

# DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

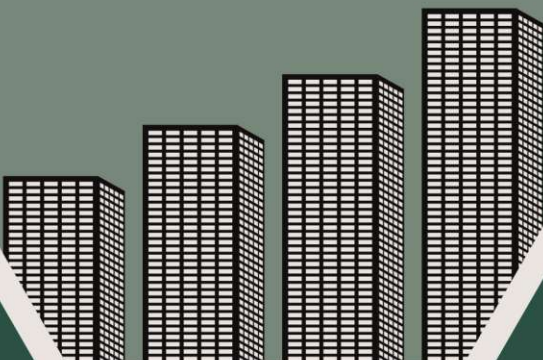
Eskişehir / Tepebaşı / Behçetiye

Ada: 0 Parsel: 602

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 06.02.2026

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



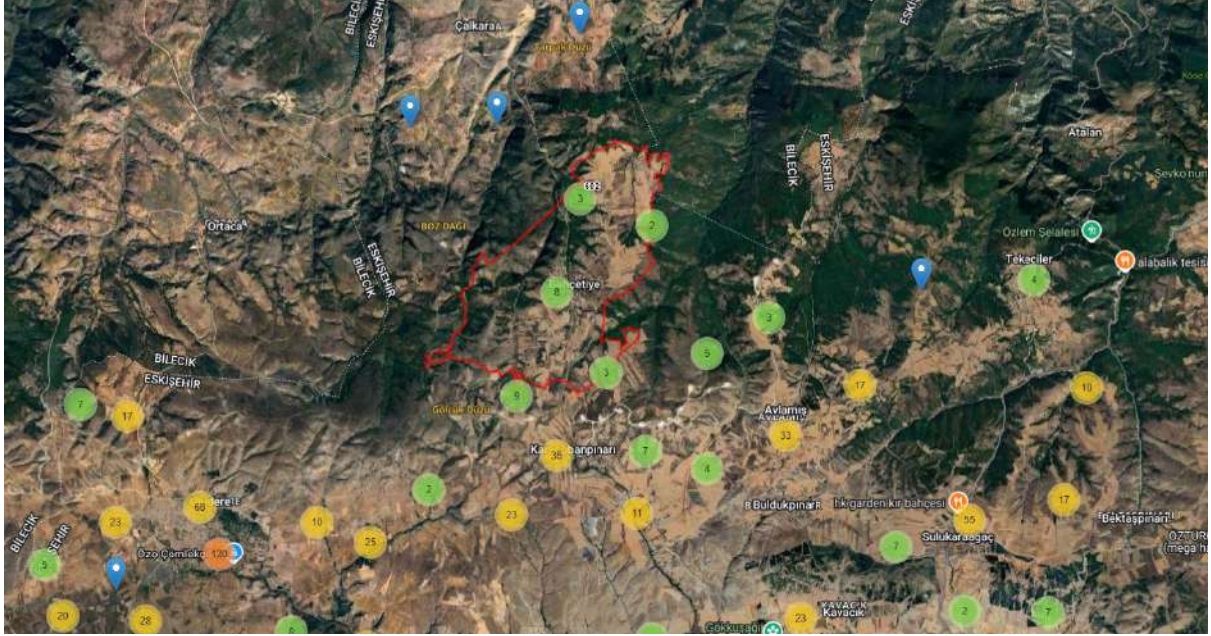
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Tepebaşı
- Mahalle : Behçetiyе
- Ada : 0
- Parsel : 602
- Yüz ölçüm: 14.950 m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

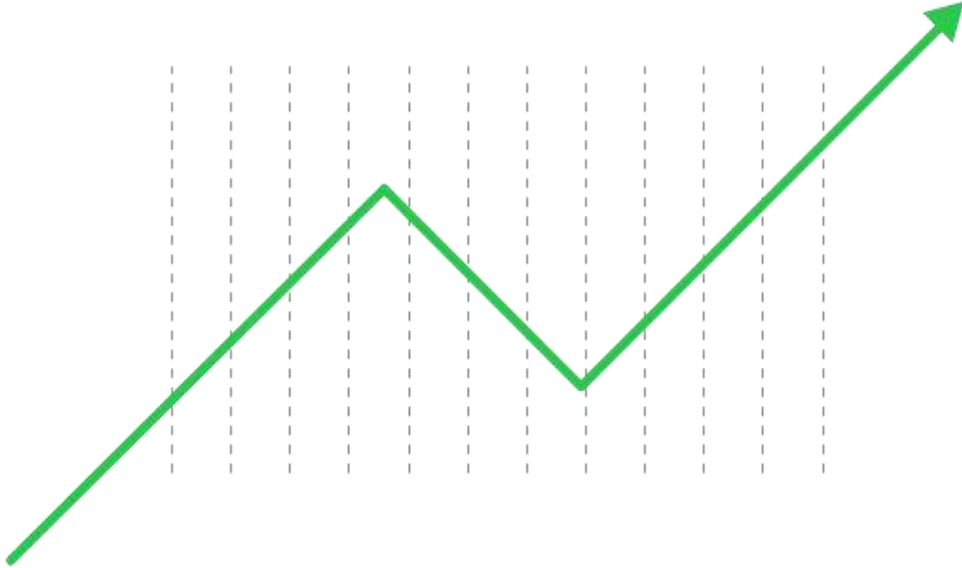
### BEHÇETİYE MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺1.439.685** 96,00 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺1.599.650** 107,00 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺1.759.615** 117,00 ₺/m<sup>2</sup>

\*1000 m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 8 emsalden hesaplanmıştır.

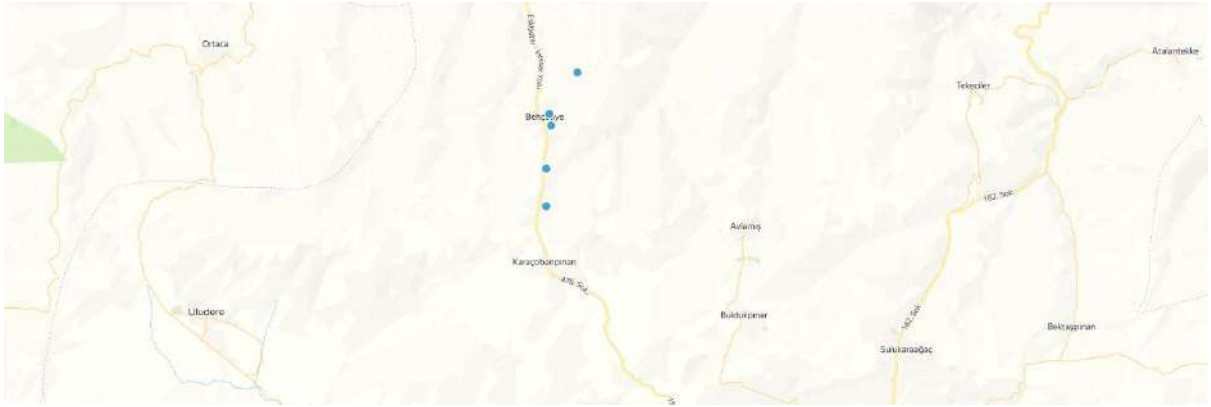


Eskişehir, Tepebaşı, Behçetiye, Ada: 0, Parsel: 602 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 96,00₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 117,00₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 107,00₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

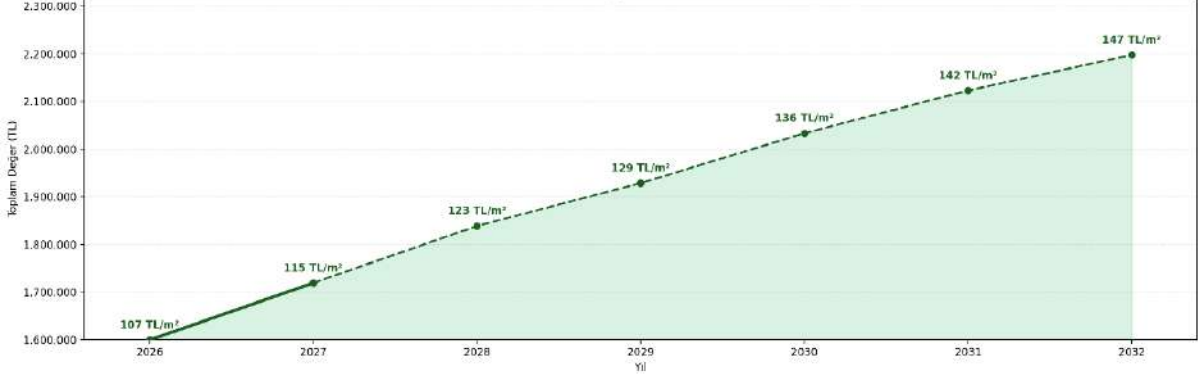
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺1.439.685** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.759.615** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺1.599.650** 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 / Tepebaşı / Behçetiyeye - Ada 0 Parsel 602  
Tarla | 14.950 m<sup>2</sup>



Bu çalışma, 14.950 m<sup>2</sup> tarlanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır. 2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama 107 TL/m<sup>2</sup> seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027'de 115 TL/m<sup>2</sup>
- 2028'de 123 TL/m<sup>2</sup>
- 2029'da 129 TL/m<sup>2</sup>
- 2030'da 136 TL/m<sup>2</sup>
- 2031'de 142 TL/m<sup>2</sup>
- 2032'de 147 TL/m<sup>2</sup>

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla taşınmazın toplam değerinin, 2026'daki mevcut değerden başlayarak 2032 yılına kadar düzenli bir yükseliş trendi izlemesi beklenmektedir. Bu simülasyon, yatırımcının orta ve uzun vadeli değer kazancını görmesine yardımcı olmak amacıyla hazırlanmış olup, ekonomik koşullar ve piyasa dinamiklerine bağlı olarak 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



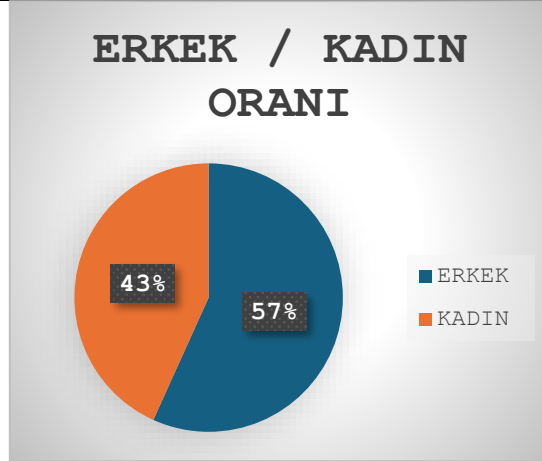
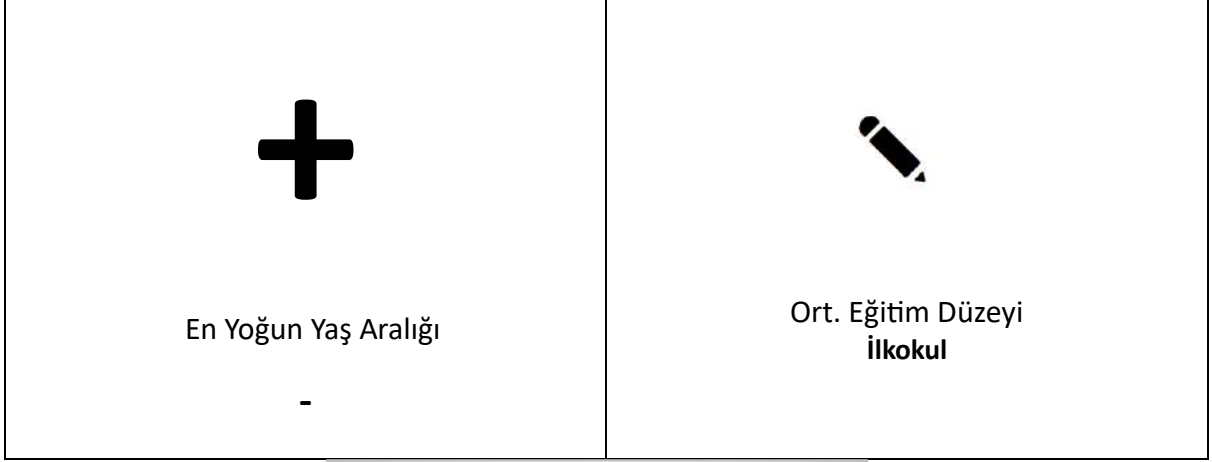
info@anadoluproperties.com



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

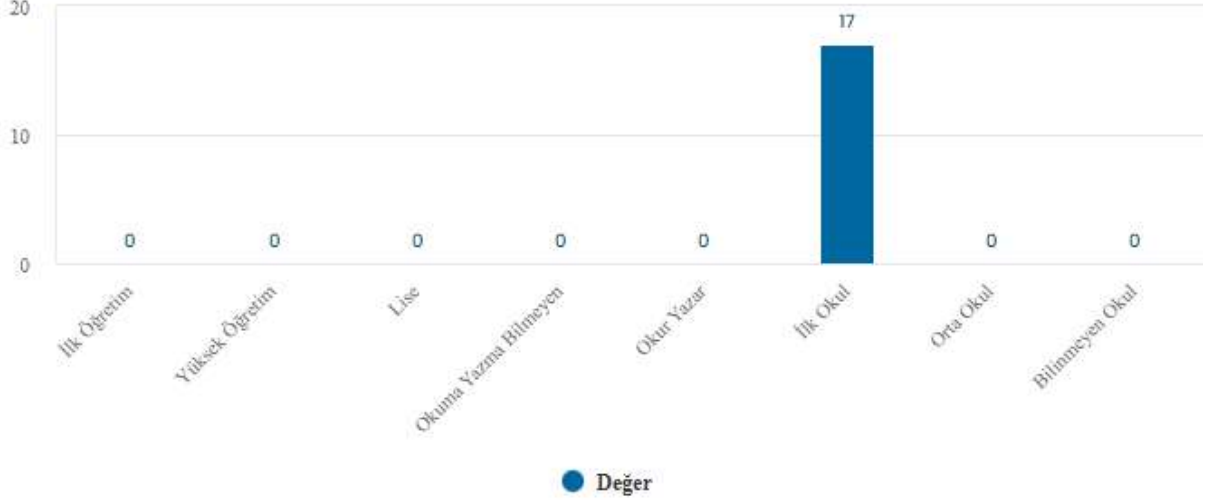
## DEMOGRAFİK ANALİZ

### BEHÇETİYE MH. ÖZET BİLGİLER



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### BEHÇETİYE MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



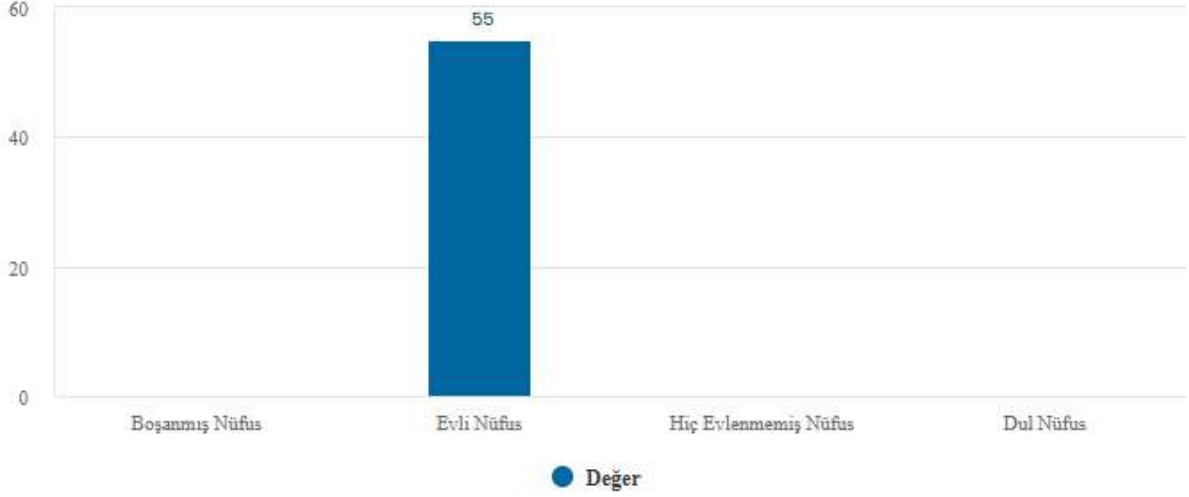
### Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Behçetiye Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	-
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	-
Lise	207.774	92.092	-
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	-
Okur Yazar	52.743	22.056	-
İlk Okul	180.611	69.573	17
Orta Okul	120.693	50.016	-
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### BEHÇETİYE MH. MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



### Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Behçetiye Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	-
Evli Nüfus	438.519	178.371	55
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	-
Dul Nüfus	38.708	17.809	-

## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### BEHÇETİYE MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Gazipaşa Mh.	3	4	0	1	7	0	1	0
Bahçelievler Mh.	56	3	2	2	4	0	3	0
Tandır Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Güllük Mh.	30	0	8	1	0	0	0	0
Bektaşınarı Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Gündüzler Mh.	0	0	1	1	0	0	0	0
Avlamış Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Yukarı Söğütözü Mh.	4	1	0	9	0	0	1	0
İhsaniye Mh.	11	1	2	2	0	1	0	0
Orta Mh.	11	2	2	9	1	0	0	0
Fevziçakmak Mh.	9	0	11	3	1	0	5	0
Çanakkıran Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Çalkara Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Behçetiye Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Karagözler Mh.	0	1	1	0	0	1	0	0

## KONUT SAYILARI

### Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**51**

### İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**198.555**

## Behçetiyе Mahallesi – Kısa Bilgi

### Konum ve Coğrafi Özellikler

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu Behçetiyе Mahallesi, Tepebaşı ilçesine bağlı olup, Eskişehir il merkezine kırsal nitelikli bir konumda yer almaktadır. Bölge genel olarak düz ve hafif eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Arazi yapısı tarım faaliyetlerine elverişli olup, geniş yüzölçümlü parseller yaygındır. Bölgenin mevcut yerleşim yoğunluğu düşük seviyede olup, uzun vadede gelişim ve değer artışı potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

### İklim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede karasal iklim hâkimdir. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise soğuk ve kar yağışlı geçmektedir. Mevsimsel sıcaklık farklarının belirgin olması, tarımsal faaliyetlerin planlı şekilde yürütülmesini gerektirmekte olup, bölgenin iklim koşulları tarım arazisi kullanımına genel olarak uygundur.

### Ekonomik Yapı

Bölgenin ekonomik yapısı ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Tarla vasıflı taşınmazlar yaygın olup, ekonomik faaliyetler büyük ölçüde kırsal üretim temellidir. Son yıllarda bölgede arsa ve tarla yatırımlarına yönelik talepte artış gözlemlenmekte, bu durum taşınmazların orta ve uzun vadede değer artışı potansiyelini desteklemektedir. Bölgedeki yapılaşma sınırlı ve düşük yoğunluklu olup, planlı gelişim beklentisi bulunmaktadır.

### Eğitim ve Sosyal Alanlar

Mahallede sosyal ve kamusal donatı alanları sınırlı düzeydedir. Eğitim, sağlık ve sosyal hizmetlere erişim ağırlıklı olarak Tepebaşı ilçe merkezi ve çevre yerleşimler üzerinden sağlanmaktadır. Bu durum, bölgenin kullanım karakterinin daha çok tarımsal faaliyetler ve yatırım amaçlı taşınmaz edinimine yönelik olduğunu göstermektedir.

## Ulaşım ve Altyapı

### Toplu Taşıma

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu **Behçetiyi Mahallesi** kırsal yerleşim niteliği taşımakta olup, toplu taşıma olanakları sınırlı düzeydedir. Düzenli ve sık aralıklı toplu taşıma hizmetleri ağırlıklı olarak ilçe merkezi ve ana yerleşim alanlarında yoğunlaşmaktadır.

### Otobüs ve Dolmuş Hatları

Mahalleye doğrudan hizmet veren sabit güzergâhlı otobüs ve dolmuş hatları sınırlı olup, ulaşım genellikle çevre mahalleler veya Tepebaşı ilçe merkezi aktarmalı olarak sağlanmaktadır. Mevcut hatlar, bölgenin nüfus yoğunluğu ve kırsal karakteri doğrultusunda dönemsel ve ihtiyaca bağlı şekilde işletilmektedir.

### Ana Arter ve Ring Bağlantıları

Bölge, Eskişehir şehir merkezine ve Tepebaşı ilçe merkezine bağlanan tali yollar aracılığıyla ulaşım sağlamaktadır. Ana arterlere doğrudan cephe sınırlı olup, bağlantılar çevre yerleşimler üzerinden gerçekleşmektedir. Yol ağı genel olarak araç ulaşımına uygun olmakla birlikte, bazı kesimlerde altyapı ve yol kalitesi kırsal alan standartlarındadır.

### Yaya ve Bisiklet Ulaşımı

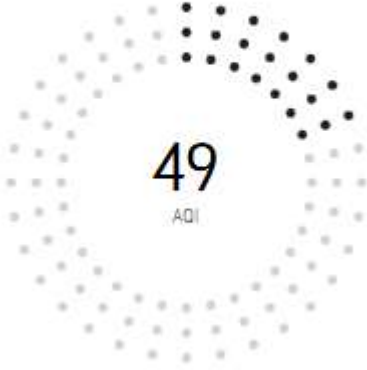
Mahalle içi ulaşım ağırlıklı olarak araç kullanımına dayalıdır. Yaya ve bisiklet ulaşımına yönelik planlı güzergâhlar ve özel altyapı elemanları sınırlı düzeydedir. Kırsal yerleşim dokusu nedeniyle yaya ve bisiklet kullanımı daha çok kısa mesafeli ve yerel ihtiyaçlar kapsamında değerlendirilmektedir.

### Hava ve Demiryolu Ulaşımı

Bölgeye en yakın demiryolu ulaşımı Eskişehir şehir merkezi üzerinden sağlanmakta olup, yüksek hızlı tren (YHT) hatlarına erişim il merkezinde bulunan garlar aracılığıyla mümkündür. Hava yolu ulaşımı ise Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanı üzerinden sağlanmakta olup, bölgeye olan mesafe nedeniyle bireysel araç kullanımı gerekmektedir.

## HAVA KALİTESİ

BUGÜN  
6.2



### 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

#### Mükemmel

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.

## ALERJİ

 Ağaç Polenİ Düşük	 Kanarya Dtu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenİ Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
---	---	---	--	---

## SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Yüksek	 Sinüslerde Baskı Yüksek	 Soğuk Algınlığı Orta	 Grip Düşük	 Migren Düşük
--	--	---	---	---

## DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma Zayıf	 Koşu Zayıf	 Golf Zayıf	 Bisiklete Binme Orta	 Plaj ve Havuz Zayıf
--	--	--	--	---

## YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



Hava Yolculuğu



İdeal



Araba Kullanma



Orta

## EV VE BAHÇE İŞLERİ



Çim Biçme



Zayıf



Kompostlama



Orta



Dış Mekan Eğlencesi



Zayıf

## HAŞERELER



Sivrisinek



Düşük



İç Mekan Haşereleri



Çok Yüksek

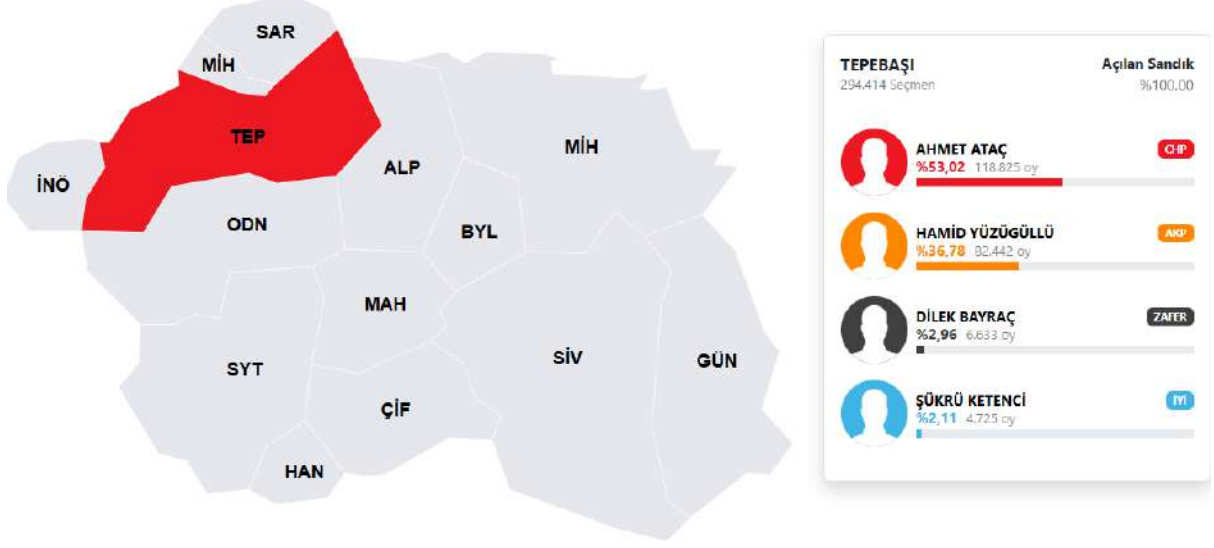


Dış Mekan Haşereleri

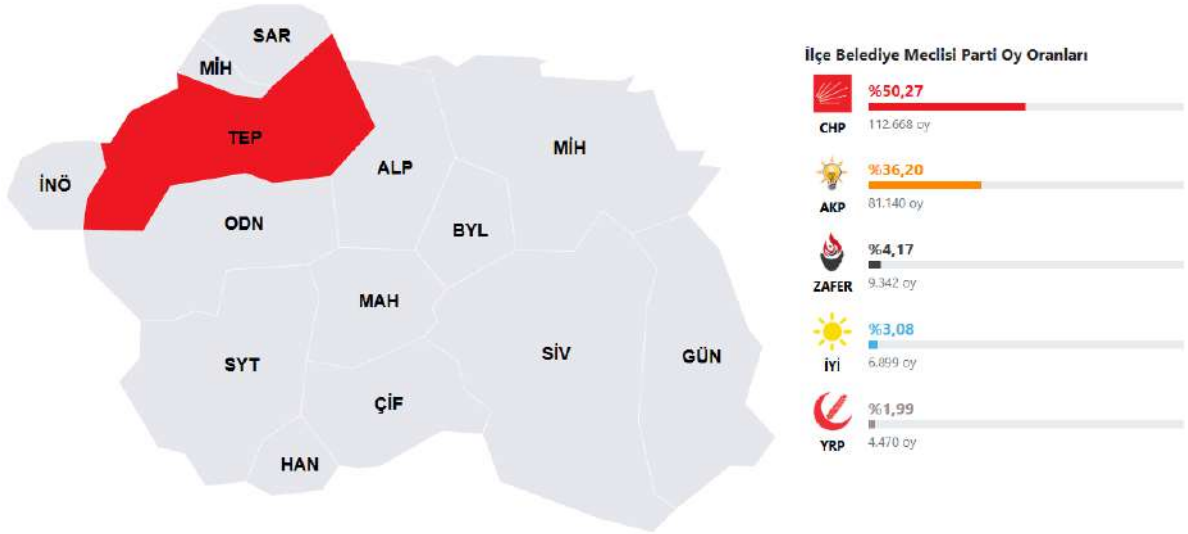


Düşük

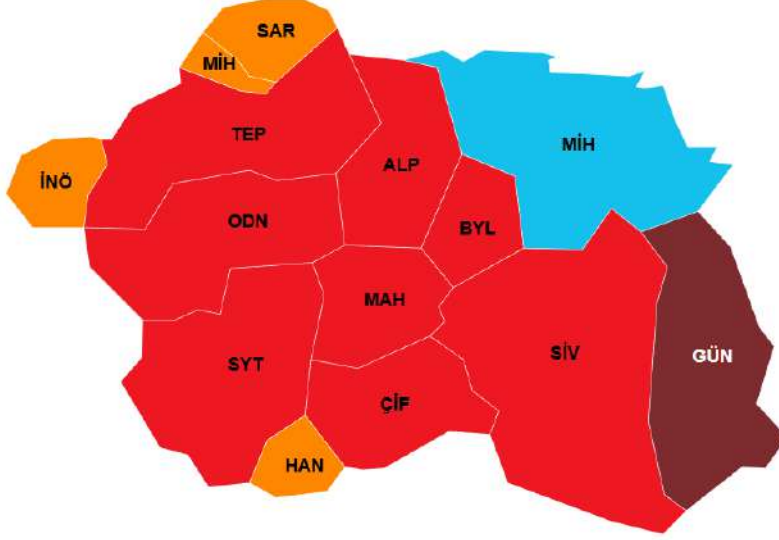
## ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



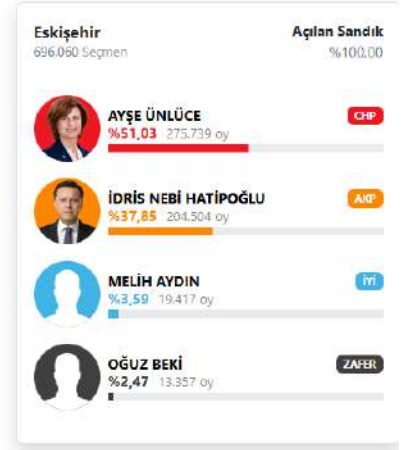
## ESKİŞEHİR TEPEBAŞI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI






## ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %49,13 ■ AKP %36,12 ■ DSP %1,50 ■ BBP %0,48



## 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.<sup>[1]</sup>

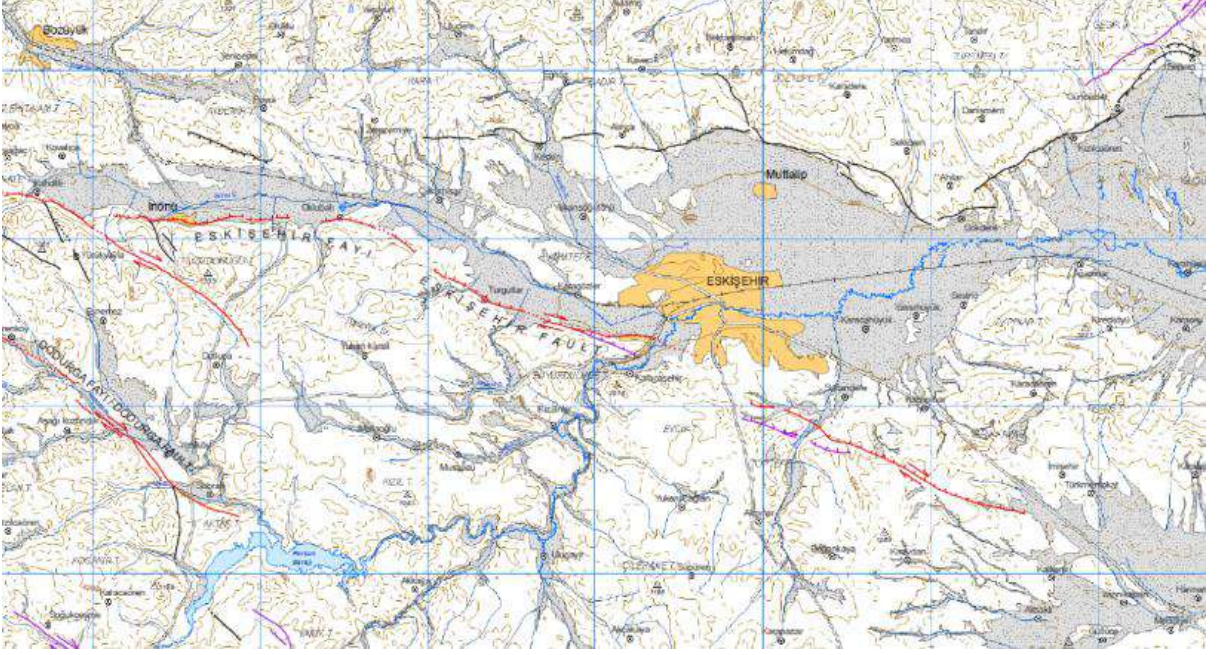
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir İlinin İdari Sınır Haritası



## ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

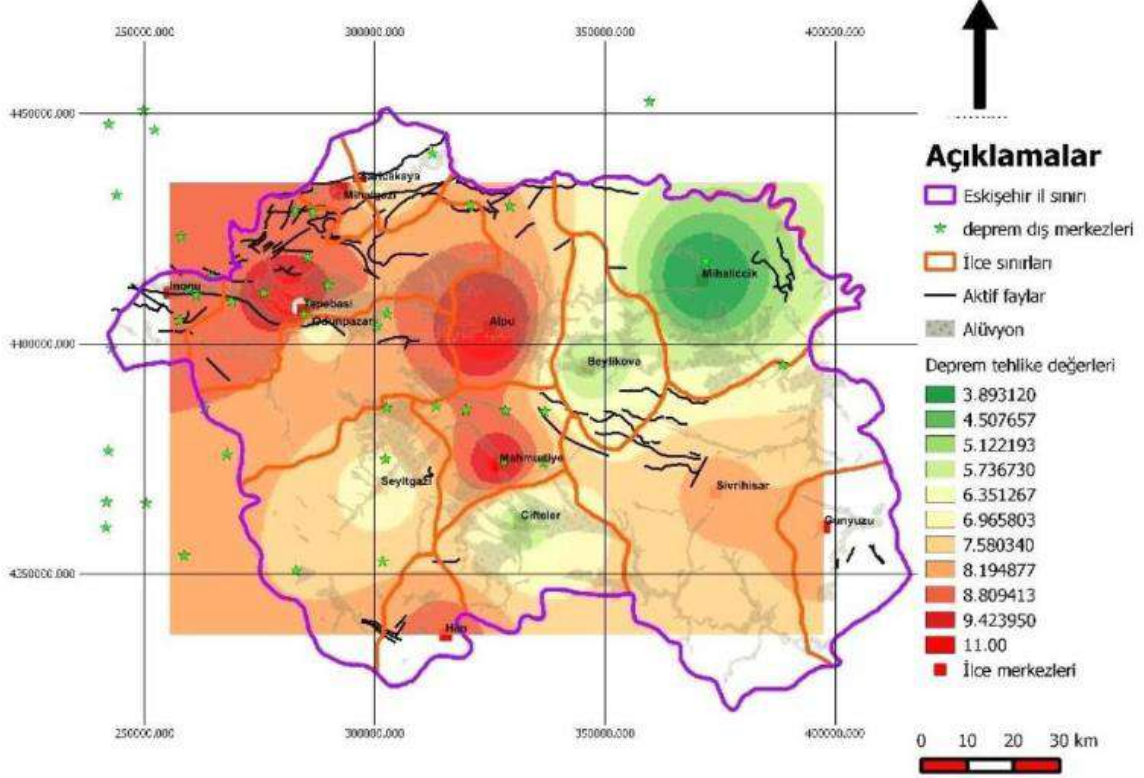


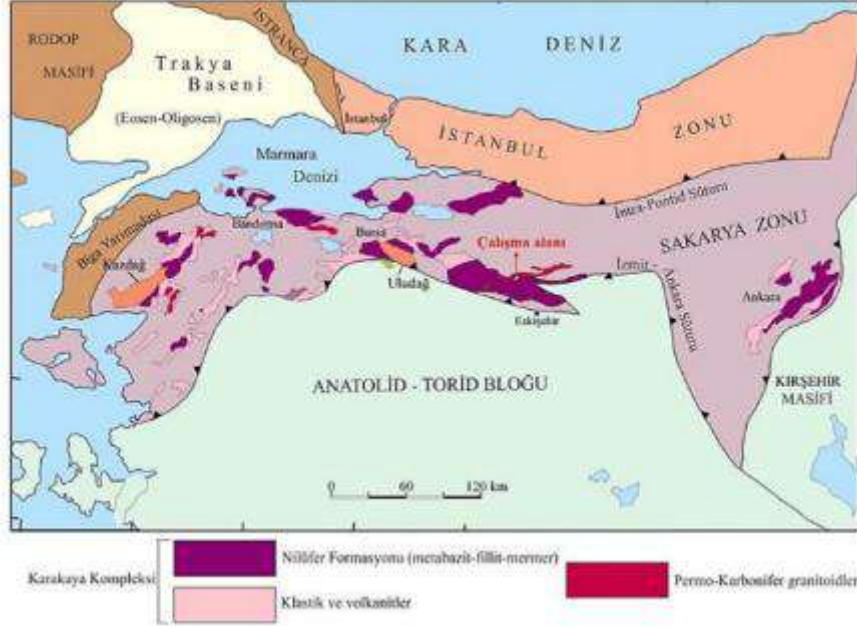
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

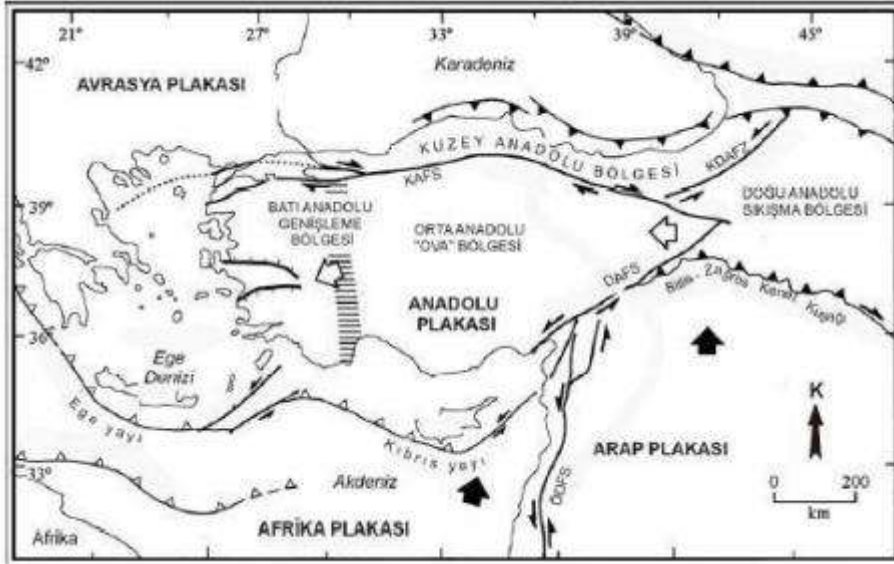


## ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



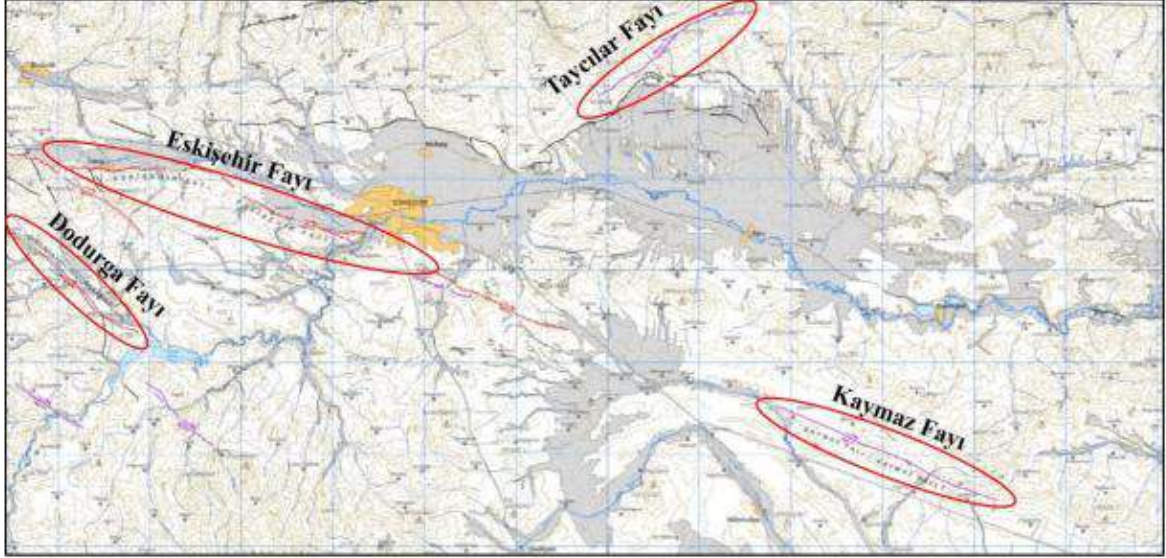


### Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



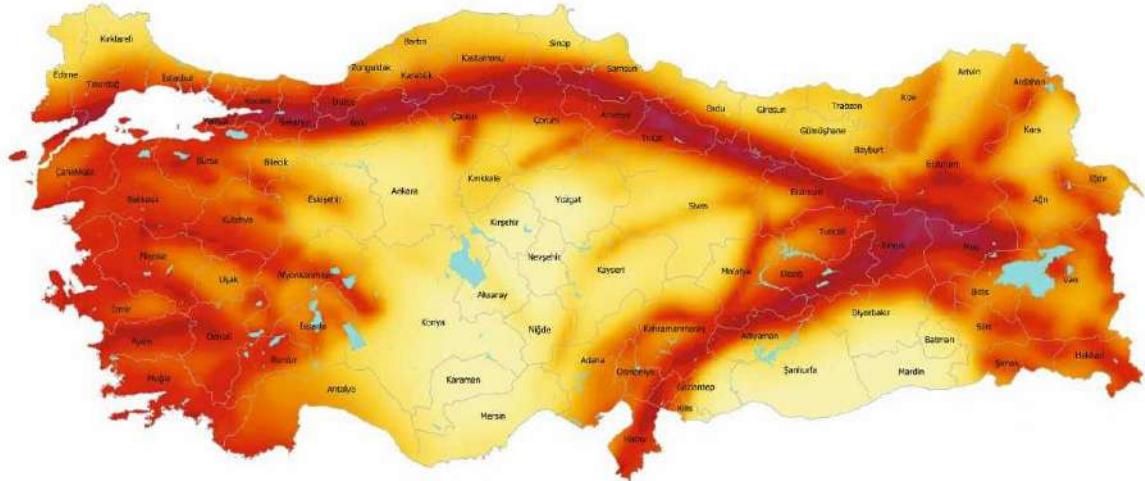
**FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION**

— **Derin Faylar**: Kıvrılma, 1500-20000000 yıl içinde yüzey faylanmaları dışındaki faylar.  
**Earthquake Surface Rupture**: Fault ruptured since 1900

— **Holosen Faylar**: Holosen'de (11.000 yıl) yüzeyle sınırlanmış faylar.  
**Holocene Faults**: Faults produced surface rupture in Holocene (11.000 years)

— **Kuvaterner Faylar**: Pleistosen'de (1.500.000 yıl) yüzeyle sınırlanmış faylar.  
**Quaternary Faults**: Faults produced surface rupture in Pleistocene (1.500.000 years)

— **Ölçülebilir Kuvaterner Fay veya Çığırıklık**: Kuvaterner veya öncesi zamanda oluşan, kuvaterner sınırlı, yüzeyde belirgin çığırıklık.  
**Probable-Quaternary Fault or Lineament**: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary, defined by distinctive morphological lineament

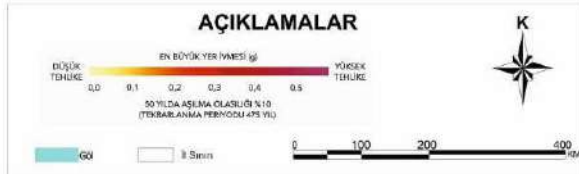


Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-C-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulu (Vs)<sub>30</sub> = 700 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sivilleşme, büyüme, farklı oturma gibi tehlikeleri içermemektedir.

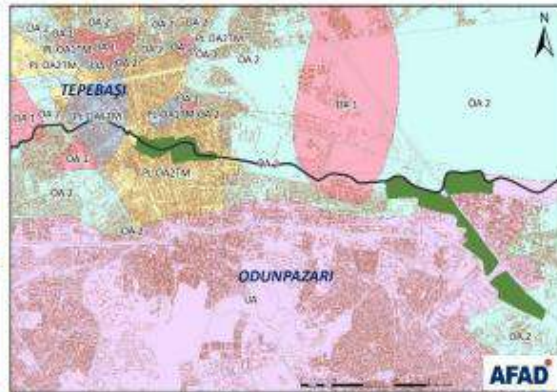
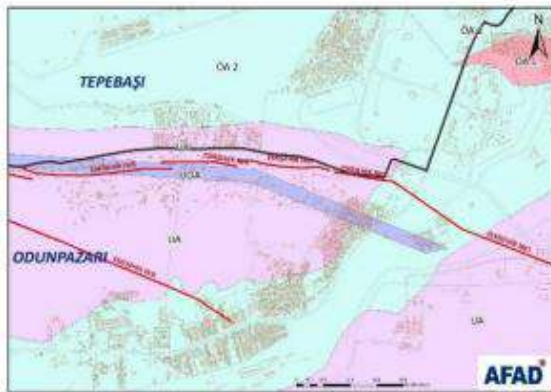
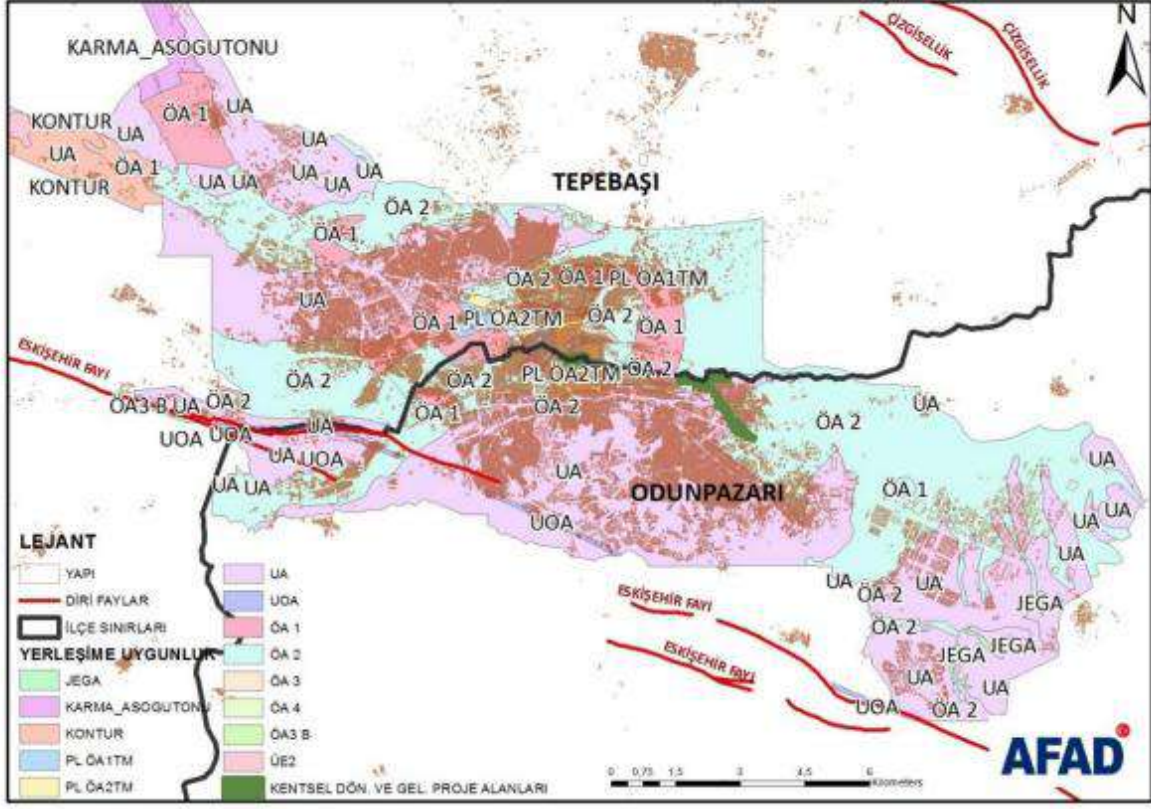
Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanılmasında "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

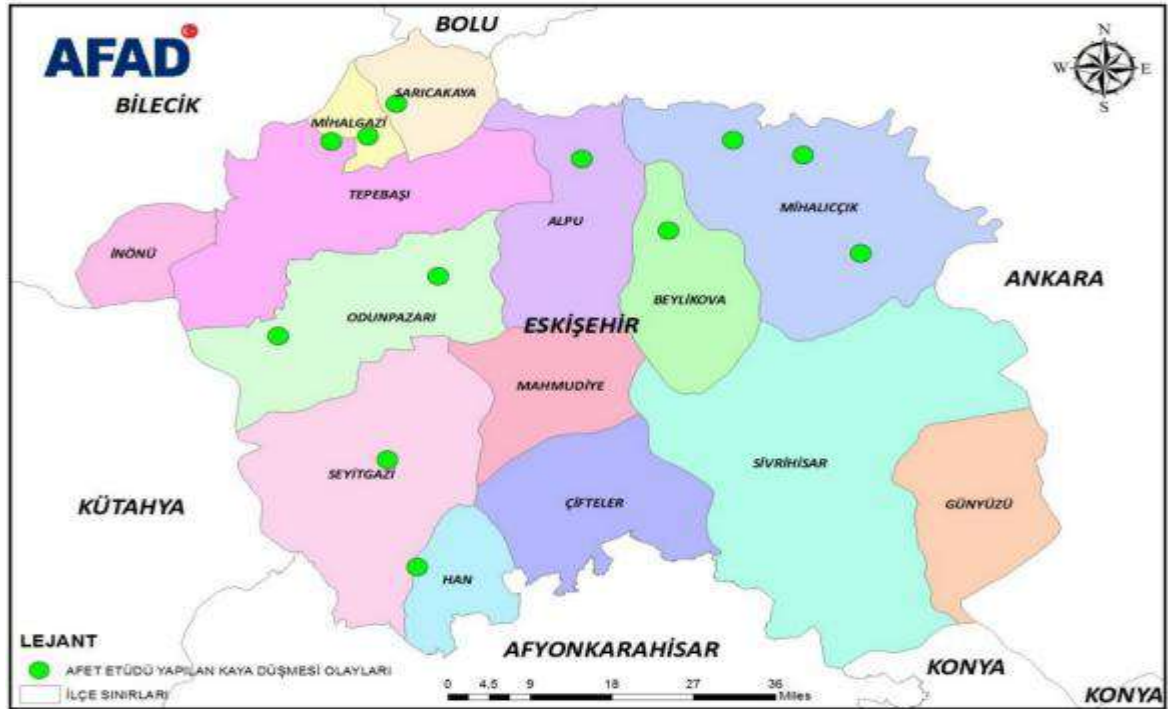
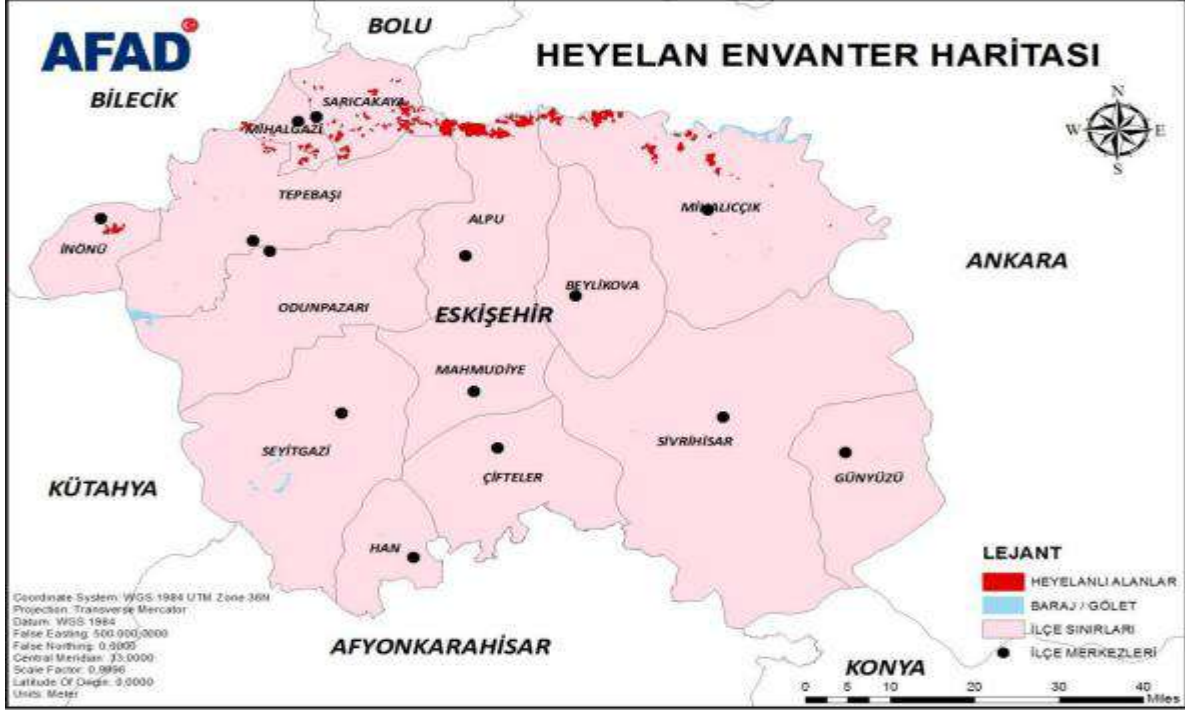
2018© Haritanın telif ve itibar hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla başvurulacaktır.



## Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## Tepebaşı Ve Odunpazarı İlçelerine Ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





## TEPEBAŞI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu taşınmaz plansız alanda kalmaktadır. Yolu bulunmamaktadır.

## BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu taşınmaz 1/100000 ölçekli planda tarım alanı olarak geçmektedir.

## UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dâhilinde görüşleri şu şekildedir;

Değerlendirmelerimize göre, lokasyon, imar durumu ve piyasa koşulları dikkate alındığında, mevcut pazarlama ağıımızı da kullanarak,

Gayrimenkulün **14.950 m<sup>2</sup> Tarla** olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺1.506.960 - ₺1.674.400** 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.