

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

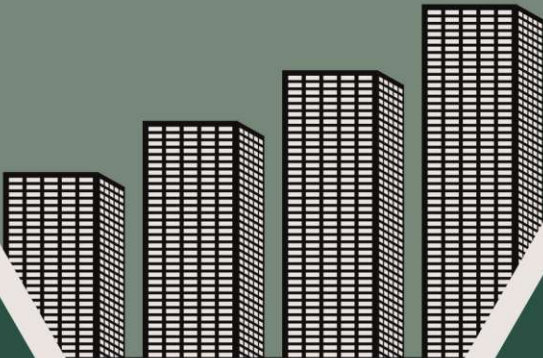
Eskişehir / Tepebaşı / Kavacık

Ada: 12375 Parsel: 9

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 : Kavacık
- Ada : 12375
- Parsel : 9
- Yüz ölçüm : 1.081,20m²
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

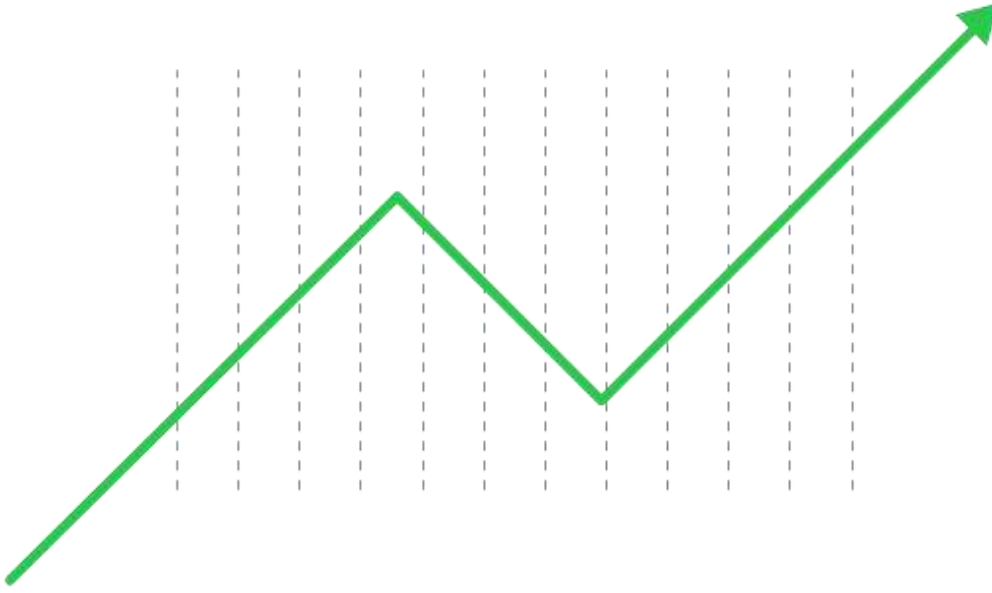
KAVACIK MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺3.963.594** 3.666 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺4.403.994** 4.074 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺4.844.393** 4.481 ₺/m²

*500m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 7 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Tepebaşı, Kavacık, Ada: 12375, Parsel: 9 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 3.666₺/m², en yüksek birim değer 4.481₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 4.074₺/m² olmaktadır.

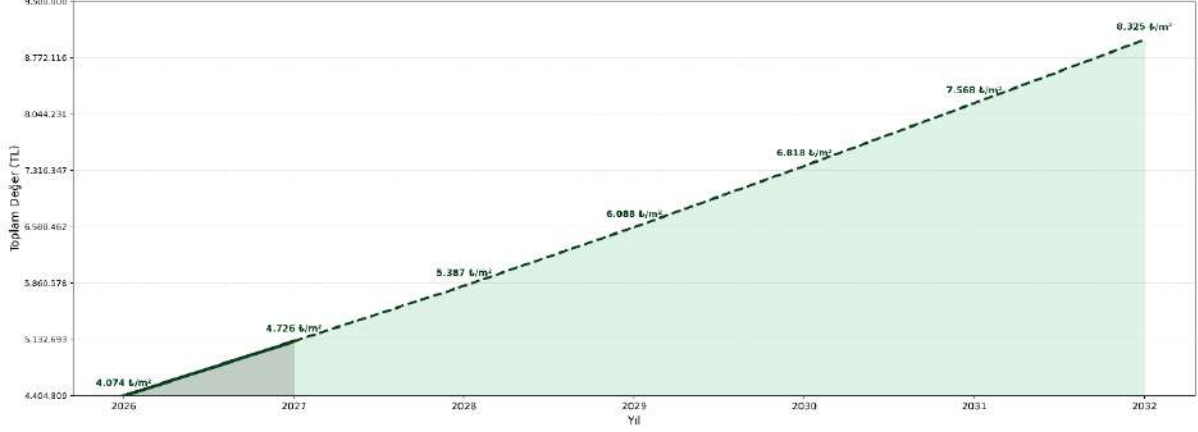
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺3.963.594** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺4.844.393** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺4.403.994** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2026 - 2032)
Eskişehir / Tepebaşı / Kavacık - 12375 Ada 9 Parsel
Tarla | 1.081,20 m²



Bu çalışma, 1.081,20m² köy içi tarlanın 2025–2031 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır. 2025 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **4.074 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027'de 4.426 TL/m²
- 2028'de 5.387 TL/m²
- 2029'de 6.088 TL/m²
- 2030'da 6.818 TL/m²
- 2031'da 7.568 TL/m²
- 2032'de 8.325 TL/m²

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla birlikte köy içi tarlanın toplam değerinin 2025'teki mevcut değerden 2031 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 niteliindedir; 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

KAVACIK YENİ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **68**



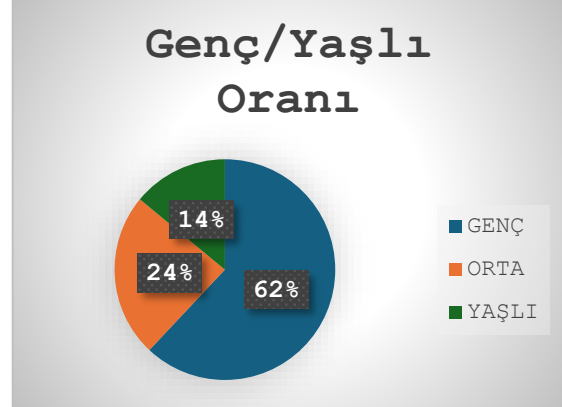
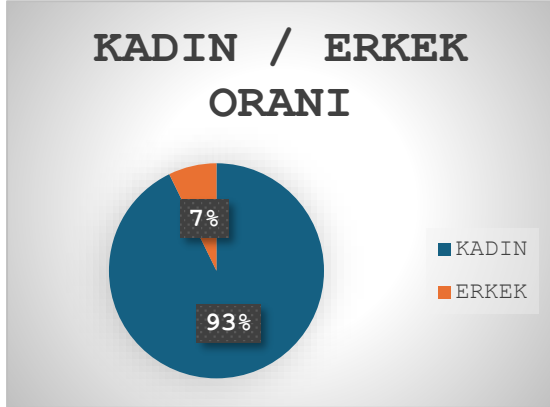
Kadın Nüfus Sayısı **48**



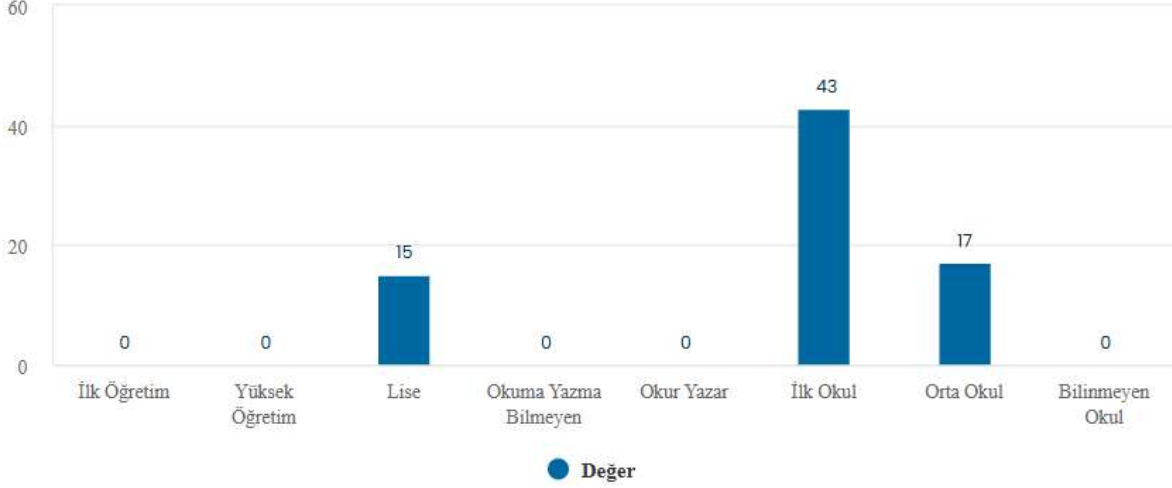
En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus



Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

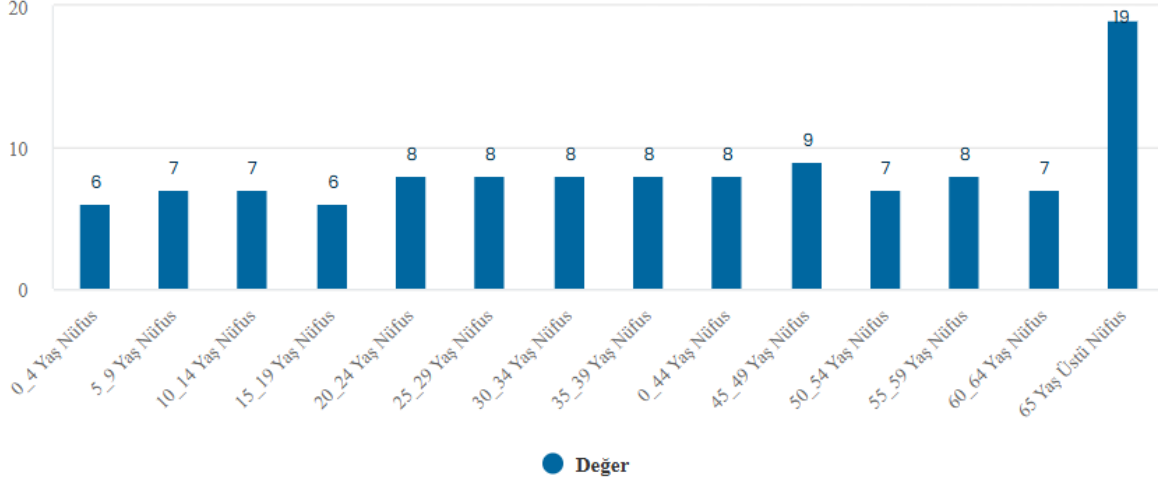


Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Kavacık Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	-
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	-
Lise	207.774	92.092	15
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	-
Okur Yazar	52.743	22.056	-
İlk Okul	180.611	69.573	43
Orta Okul	120.693	50.016	17
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-



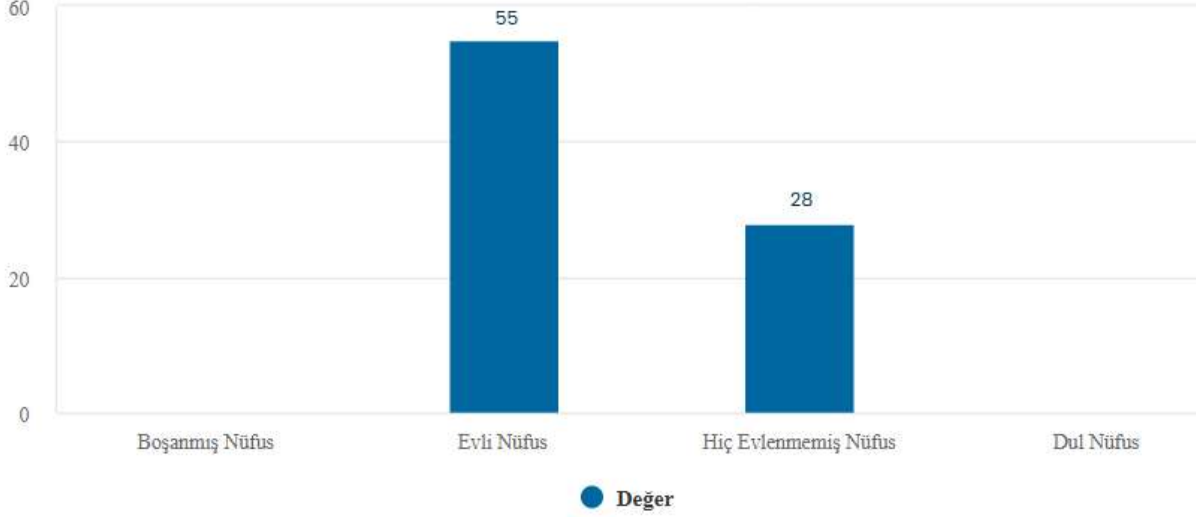
YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ & TABLOSU



Yaş Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Kavacık Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	6
5_9 Yaş Nüfus	-	-	7
10_14 Yaş Nüfus	-	-	7
15_19 Yaş Nüfus	-	-	6
20_24 Yaş Nüfus	-	-	8
25_29 Yaş Nüfus	-	-	8
30_34 Yaş Nüfus	-	-	8
35_39 Yaş Nüfus	-	-	8
0_44 Yaş Nüfus	-	-	8
45_49 Yaş Nüfus	-	-	9
50_54 Yaş Nüfus	-	-	7
55_59 Yaş Nüfus	-	-	8
60_64 Yaş Nüfus	-	-	7
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	19



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Kavacık Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	-
Evli Nüfus	438.519	178.371	55
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	28
Dul Nüfus	38.708	17.809	-



ÇEVREDEKİ EMSALLER

KAVACIK MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

 Yeme-içme	 Ulaşım	 Dini	 Eğitim	 Bankacılık	 Kamu	 Park	 Kültürel
---	--	--	--	--	--	--	--

Mollaoğlu Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Yürükakçayır Mh.	3	1	0	0	0	0	0	0
Yeniakçayır Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Ahılar Mh.								
Buldukpınar Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Yarıncı Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Aşağıkartal Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Kavacık Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Gökçekısıık Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Koyunlar Mh.	2	0	2	0	2	0	0	0
Aşağı Söğütönü Mh.	16	0	4	9	2	0	1	0
Emirler Mh.	2	0	3	0	0	0	0	0
Boyacıoğlu Mh.	1	0	1	0	0	0	0	0
Yeşiltepe Mh.	64	3	8	8	34	1	9	3

KAVACIK MH. KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

184

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

198.555

KAVACIK MAHALLESİ – KISA BİLGİ

Kavacık Mahallesi, Eskişehir'in **Tepebaşı ilçesine** bağlı; gelişmekte olan yerleşim yapısı, ulaşım bağlantıları ve konut ağırlıklı dokusuyla öne çıkan mahallelerinden biridir.

Konum

- Kavacık Mahallesi, Eskişehir ili **Tepebaşı ilçe sınırları** içerisinde yer almaktadır.
- Eskişehir şehir merkezine görece yakın, gelişim aksları üzerinde konumlanmaktadır.
- Tepebaşı ilçe merkezine olan uzaklığı yaklaşık **3–4 km**'dir.
- Ana arterlere ve çevre yollarına bağlantısı bulunmaktadır.

Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak **konut yerleşimi ve sınırlı ölçekte yerel ticaret** faaliyetlerine dayanmaktadır.
- Yeni konut projeleri ve site tipi yapılaşmalar mahallede yaygındır.
- Bölge, **oturma amaçlı talep** ile birlikte **uzun vadeli yatırım potansiyeli** taşımaktadır.
- Gayrimenkul piyasasında **gelişen ve talebi artan bölgeler** arasında yer almaktadır.

Sosyal Yapı

- Nüfus yapısı ağırlıklı olarak **yerleşik aileler, çalışan kesim ve yeni taşınan nüfustan** oluşmaktadır.
- Sosyal yaşam sakin ve düzenlidir.
- Günlük ihtiyaçlara yakın çevrede bulunan ticari birimler üzerinden erişim sağlanmaktadır.
- Mahalle, planlı gelişim gösteren konut alanlarıyla öne çıkmaktadır.

Altyapı ve İmar

- Elektrik, su, kanalizasyon ve doğal gaz altyapısı mevcuttur.
- Yol altyapısı asfalt olup şehir içi standartlara uygundur.
- Yapılaşma ağırlıklı olarak **orta katlı apartmanlar ve site tipi konut alanlarından** oluşmaktadır.
- Bölge, yürürlükte bulunan **uygulama imar planları** kapsamında yapılaşmaya açıktır.

KAVACIK MAHALLESİ – ULAŞIM

Karayolu Ulaşımı

- Tepebaşı ilçe merkezi ve şehir merkezine araçla kısa sürede ulaşım mümkündür.
- Ana cadde ve bağlantı yolları üzerinden Eskişehir genelinde erişim sağlanmaktadır.
- Özel araç kullanımı yaygındır.

Toplu Taşıma

- Belediye otobüsleri ve minibüs hatları ile şehir merkezine ve Tepebaşı'nın diğer mahallelerine düzenli ulaşım sağlanmaktadır.
- Tramvay hatlarına dolmuş veya otobüs ile kısa sürede erişim mümkündür.
- Toplu taşıma ağı günlük ulaşım ihtiyaçlarını karşılayacak düzeydedir.

Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Mahalle içi yollar yaya ulaşımına uygundur.
- Açık alanlar ve çevre yollar yürüyüş amaçlı kullanılabilir.
- Bisiklet kullanımı şehir içi ulaşım kapsamında mümkündür.

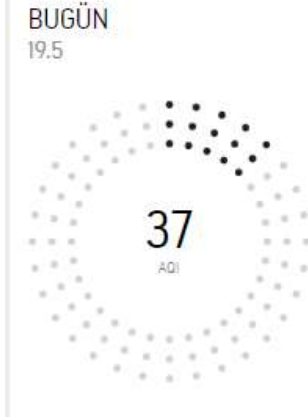
Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **7–8 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **15–20 dakika** içerisinde ulaşım sağlanabilmektedir.

Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **6–7 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **15–20 dakika** içerisinde ulaşım mümkündür.

HAVA KALİTESİ



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.






ALERJİ

 Ağaç Polenİ Düşük	 Kanarya Ötu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenİ 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

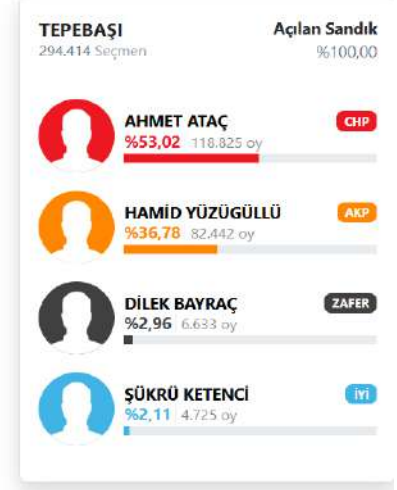
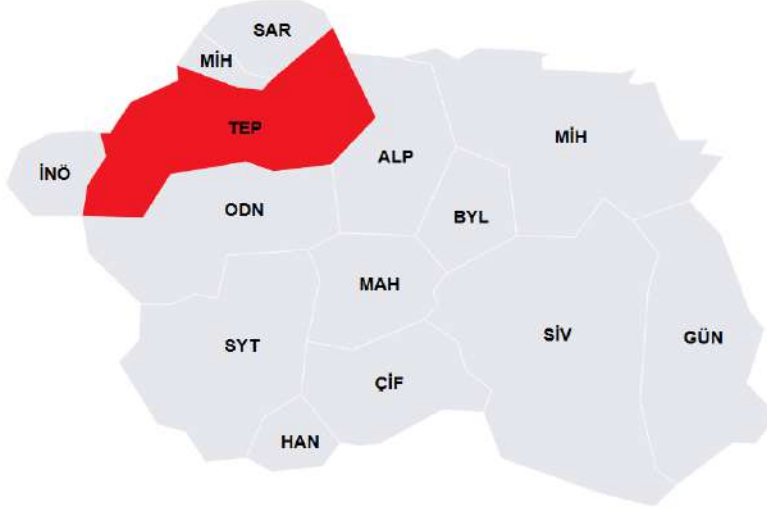
Çok Yüksek



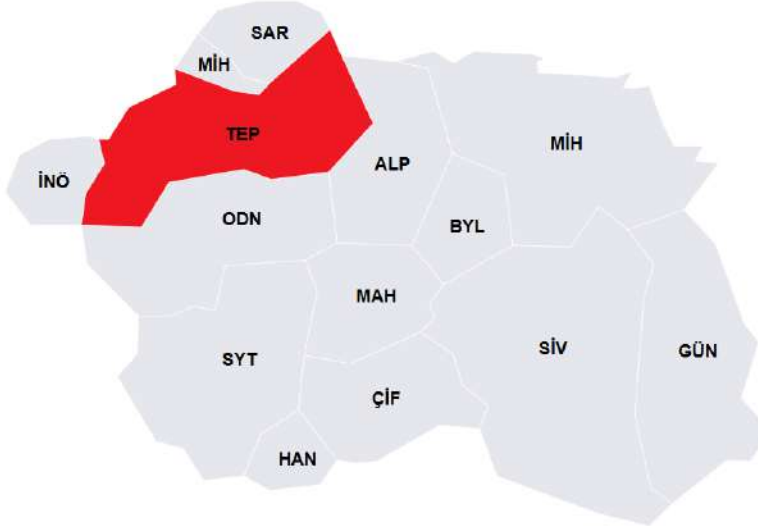
Dış Mekan Haşereleri

Düşük

ESKİŞEHİR TEPEBAŞI SEÇİM SONUÇLARI



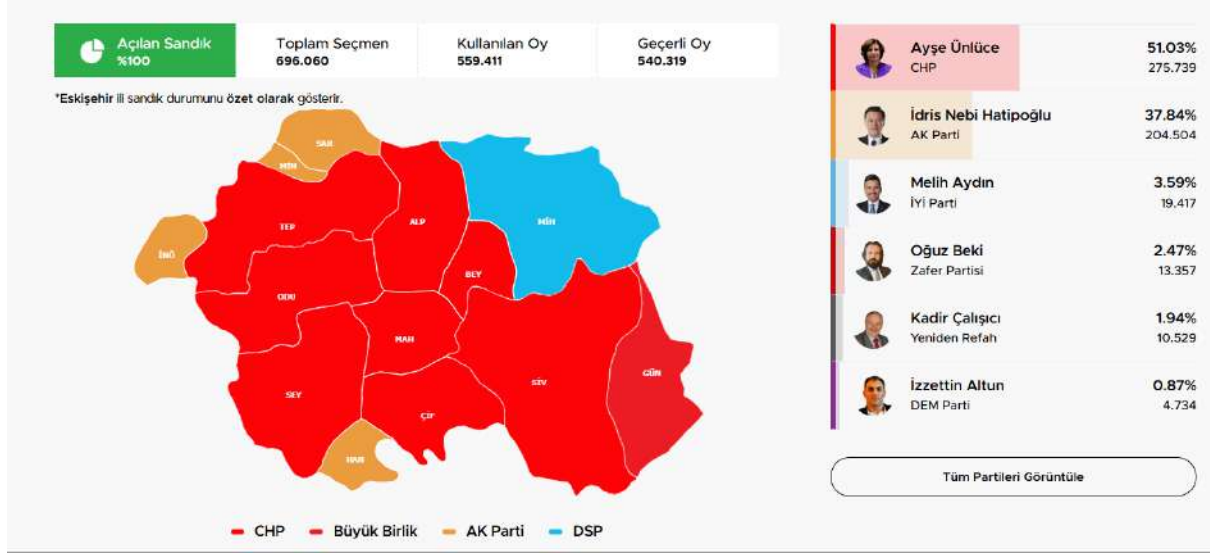
İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI



İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



ESKİŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



Ayşe Ünlüce
2024 Seçimi

Değişim



Yılmaz Büyükerşen
2019 Seçimi



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



0 222 210 00 66

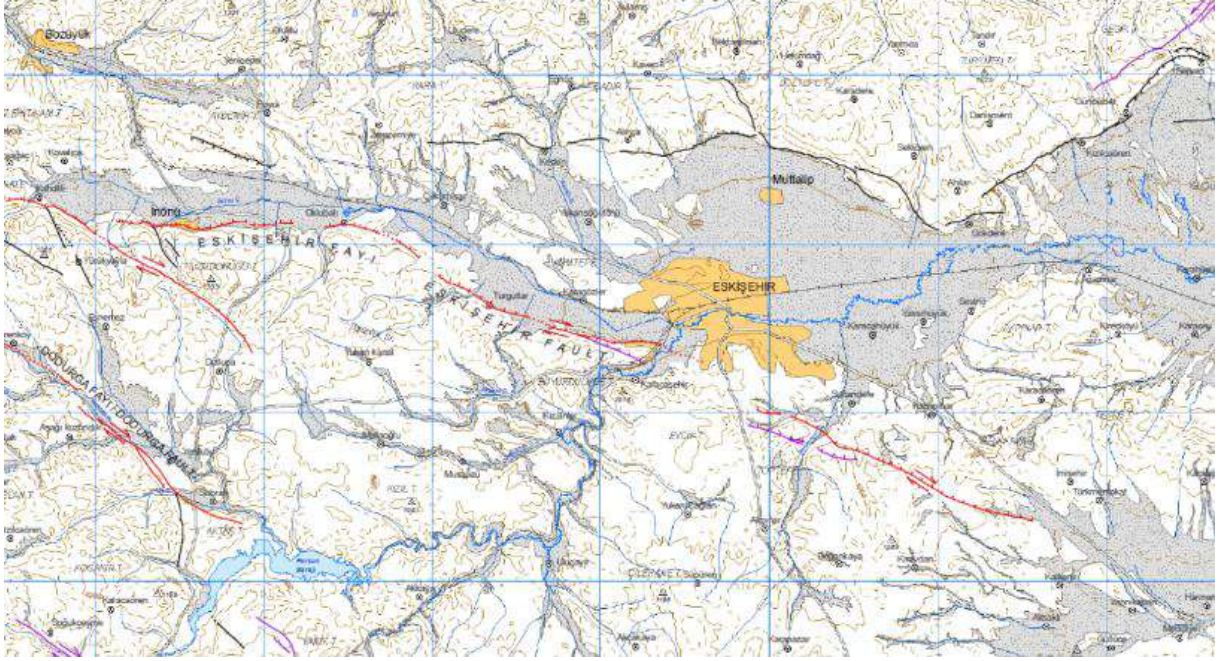


info@anadoluproperties.com



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

ESKİŞEHİR DİRİ FAY HATTI HARİTASI

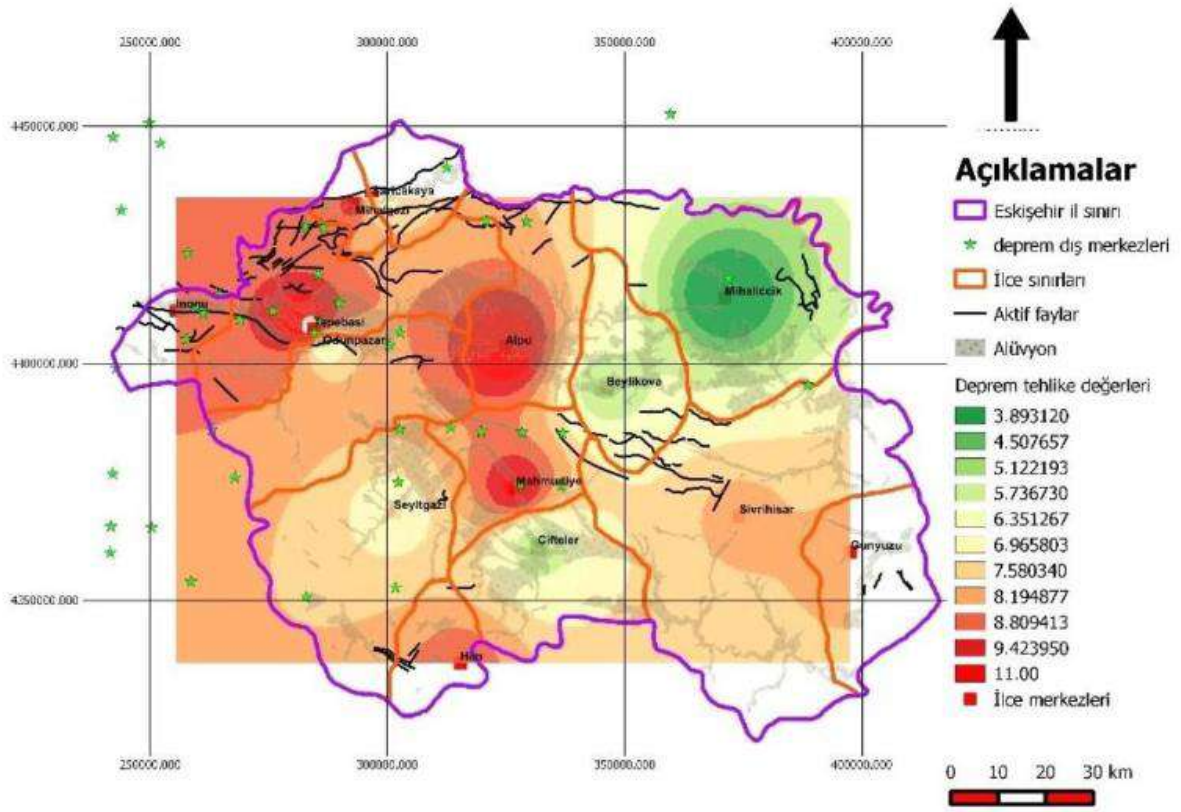


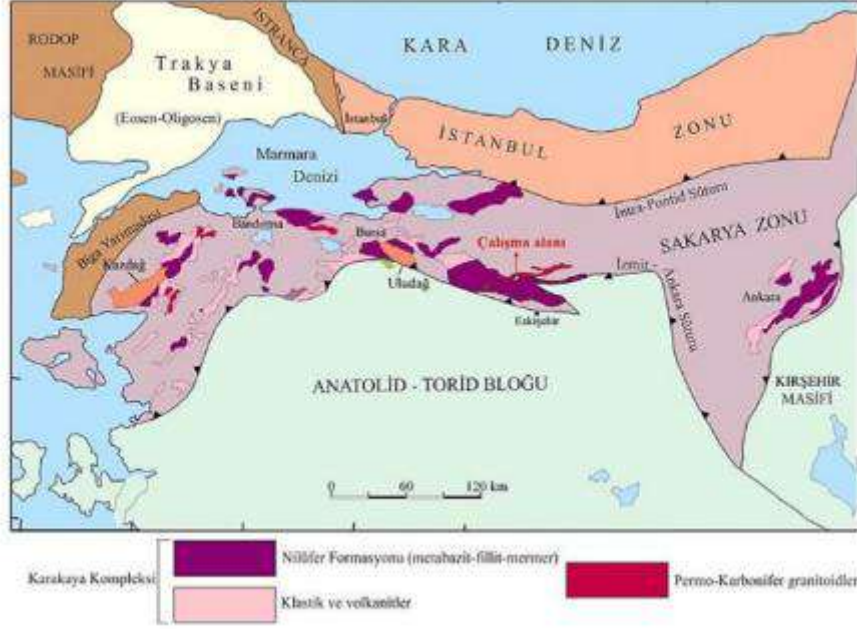
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir İl Sınırları İçerisinde Haritalanan Dirî Faylar: İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından dirî faylar mevcuttur. Bu faylar Maden Tetkik ve Arama (MTA) Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Türkiye Dirî Fay haritasında (Şekil 1.8) (Emre vd., 2011) ; Eskişehir Fayı, İnönü Dodurga Fayı, Kaymaz Fayı ve Taycılar Fayı olarak ayrı ayrı gösterilmiştir.

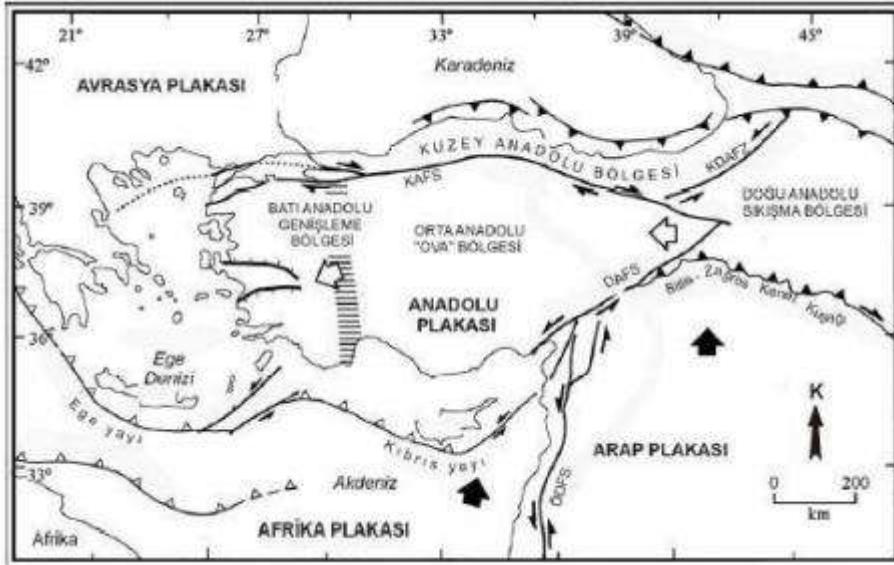


ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



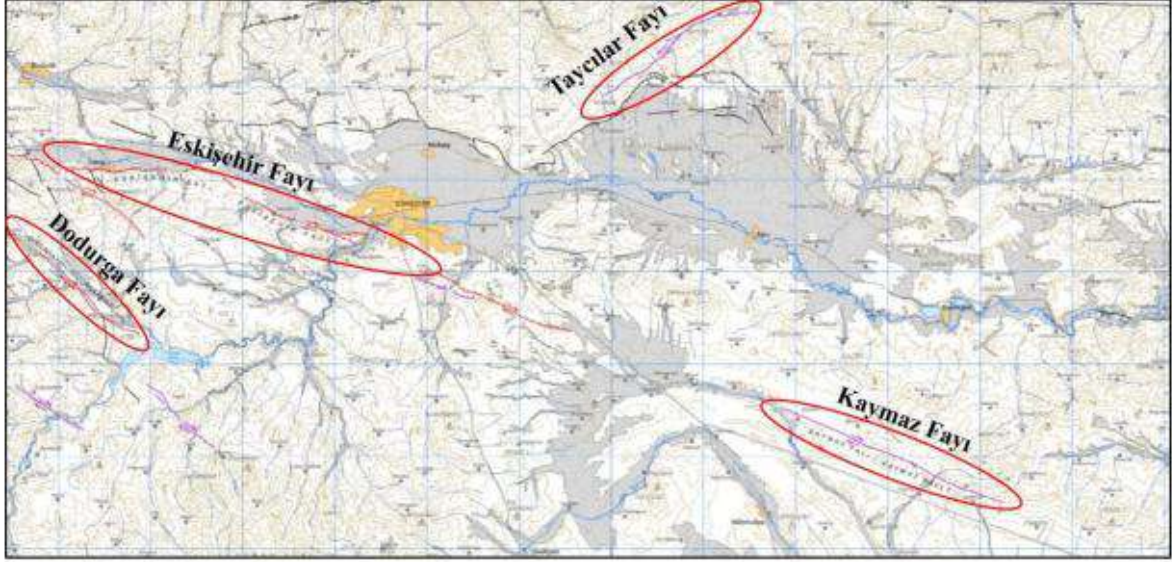


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



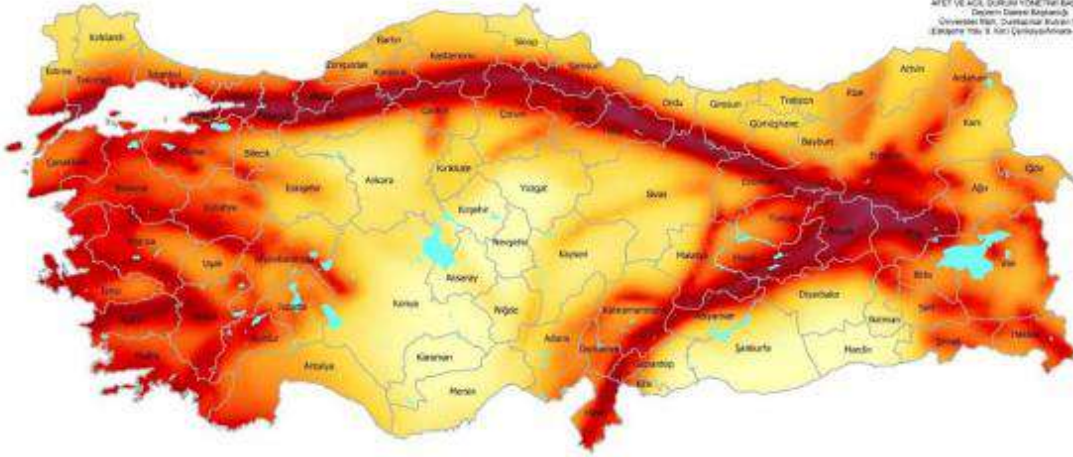
FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION

- Deprem Yüzeyi Kırığı: 1950-Günümüz arasında yüzey faylanması oluşmuş olan fay / Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1950
- Holosen Fayı: Holosen'de (11.000 yıl) yüceye kapanmış kırık / Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years)
- Kuvaterner Fayı: Pleistosen'de (1.000.000 yıl) yüzey kırılmaları, Holosen atılımı kırık / Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,000,000 years), ascribed for Holocene activity
- Ölüm Kuvaterner Fayı veya Çığkırık: Kuvaterner veya öncesi dönemde oluşan, Kuvaterner atılımı kırığı. Bu veya diğer morfolojideki diğer çığkırıklar / Probable-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distributive morphological lineament

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem İzleme Bölümü
Çevreleşmiş Alan, Durmazlar Kütahya No. 138
Etiler/Beşiktaş / İstanbul / Türkiye



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

Bu harita, zemin koşulları (K₀) = 0,750 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının ne kadar olacağı sınırlama, büyüme, sarkıt olmasına gibi etkilerden geçmemektedir.

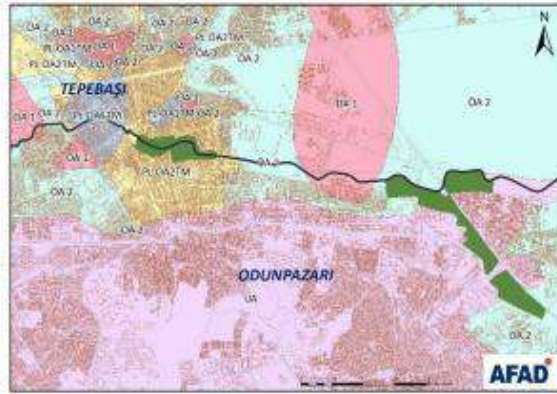
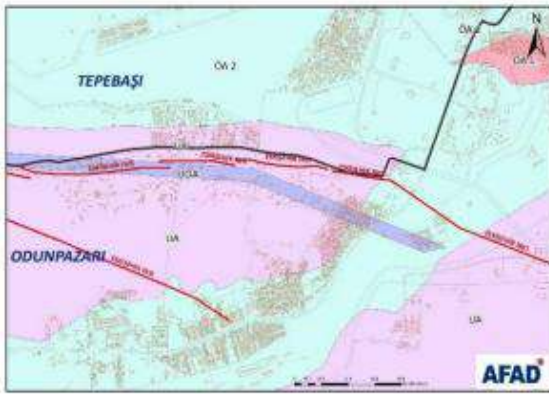
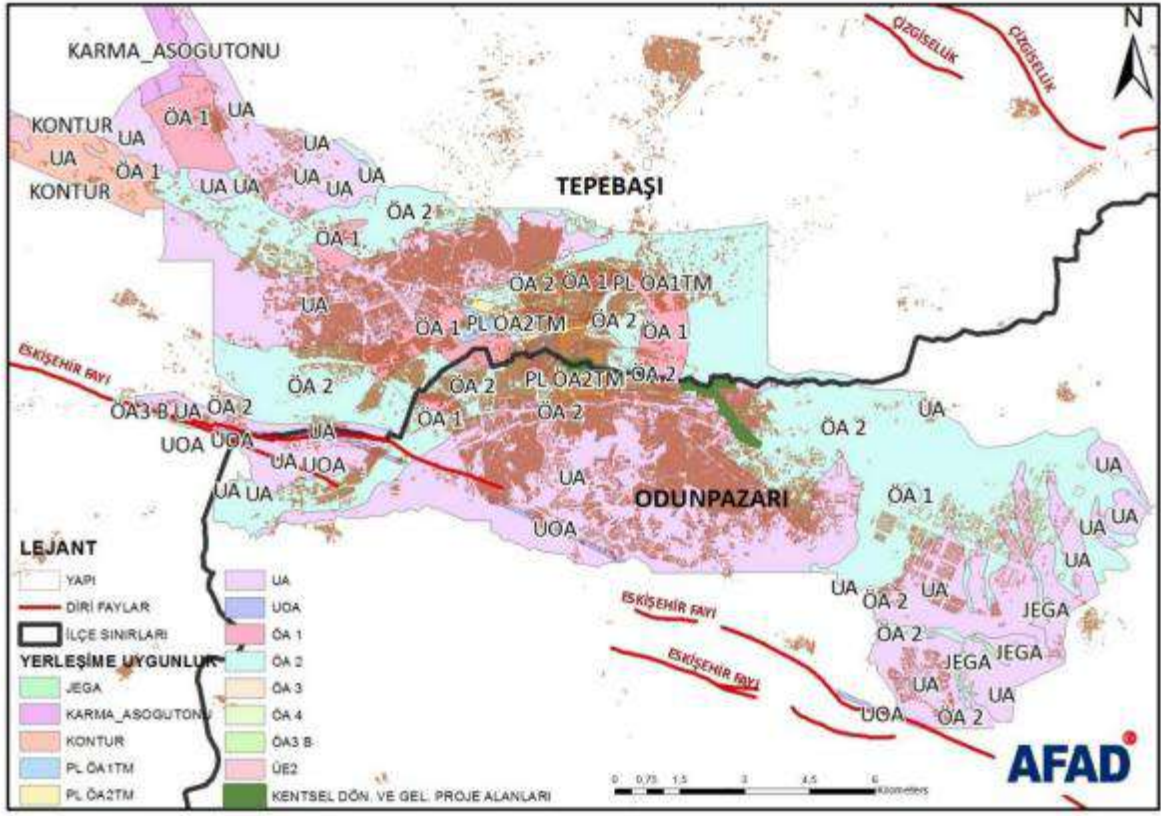
Kaynak: Çözümler, Bu haritanın kullanılmamasında: AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

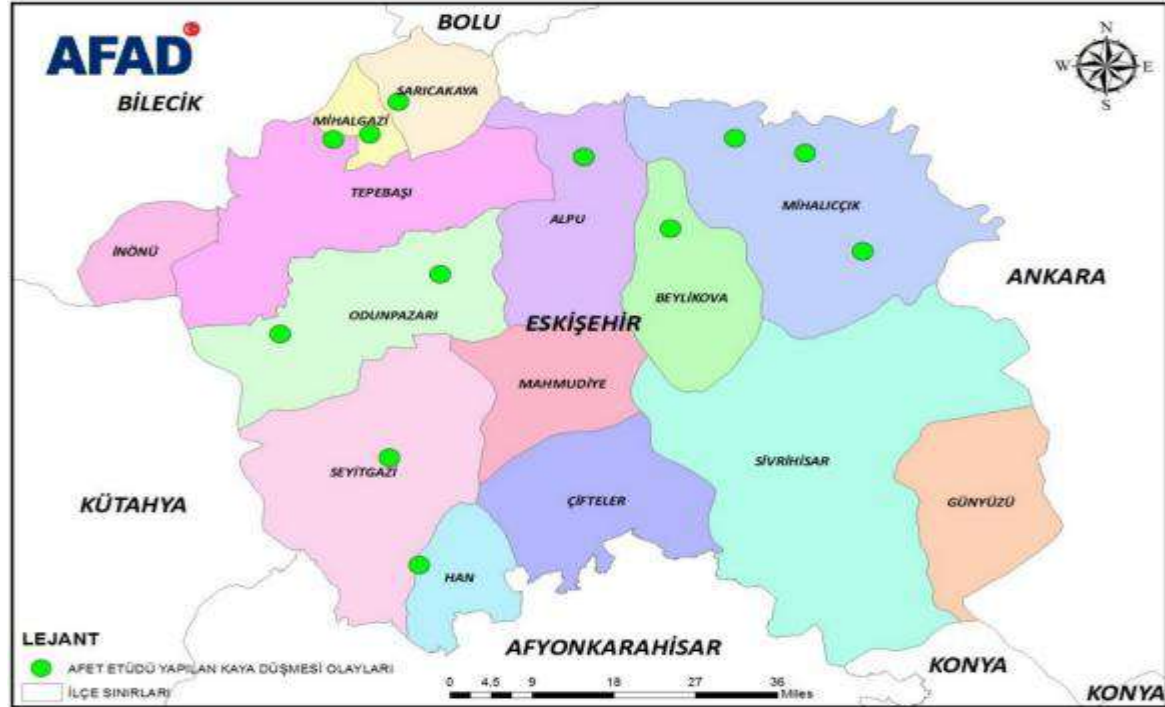
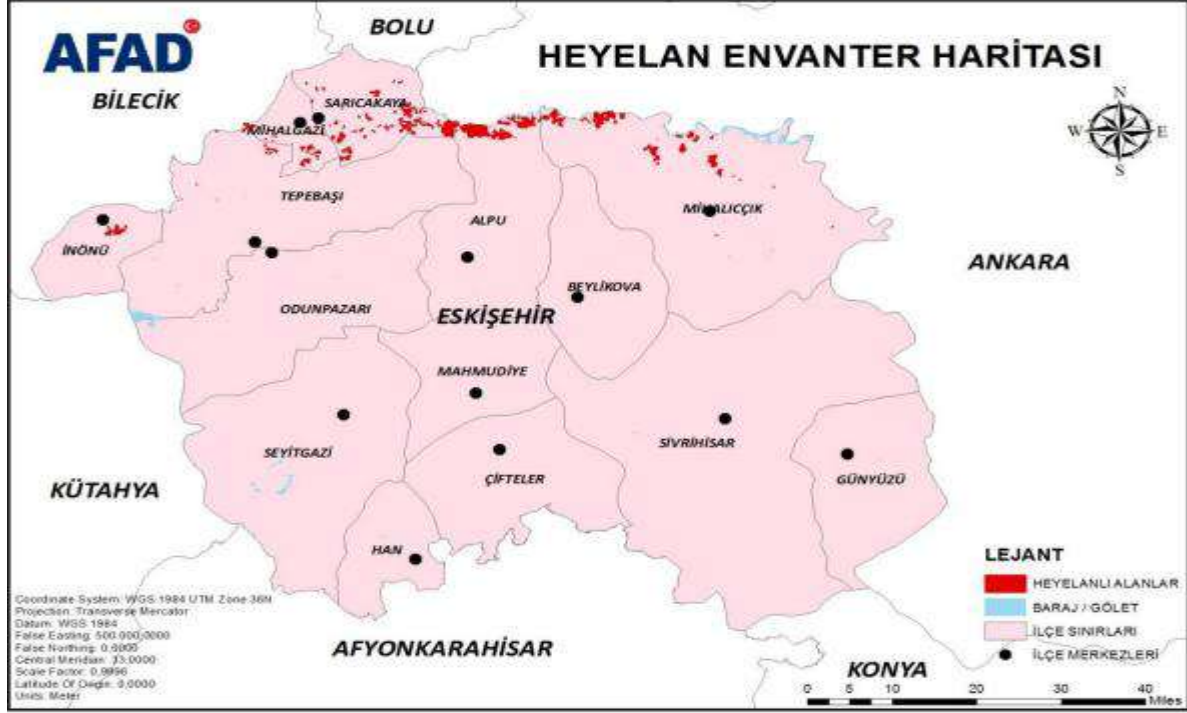
2018CH haritanın telif ve hakları hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, yazılı, reklam veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hakları yollara başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerine ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





TEPEBAŞI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Söz konusu taşınmaz, köy yerleşim alanı sınırları içerisinde kalmakta olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Söz konusu taşınmaz, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kırsal yerleşim alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Kırsal yerleşim alanları; mevcut kırsal yerleşim dokusunun korunması, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesi ile kırsal yerleşim ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak planlanan alanları kapsamaktadır. Bu kapsamda, alanda yapılacak uygulamalar yürürlükteki mevzuat ve ilgili plan hükümleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.



UZMAN DİJİTAL DEĞERLEME DANIŞMAN YORUMU;

İsteğiniz üzerine üretilen raporların şirketimizin değerlendirmeleri dahilinde görüşleri şu şekildedir;

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

Taşınmazın köy yerleşik alanı içerisinde yer alması, üzerinde mevcut bir yapı bulunması ve fiilen bahçe kullanımına konu olması dikkate alındığında; mevcut durumuyla tarla vasfında değerlendirilmesi halinde piyasa koşulları çerçevesinde değerinin **3.963.594 – 4.403.994** aralığında olabileceği öngörülmektedir.

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.