m ²
İyimser	6.943.531,20 ₺ 1.264 ₺/m ²	11.074.932,26 ₺ 2.016,08 ₺/m ²	17.664.516,96 ₺ 3.215,64 ₺/m ²	28.174.904,55 ₺ 5.128,95 ₺/m ²	44.938.972,76 ₺ 8.180,68 ₺/m ²	71.677.661,55 ₺ 13.048,19 ₺/m ²

5. YIL NET KAZANÇ GRAFİĞİ

kira geliri + çıkış değeri - maliyetler



5 YIL ELDE TUTMA SENARYOLARI

SENARYO	5 YIL KİRA GELİRİ	5. YIL DEĞERİ	ÇIKIŞ GİDERİ	NET KAZANÇ	TOPLAM GETİRİ
Kötümser kira düşer, büyüme yavaşlar	—	48.477.531,01 ₺	1.939.101,24 ₺	+39.456.027,94 ₺	+558% yıllık ~%45.8
Baz bugünkü koşullar sürer	—	59.172.823,19 ₺	2.366.912,92 ₺	+49.723.508,43 ₺	+703% yıllık ~%51.7
İyimser kira ve fiyat birlikte artar	—	71.677.661,55 ₺	2.867.106,46 ₺	+61.728.153,26 ₺	+873% yıllık ~%57.6

Resmî Veri / Kurum Görüşü

Tapu kaydı, kadastro parseli ve imar planı bilgisinin resmî kaynaklardan kontrolü.

TAPU / KADASTRO KÜNYESİ (TKGM)

İL / İLÇE / MAHALLE	Afyonkarahisar / EMİRDAĞ / DOMURLU
ADA / PARSEL	372 / 129
YÜZÖLÇÜMÜ (TAPU)	5,493 m ²
NİTELİK (TAPU)	Tarla
PAFTA	K26b03a3d03a3a
MEVKİİ	Hacılar
ZEMİN TİPİ	1

Anadolu
PROPERTIES

Tapu kaydı, kadastro parseli ve imar planı bilgisinin resmî kaynaklardan kontrolü.

DEVAM

KESİŞEN İMAR PLANLARI (4)

PLAN ADI	ÖLÇEK	DURUM
2023-05-01 Davulga Revizyon NİP 2023 EN GÜNCEL	—	Kesinleşti
2023-05-01 Davulga Revizyon UIP 2023	—	Kesinleşti
2021-04-25 Davulga Revizyon NİP 2021	—	Kesinleşti
2021-04-25 Davulga Revizyon UIP 2021	—	Kesinleşti

Tapu kaydı, kadastro parseli ve imar planı bilgisinin resmî kaynaklardan kontrolü.

DEVAM

İMAR PAFTASI — EN GÜNCEL PLAN



Söz konusu taşınmaz, mevcut imar planı kapsamında konut alanında kalmaktadır. İmar paftasında taşınmazın bulunduğu bölgede Ayırık Nizam 2 Kat (A-2) yapılaşma koşulu gösterilmekte olup, TAKS: 0,35 ve KAKS/Emsal: 0,70 yapılaşma değerleri bulunmaktadır. Plan üzerinde 5 metre ön bahçe ve 3 metre yan bahçe çekme mesafeleri öngörülmektedir. Taşınmazın yola terkleri mevcut olup, yapılaşmaya esas net parsel alanının belirlenmesinde bu terklerin dikkate alınması gerekmektedir. Bu nedenle kesin yapılaşabilir alan ve parsel sınırları, ilgili belediyeden alınacak güncel imar durumu ve resmi aplikasyon verileri doğrultusunda değerlendirilmelidir.

Taşınmazın yakın çevresinde park/yeşil alanlar ve imar yolları yer almakta olup, bölgenin planlı konut yerleşimi içerisinde bulunduğu görülmektedir.

Genel Değerlendirme

Domurlu Mahallesi'ndeki taşınmaz, kırsal bir yerleşim alanında yer almakta olup, düşük emlak hareketliliği ve sınırlı sosyal olanaklar ile dikkat çekmektedir. Ancak, uygun fiyatlı bir yatırım fırsatı sunması, potansiyel alıcılar için cazip kılmaktadır.

Değerleme Çekirdeği

60/100 · %30

Taşınmazın değeri, 6.943.531,20 ₺ olarak belirlenmiştir. Emsal analizi, değerinin bölgedeki ortalama emsal fiyatlarının %30 altında olduğunu göstermektedir. Bu durum, taşınmazın daha uygun fiyatlı olduğunu ve potansiyel alıcılar için cazip bir fırsat sunduğunu göstermektedir. Ancak, düşük güven seviyesinde emsal verisi bulunması, piyasa dinamiklerinin belirsizliğini artırmaktadır. Ayrıca, bölgedeki emlak hareketliliği düşük seviyelerde kalmaktadır. Bu durum, taşınmazın likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Lokasyon ve Piyasa

50/100 · %20

Domurlu Mahallesi, kırsal bir yerleşim alanı olup, 550 nüfuslu ve yalnızca 1 bina bulunmaktadır. Aktif ilan sayısının 0 olması, bölgedeki emlak hareketliliğinin düşük olduğunu göstermektedir. Çevredeki önemli noktalar sınırlıdır ve ulaşım olanakları yetersizdir. Bu durum, taşınmazın likiditesini olumsuz etkileyebilir. Ancak, bölgenin sakin yapısı, tarımsal veya bahçe alanı kullanımı için potansiyel sunmaktadır.

Risk ve Resmi Veri

40/100 · %20

Afyonkarahisar ilinin son yıllarda net göç verdiği gözlemlenmektedir. 2025 yılı itibarıyla net göç hızı -2,2 ‰ olarak belirlenmiştir. Bu durum, konut talebinin azalabileceğine işaret etmektedir. Ayrıca, çevredeki ticari yoğunluk oldukça düşük seviyelerde kalmaktadır. Bu durum, taşınmazın değer artış potansiyelini olumsuz etkileyebilir. Ancak, seçim sonuçları ve yönetsel tercihlerin bölgedeki istikrarı artırabileceği düşünülmektedir.

Yaşam Kalitesi

30/100 · %10

Domurlu Mahallesi'nde yaşam kalitesi, sınırlı sosyal ve ticari olanaklarla şekillenmektedir. Ulaşım olanakları yetersizdir ve çevredeki önemli noktalar azdır. Ayrıca, kira verisi bulunmamakta ve bu durum, potansiyel yatırımcılar için belirsizlik yaratmaktadır. Ancak, kırsal bir yerleşim olması, sakin bir yaşam arayanlar için avantaj sağlayabilir.

KAPSAMLI GAYRİMENKUL ANALİZİ

Genel Değerlendirme

Bölgedeki düşük emlak hareketliliği, taşınmazın likiditesini olumsuz etkileyebilir. Net göç verileri, konut talebinin azalabileceğine işaret ederken, ticari yoğunluğun düşüklüğü, değer artış potansiyelini sınırlamaktadır. Ayrıca, ulaşım olanaklarının yetersizliği ve çevredeki sosyal olanakların azlığı, yaşam kalitesini olumsuz etkileyebilir. Ancak, kırsal yapısı, sakin bir yaşam arayanlar için avantaj sunmaktadır.

GÜÇLÜ OKUMA

Değerleme Çekirdeği bölümü 60/100 skoruyla rapordaki en okunabilir sinyallerden birini verir. Taşınmazın değeri, uygun fiyatlı bir yatırım fırsatı sunarken, düşük emlak hareketliliği ve belirsiz piyasa dinamikleri alım kararını zorlaştırabilir.

DİKKAT GEREKTİREN ALAN

Yaşam Kalitesi bölümü 30/100 skoruyla karar sürecinde daha dikkatli okunmalıdır. Sakin bir yaşam sunan Domurlu Mahallesi, sınırlı sosyal olanaklar ve yetersiz ulaşım ile birlikte, potansiyel yatırımcılar için belirsizlik yaratmaktadır.

RİSK OKUMASI

Düşük emlak hareketliliği ve net göç verileri, konut talebinin azalabileceğine işaret etmektedir. Ticari yoğunluğun düşüklüğü, taşınmazın değer artış potansiyelini olumsuz etkileyebilir.

YATIRIM PERSPEKTİFİ

Taşınmaz, uygun fiyatlı bir yatırım fırsatı sunmakta; ancak, kira verisi eksikliği ve düşük emlak hareketliliği, potansiyel yatırımcılar için belirsizlik yaratmaktadır.

YAŞAM KALİTESİ

Sakin bir yaşam sunan Domurlu Mahallesi, sınırlı sosyal olanaklar ve yetersiz ulaşım ile birlikte, potansiyel yatırımcılar için belirsizlik yaratmaktadır.

SON OKUMA NOTLARI

- Düşük emlak hareketliliği
- Sakin bir yaşam alanı
- Uygun fiyatlı yatırım fırsatı
- Sınırlı sosyal olanaklar

Veri Destekli Stratejik Analiz

Veri Destekli Analitik Görüş



Nihai Karar Bandı

Merkez 6.943.531,20 ₺

Hızlı satış

5.487.806,70 ₺

Bekleyerek

8.239.950 ₺

Veri Destekli Analitik Görüş

12 Ekim 2026

Şirketimizin **Stratejik Değerleme Kurulu** tarafından, aşağıdaki modüllerin doğrulanmış çıktıları sentezlenerek gayrimenkul için karar desteği oluşturulmuştur.

Gayrimenkulün (DOMURLU, EMİRDAĞ, Afyonkarahisar) 5.493,3 m² konut imarlı olarak değerlendirilmesi durumunda; nihai merkez değeri 6.943.531,20 ₺, pazarlanabilir satış bandı 5.487.806,70 ₺ – 8.239.950 ₺ olarak öngörülmektedir. Optimum konumlandırma için önerilen ilan fiyatı 8.487.148,50 ₺, tahmini satış süresi 90–150 gün aralığındadır.

Söz konusu çalışma; veri analitiği, algoritmik modelleme ve saha verileri birlikte kullanılarak oluşturulmuş olup, piyasa dinamiklerine bağlı olarak yaklaşık **%10** oranında sapma oluşabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Bilgiler, ilgili kamu kurumları ve güvenilir veri kaynaklarından temin edilebildiği ölçüde derlenmiştir.

Stratejik Değerleme Kurulu

Otomatik sentez — modül çıktıları, değerlendirme motoru ve saha verilerinden üretilmiştir.



0 533 267 88 91



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR

KARAR ÖZETİ · DESTEKLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

NİHAİ MERKEZ DEĞER	SATIŞ BANDI	ÖNERİLEN İLAN FİYATI	TAHMİNİ SATIŞ SÜRESİ	KİRA YATIRIMI
6.943.531,20 ₺ 1.264 ₺/m ²	5.487.806,70 ₺ – 8.239.950 ₺ hızlı ↔ bekleyerek	8.487.148,50 ₺ pazarlık payı ile	90–150 gün güven: Düşük	Orta düzeyde uygun

+ Değeri Destekleyen

Konum ve parsel sınırı harita üzerinde doğrulandı
Bölgede 84 emsal ile karşılaştırıldı (sağlam örneklem)

- Değeri Sınırlayan

Tapu niteliği (Tarla) seçilen kullanım ile uyumuyor — imar/dönüşüm riski
Değer emsal ortalamasının %30 altında (uygun fiyat/temkin)

Geçerlilik: 12 Ekim 2026 – 10 Ocak 2027 (90 gün). Piyasa koşulları değiştiğinde yeniden değerlendirilir.

Sorumluluk: Bu rapor otomatik karar desteğidir; SPK lisanslı eksper raporu yerine geçmez. Nihai satış fiyatı pazarlık ve piyasa koşullarına göre değişebilir.

Veriye dayalı karar için teşekkür ederiz.

Bu rapor; değer, konum, piyasa, risk ve yaşam kalitesi göstergelerini tek bir analitik çerçevede toplar. Emsal, piyasa ve kamu verileri kaynak gösterilerek kullanılmıştır; kaynağı belirtilmeyen hiçbir sayı raporda yer almaz.



0 533 267 88 91



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mh. Onurel Sok. No:1/A Odunpazarı
ESKİŞEHİR



anadoluproperties.com

Bu rapor belirtilen tarihteki piyasa verileri esas alınarak otomatik üretilmiştir. Değer, raporda açıkça yazılan varsayımlar altında geçerlidir ve yasal geçerliliği olan bir eksper raporu yerine geçmez.