

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Odunpazarı / Karaçay

Ada: 16096 Parsel: 11

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 07.01.2026

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 : Karaçay
- Ada : 16096
- Parsel : 11
- Yüz ölçüm : 26.653,64m²
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



ALIM SATIM YOĞUNLUĞU HARİTASI



DEĞER ANALİZİ

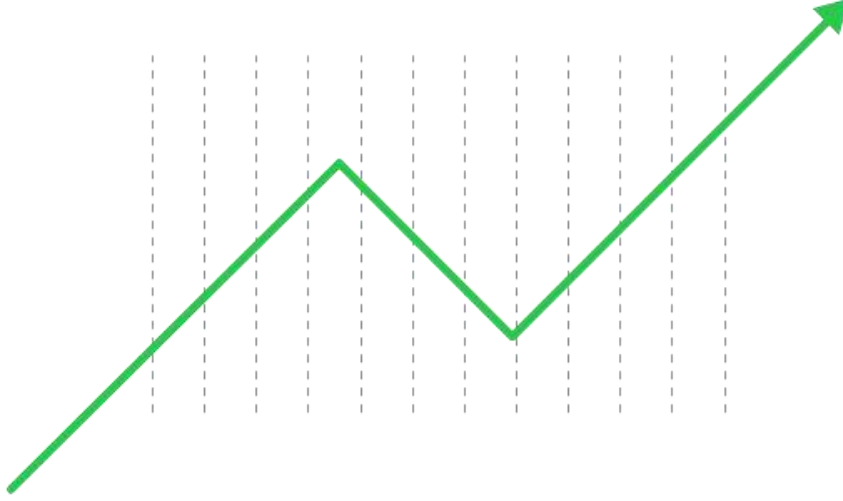
KARAÇAY MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺2.374.782** 88,00 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺2.638.647** 99,00 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺2.902.511** 108,00 ₺/m²

*500m çevrede, son 12 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 4 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Odunpazarı, Karaçay Ada: 16096, Parsel: 11 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 88,00₺/m², en yüksek birim değer 108,00₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 99,00₺/m² olmaktadır.

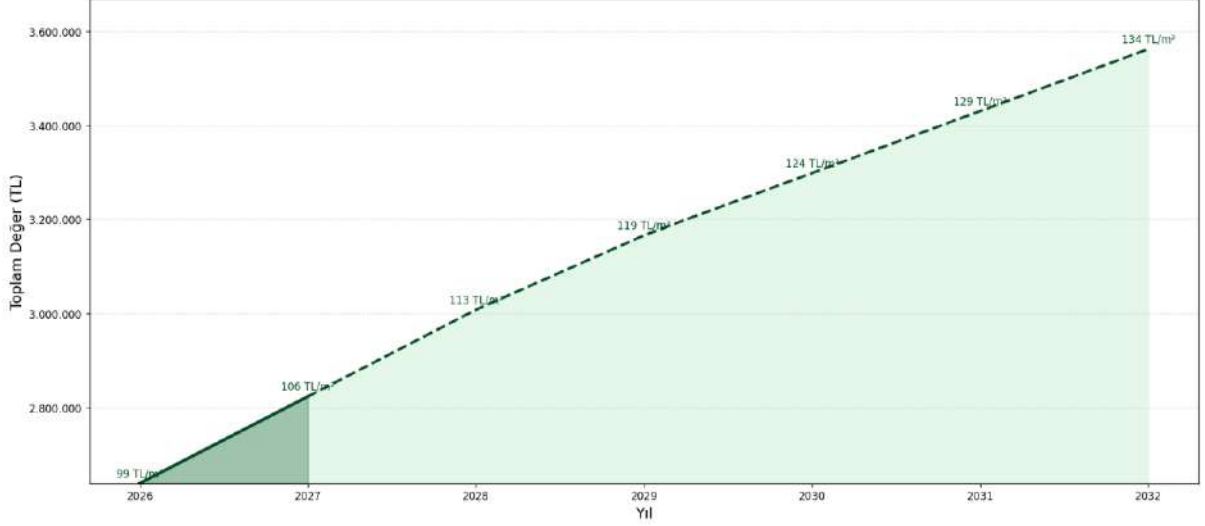
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺2.374.782** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺2.902.511** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺2.638.647** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2026 - 2032)
Eskişehir / Odunpazarı / Karaçay Mh. - 16096 Ada / 11 Parsel (26.653,64 m² • Tarla)



Bu çalışma, 26.653,64m² tarlanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **99,00 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’da 106,00 TL/m²**
- **2028’de 113,00 TL/m²**
- **2029’de 119,00 TL/m²**
- **2030’da 124,00 TL/m²**
- **2031’da 129,00 TL/m²**
- **2032’de 134,00 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla tarlanın 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 değişkenlik 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
Odunpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

KARAÇAY MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **47**



Kadın Nüfus Sayısı **46**

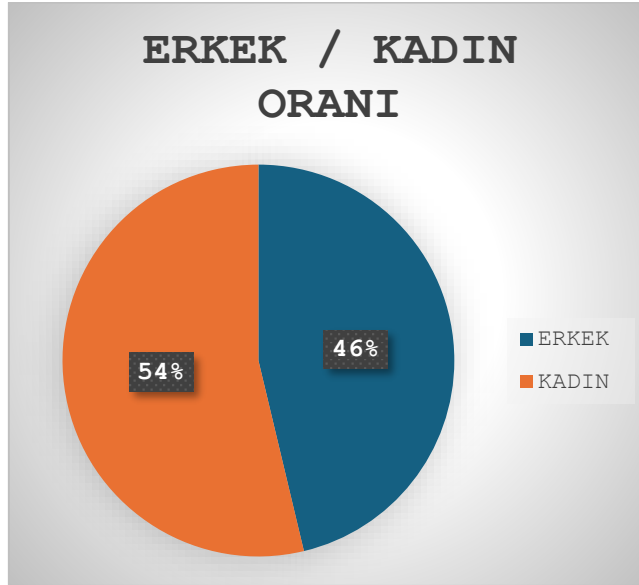


En Yoğun Yaş Aralığı

-



Ort. Eğitim Düzeyi
İlkokul



0 222 210 00 66



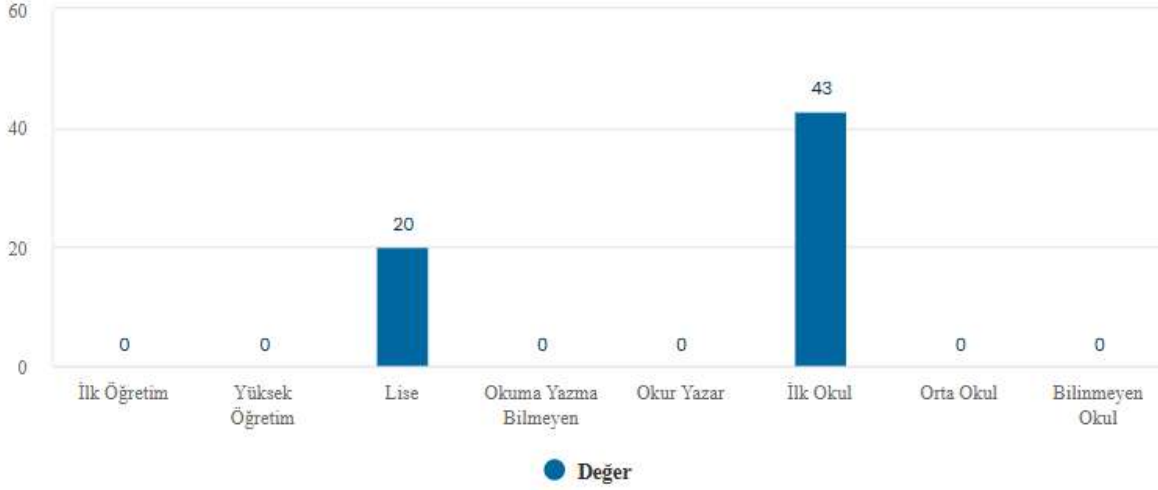
info@anadoluproperties.com



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

DEMOGRAFİK ANALİZ

KARAÇAY MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

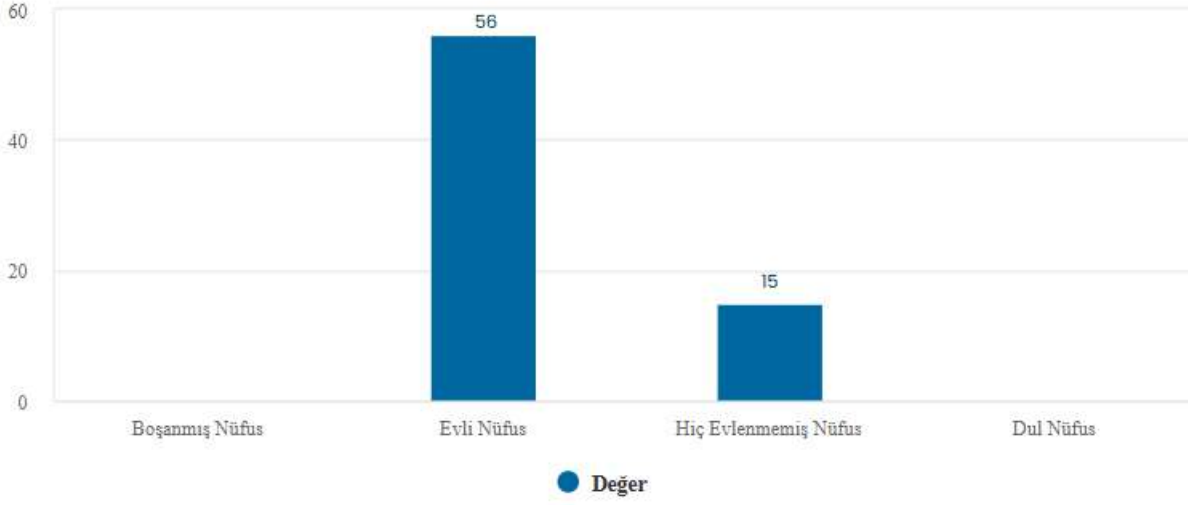


EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Karaçay Mh.
İlk Öğretim	49.544	23.497	-
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	-
Lise	207.774	99.596	20
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	-
Okur Yazar	52.743	24.800	-
İlk Okul	180.611	76.109	43
Orta Okul	120.693	57.188	-
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	-

DEMOGRAFİK ANALİZ

KARAÇAY MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Karaçay Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	-
Evli Nüfus	438.519	205.893	56
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	15
Dul Nüfus	38.708	19.180	-



ÇEVREDEKİ EMSALLER

KARAÇAY MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Uluçayır Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Karaçay Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Sarısongur Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Gümele Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Gülpınar Mh.	2	0	1	0	0	0	0	0
İmişehir Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Kargın Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Yürükkaracaören ...	0	0	1	0	0	0	0	0
Eşenkara Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Sevinç Mh.	1	0	2	2	0	0	0	0
Kayapınar Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Aşağı Çağlan Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Erenköy Mh.	17	2	8	3	2	0	2	0
Gültepe Mh.	33	2	3	4	6	0	3	1

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

106

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

202.097



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

ODUNPAZARI KARAÇAY MAHALLESİ KISA BİLGİ

Karaçay Mahallesi, Eskişehir'in Odunpazarı ilçesine bağlı, gelişmekte olan yerleşim alanları arasında yer alan, sakin ve düzenli yapısıyla öne çıkan bir mahalledir.

Konum

- Karaçay Mahallesi, Eskişehir ili Odunpazarı ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Odunpazarı ilçe merkezine olan uzaklığı yaklaşık 6–7 km'dir.
- Huzur, Emek ve Çankaya mahalleleriyle komşudur.
- Şehir merkezine bağlantısı ana arterler üzerinden sağlanmaktadır.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak konut yerleşimi, küçük ölçekli ticaret ve şehir merkezine bağlı çalışma alanlarına dayanmaktadır.
- Mahalle çevresinde temel ihtiyaçlara yönelik küçük işletmeler bulunmaktadır.
- Bölge, konut yatırımı açısından gelişme potansiyeli taşımaktadır.

Sosyal Yapı

- Nüfus yapısı ağırlıklı olarak yerleşik aileler, çalışan kesim ve genç nüfustan oluşmaktadır.
- Mahalle sakinliği ve düşük yoğunluklu yapılaşmasıyla dikkat çekmektedir.
- Sosyal yaşam daha çok komşuluk ilişkileri ve mahalle içi etkileşim üzerinden şekillenmektedir.

Altyapı ve İmar

- Elektrik, içme suyu ve kanalizasyon altyapısı mevcuttur.
- Yol ve ulaşım altyapısı büyük ölçüde tamamlanmıştır.
- İmar yapısı konut ağırlıklı kentsel yerleşim alanı niteliğindedir.
- Yapılaşma genel olarak müstakil konutlar ve düşük katlı yapılar şeklindedir.

KARAÇAY MAHALLESİ – ULAŞIM

Karayolu Ulaşımı

- Eskişehir şehir merkezine özel araçla yaklaşık 15–20 dakika içinde ulaşım sağlanabilmektedir.
- Ana ulaşım yollarına bağlantısı rahattır.
- İlçe merkezine erişim kısa sürede mümkündür.

Toplu Taşıma

- Mahalleye hizmet veren belediye otobüsü hatları bulunmaktadır.
- Toplu taşıma ile şehir merkezi ve Odunpazarı merkezine ulaşım mümkündür.
- Seferler gün içerisinde düzenli olarak yapılmaktadır.

Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Mahalle içi sokaklar yaya ulaşımına uygundur.
- Günlük temel ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.
- Bisiklet kullanımı için uygun güzergâhlar mevcuttur.

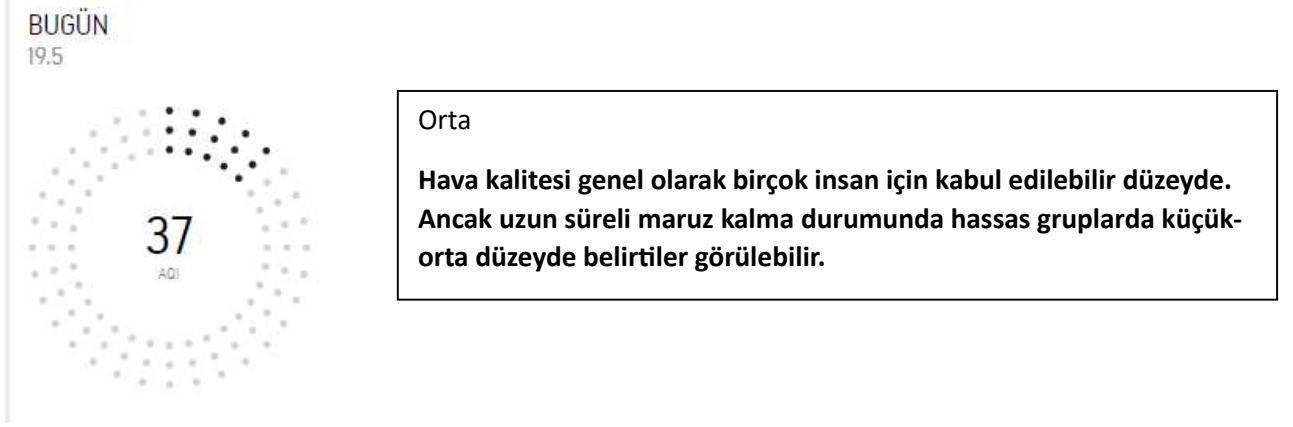
Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık 10–12 km'dir.
- Özel araçla 15–20 dakika içinde ulaşım sağlanabilmektedir.

Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık 8–10 km'dir.
- Özel araçla 15 dakika civarında ulaşım mümkündür.

HAVA KALİTESİ



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.






ALERJİ

 Ağaç Polenini Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenini 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

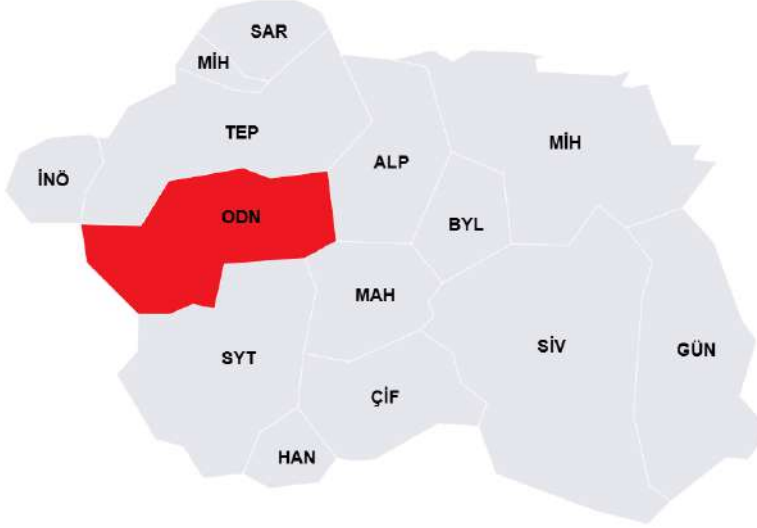
HAŞERELER


Sivrisinek
Düşük

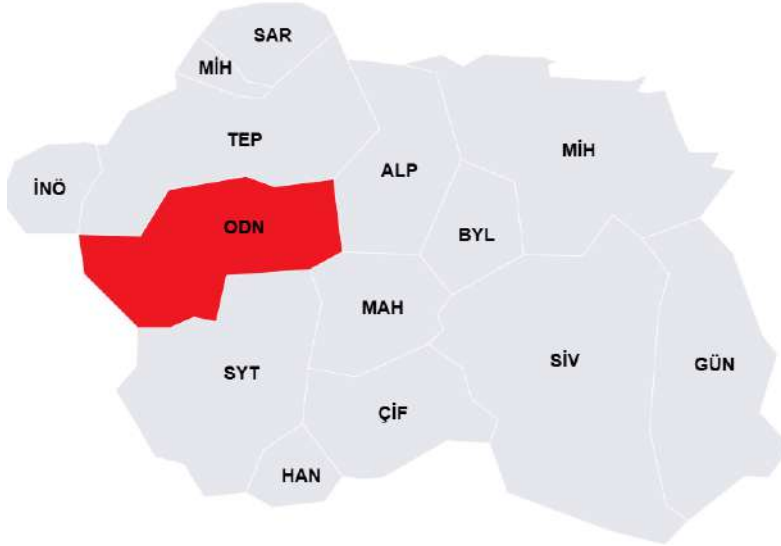

İç Mekan Haşereleri
Çok Yüksek


Dış Mekan Haşereleri
Düşük

ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



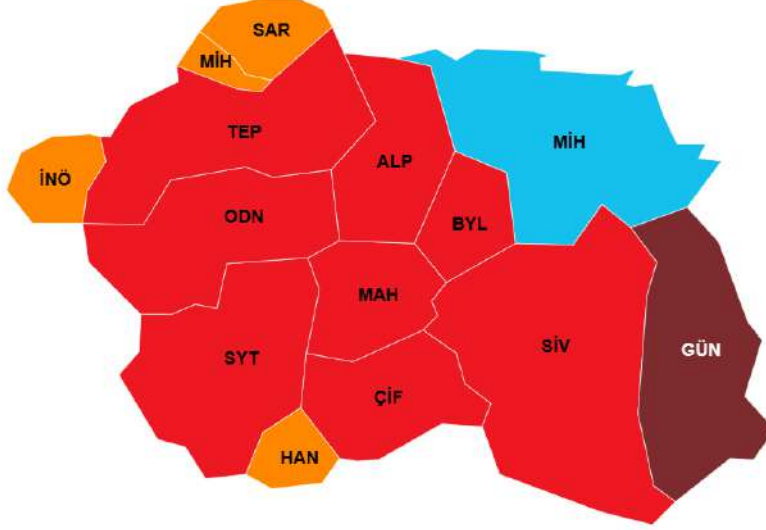
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



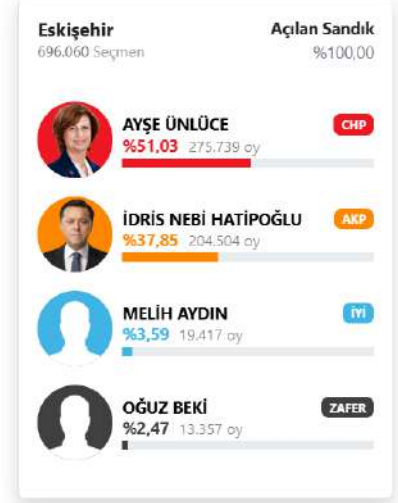
İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları






ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP ■ AKP ■ DSP ■ BBP



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

PARTİ	ADAY	OY/ORAN
	Ayşe Ünlüce	%51,03275.739
	İdris Nebi Hatipoğlu	%37,85204.504
	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 Mihalicçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.^[1]

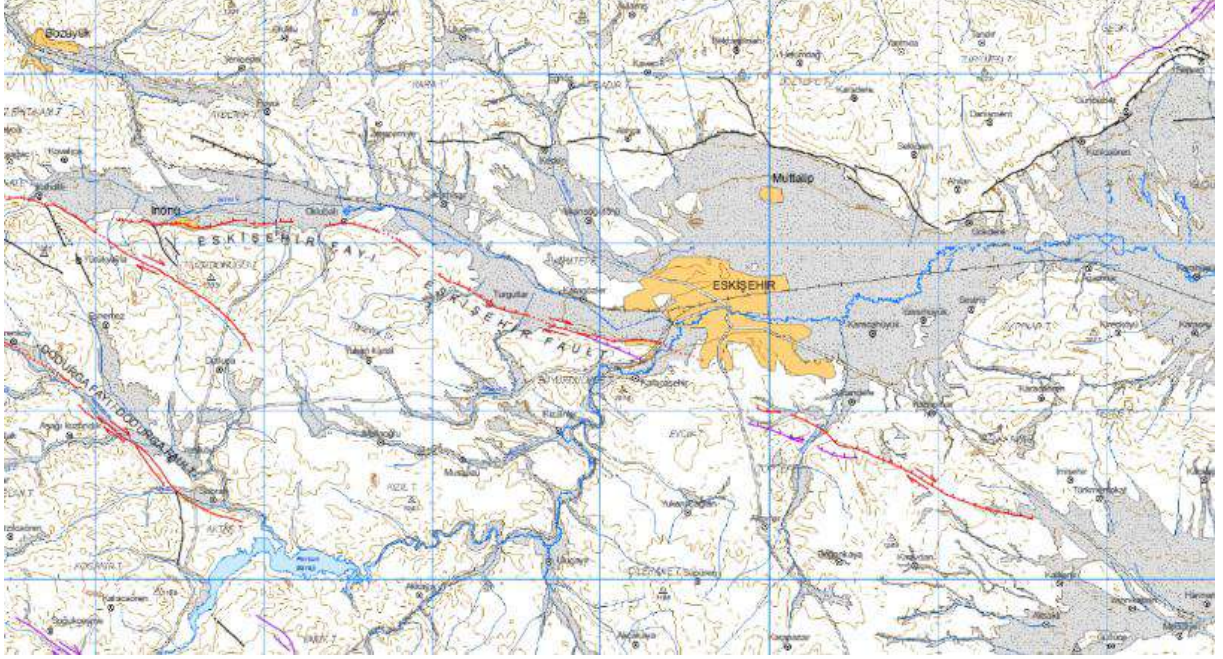
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir İlinin İdari Sınır Haritası



ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

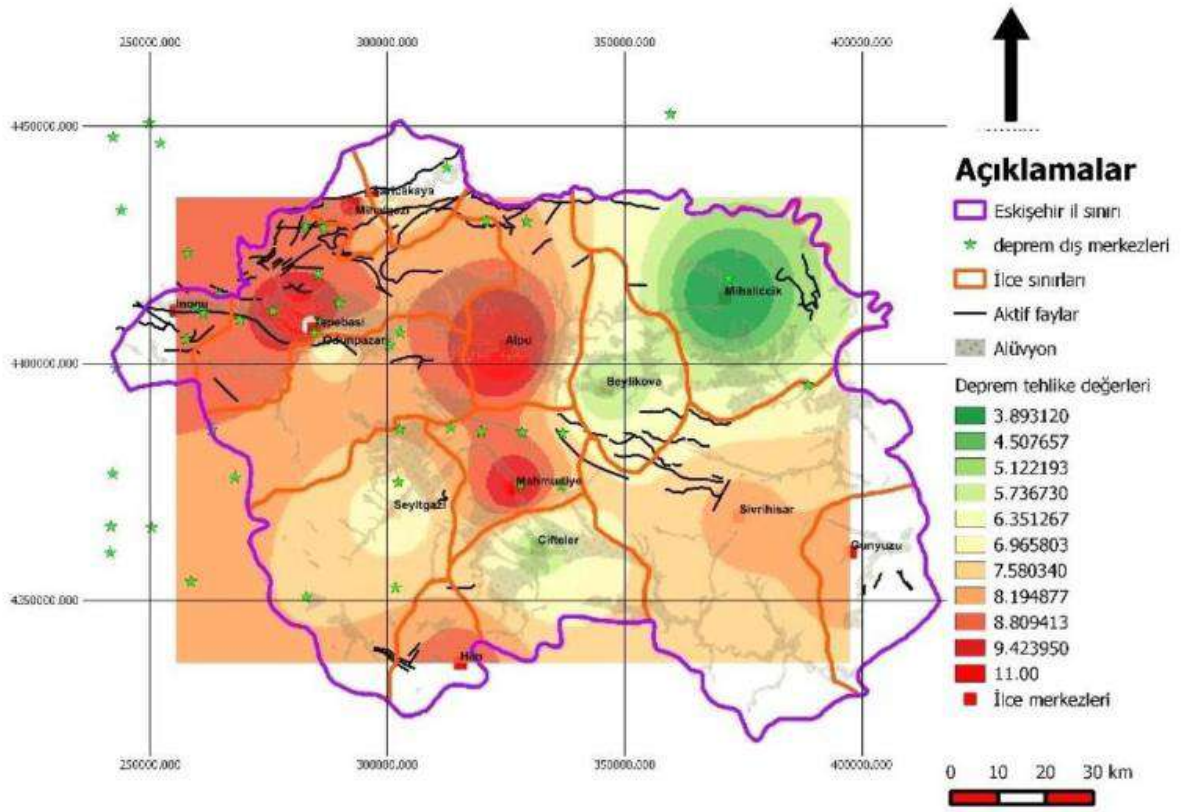


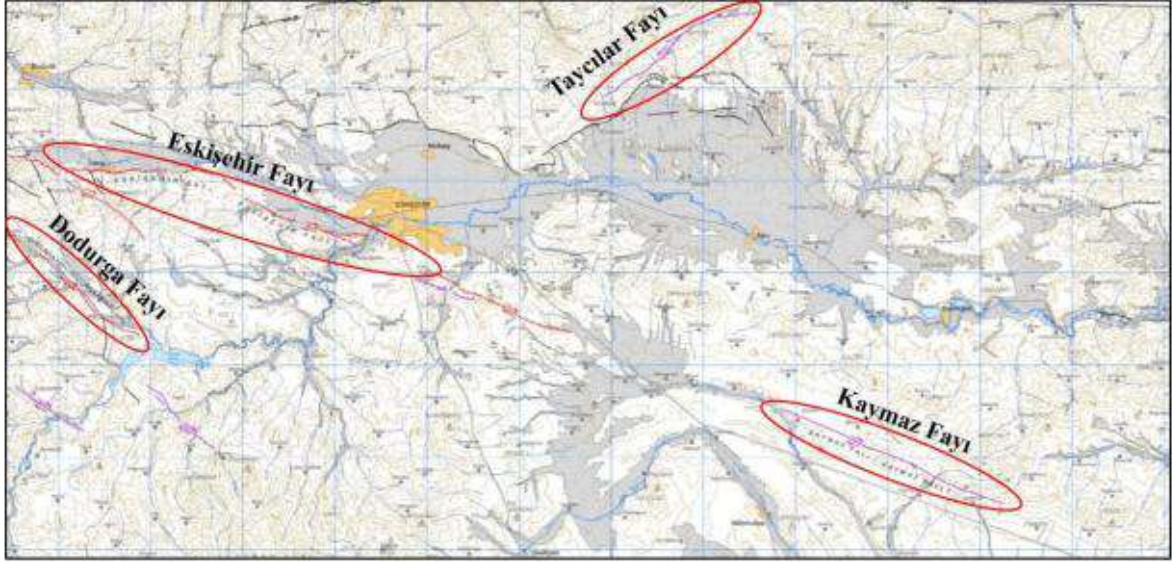
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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



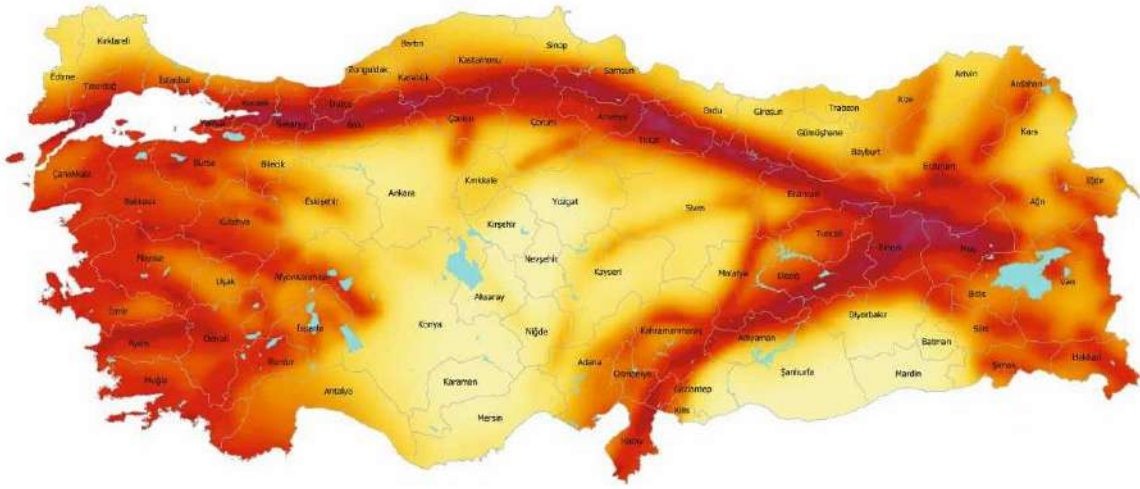
ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI





FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION

- Depresyon Yüzyıl Kurşu: 1900-Günümüz arasında yüzey faylanması oluşturulan faylar. Earthquake Surface Rupture: Fault ruptures since 1900.
- Holosen Fayı: Holosen'de (11.000 yıl) yüzey çökmeleri oluşturmuş faylar. Holocene Fault: Fault produced surface ruptures in Holocene (11,000 years).
- Kuvaterner Fayı: Faytöresi'de (1.000.000 yıl) yüzey çökmeleri oluşturmuş faylar. Quaternary Fault: Fault produced surface ruptures in Pleistocene (1,000,000 years), insignificant for Holocene activity.
- Ölmez Kuvaterner Fayı veya Çığışlık: Kuvaterner veya öncesi süreçlerde oluşan, Kuvaterner aktığı kabul edilmiş jeolojik morfolojide belirgin çığışlık. Probable-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament.

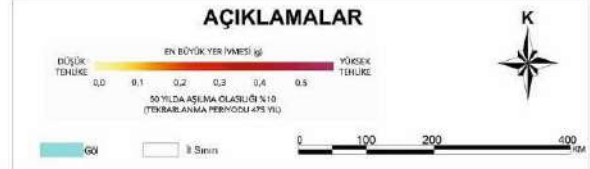


Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

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

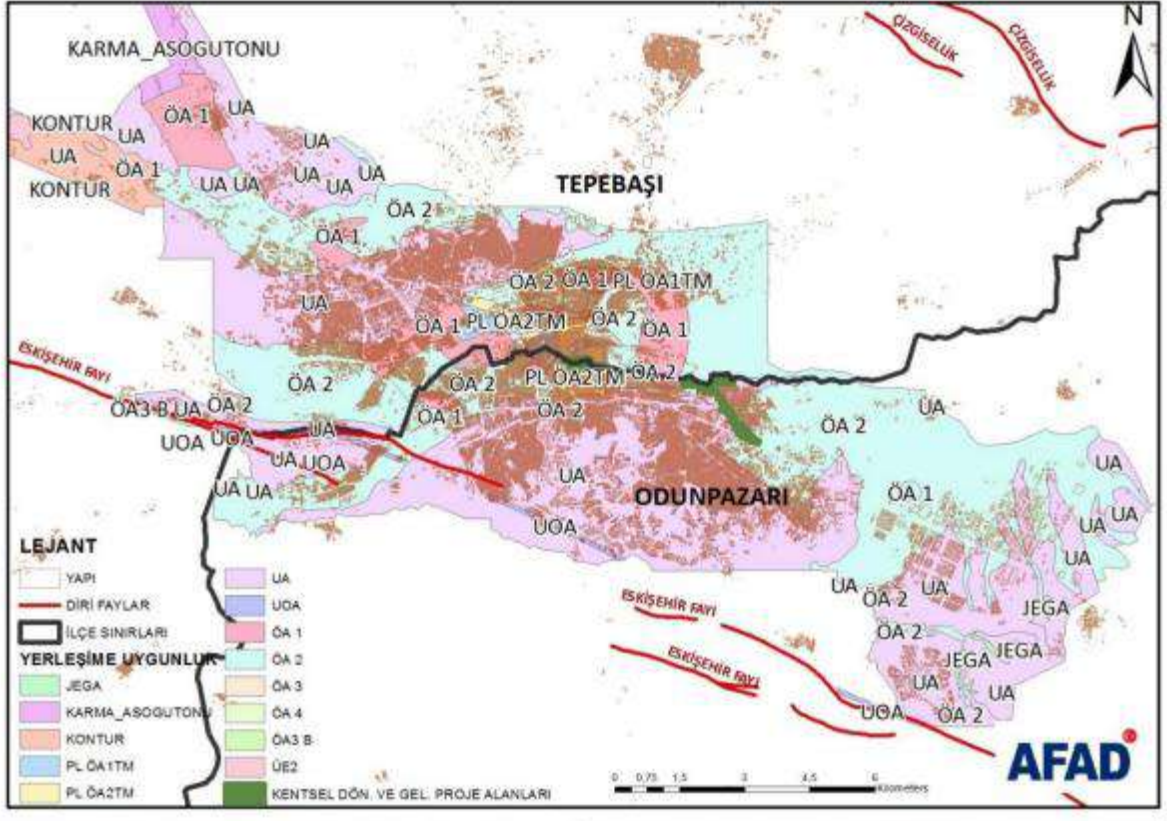
Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanılmasında "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

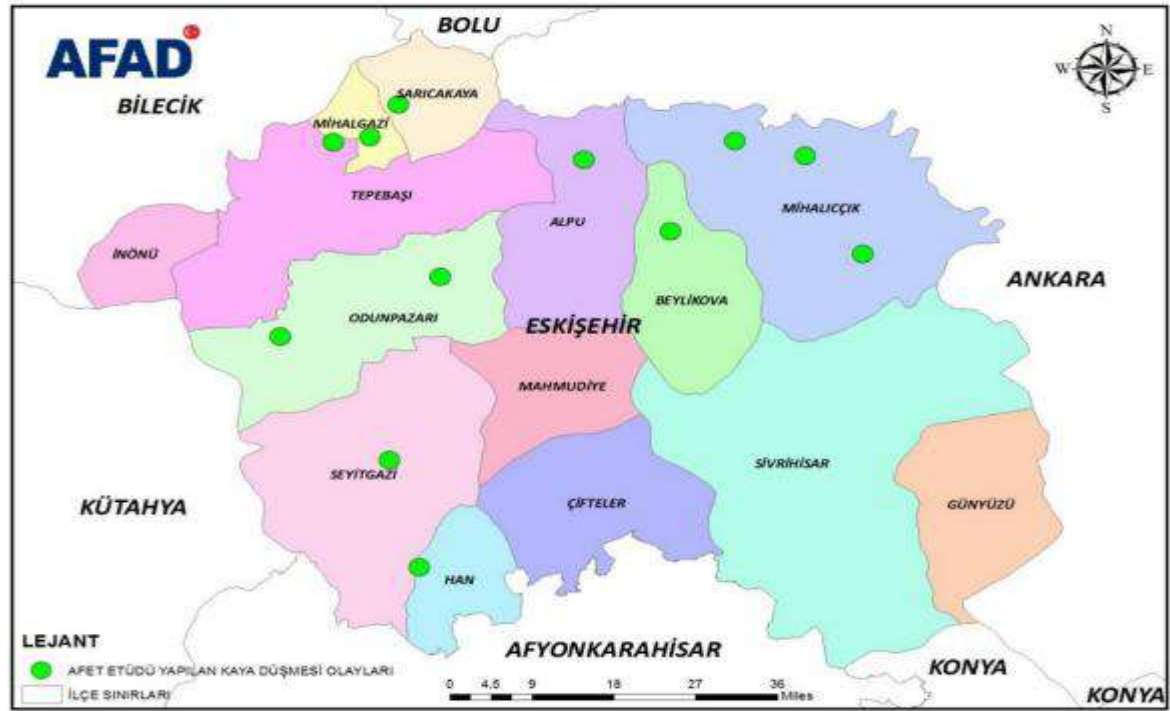
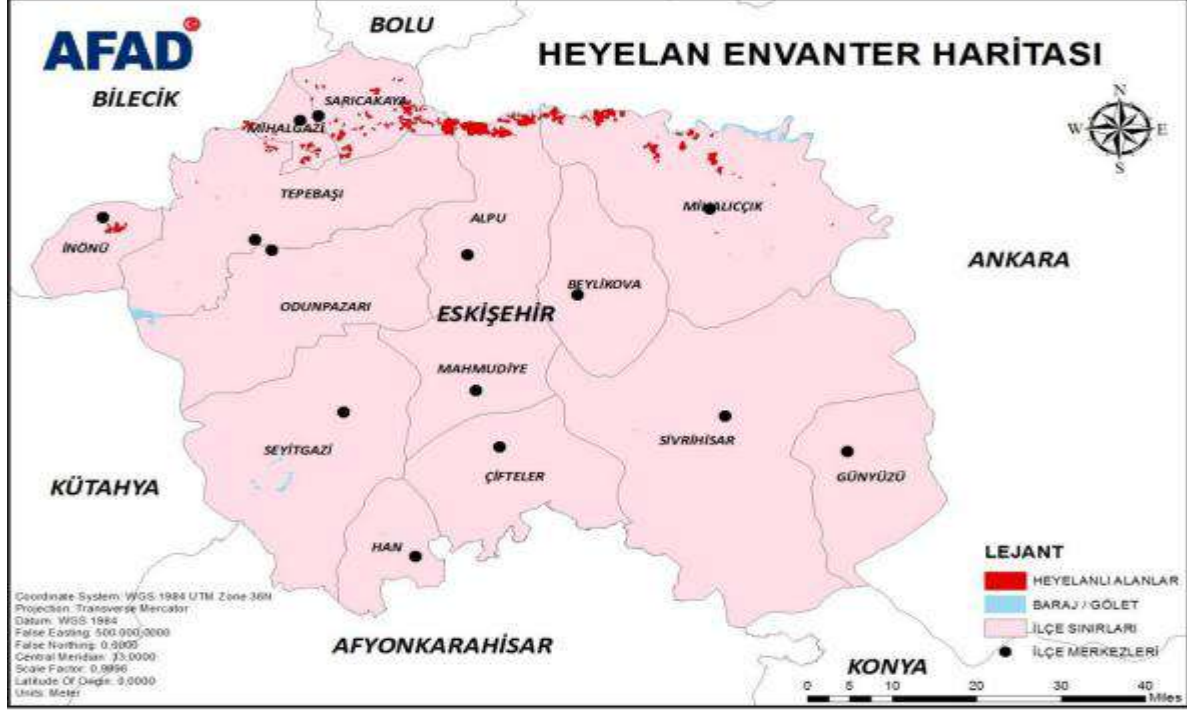
2018© Haritanın telif ve lirası hakları AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla başvurulacaktır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Tepebaşı Ve Odunpazarı İlçelerine Ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





ODUNPAZARI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

İlgili taşınmaz tarım alanı içerisinde kalmakta olup tarla niteliğindedir. Taşınmazın yola cephesi mevcuttur.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Söz konusu taşınmaz, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Tarım Alanı' içerisinde kalmaktadır.



UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dahilinde görüşleri şu şekildedir;

Değerlendirmelerimize göre, lokasyon, mülk özellikleri ve piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut pazarlama ağıımızı da kullanarak,

Gayrimenkulün 26.653,64m² tarla olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺2.374.782 - ₺2.638.647** bandında satılabileceğini öngörmekteyiz.

Özellikle belirtmek isteriz ki, önceliğimiz size mümkün olan doğru rakam üzerinden en yüksek kazancı, en kısa zamanda sağlamaktır.

Gayrimenkulünüz hakkında üretilmiş olan rapor algoritma sistemleri verileriyle birlikte oluşturulduğundan, %10 aşağı ve yukarı sapmalar yaşanabilir.

Bilgi ve belgeler, raporda kamu kurumlarından edinilebildiği kadarıyla yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.