

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Tepebaşı / Koyunlar

Ada: 23153 Parsel: 8

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 28.04.2026

Anadolu
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



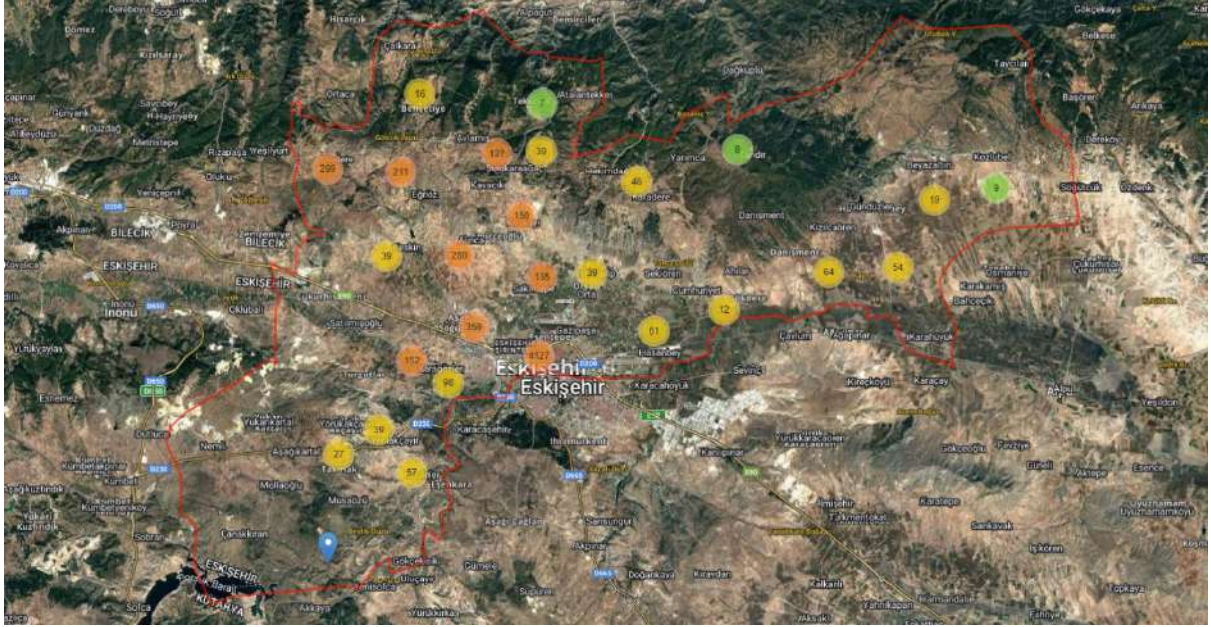
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Tepebaşı
- Mahalle : Koyunlar
- Ada : 23153
- Parsel : 8
- Yüz ölçüm : 39.493,87m²
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

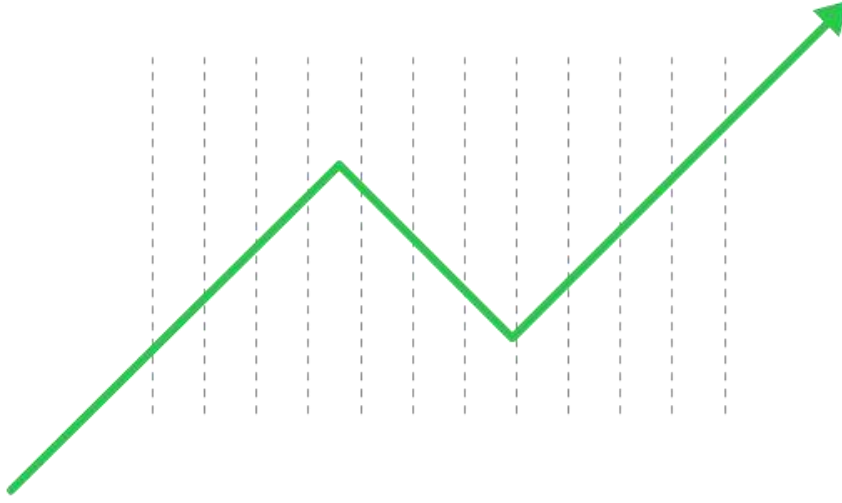
KOYUNLAR MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺45.424.848** 1.150₺/m²

Ortalama Fiyat **₺50.472.054** 1.278₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺55.519.259** 1.405₺/m²

*1000m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 64 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Tepebaşı, Koyunlar , Ada: 23153, Parsel: 8 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 1.150₺/m², en yüksek birim değer 1.405₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 1.278₺/m² olmaktadır.

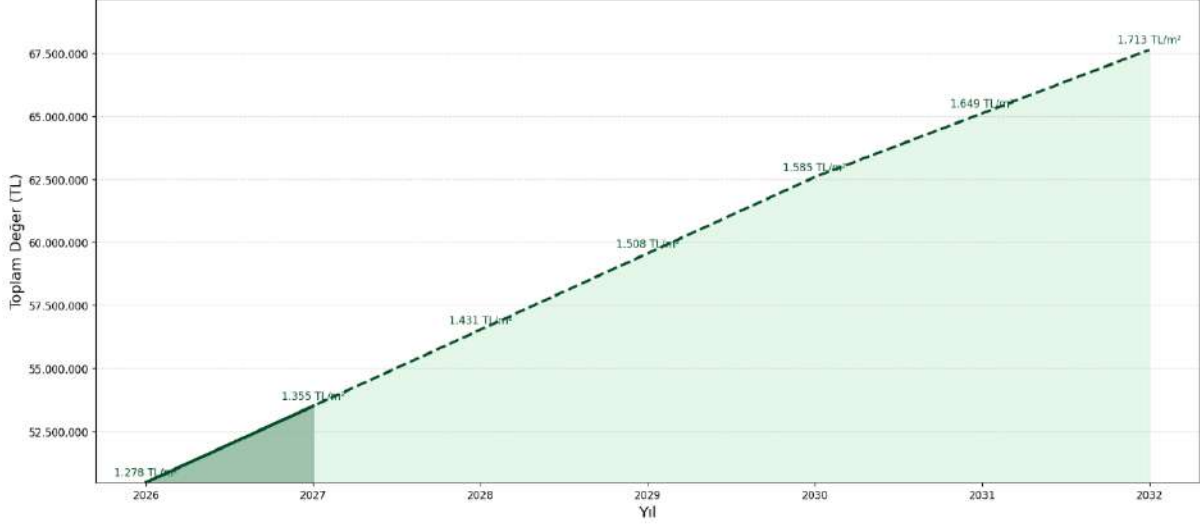
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺45.424.848** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺55.519.259** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺50.472.054** 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 / Koyunlar - 23153 Ada / 8 Parsel (39.493,87 m² • Tarla)



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

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **1.278 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’da 1.355 TL/m²**
- **2028’de 1.431 TL/m²**
- **2029’de 1.508 TL/m²**
- **2030’da 1.585 TL/m²**
- **2031’da 1.649 TL/m²**
- **2032’de 1.713 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla tarlanın toplam değerinin 2026’daki 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
Oduņpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

KOYUNLAR MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **759**



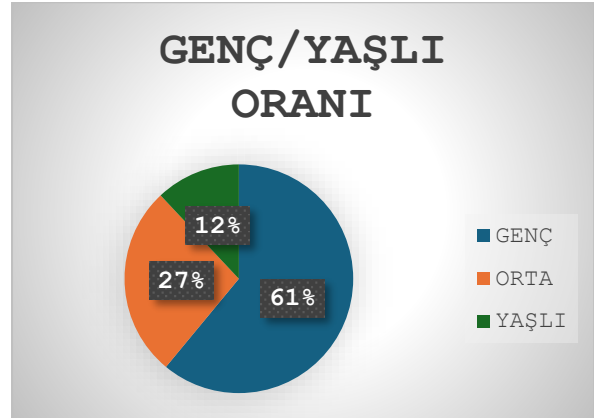
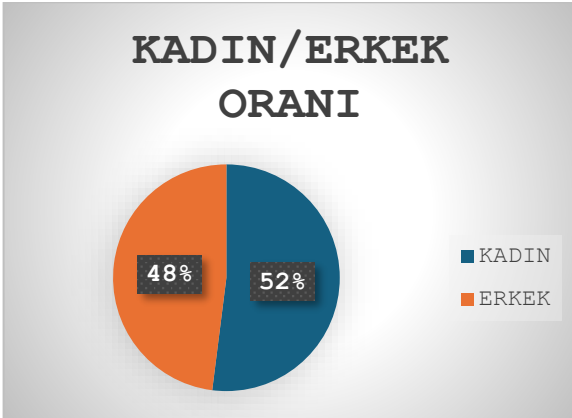
Kadın Nüfus Sayısı **828**



En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus



Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



0 222 210 00 66

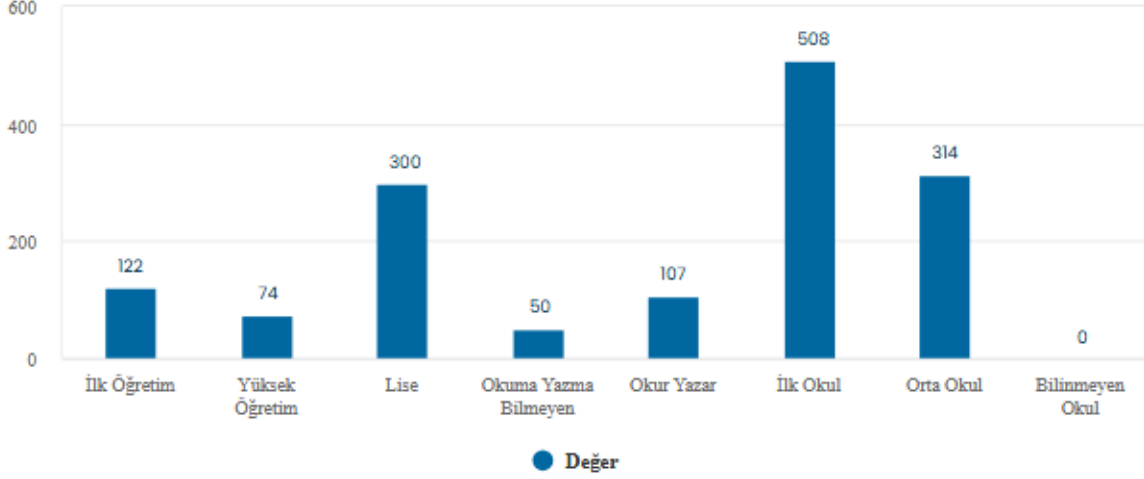


info@anadoluproperties.com



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

EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

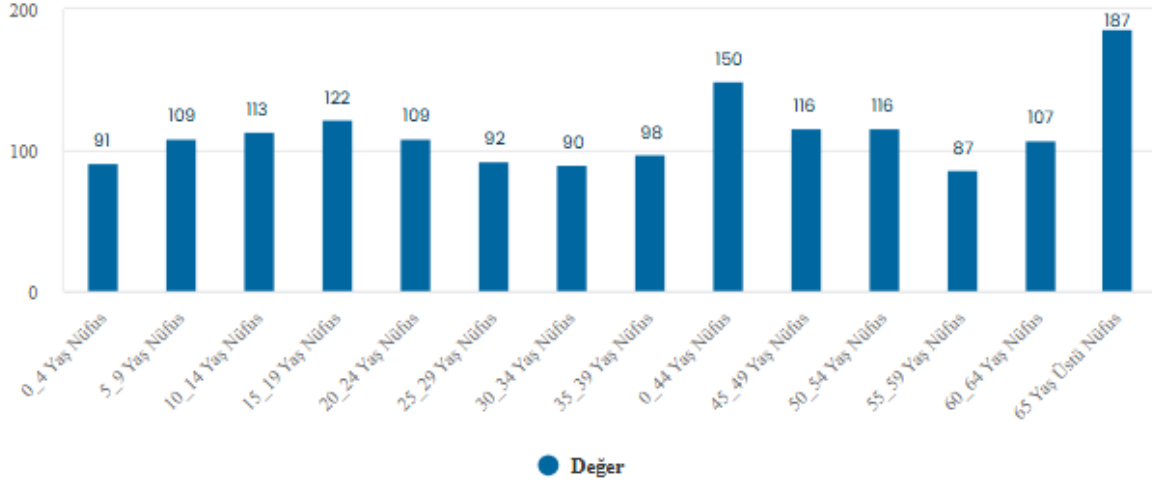


Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Koyunlar Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	122
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	74
Lise	207.774	92.092	300
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	50
Okur Yazar	52.743	22.056	107
İlk Okul	180.611	69.573	508
Orta Okul	120.693	50.016	314
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-



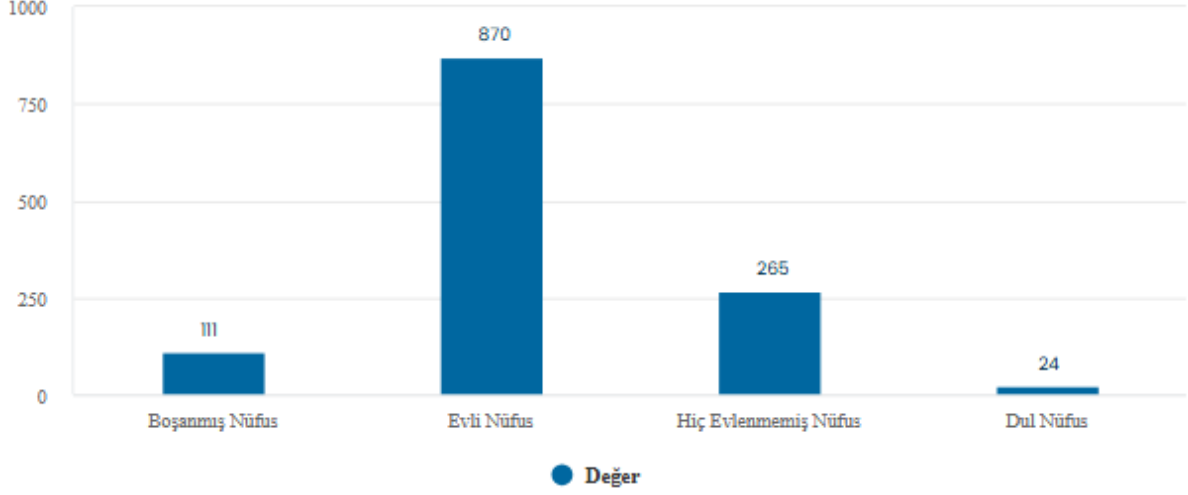
YAŞA GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFIĞI & TABLOSU



Yaş Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Koyunlar Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	91
5_9 Yaş Nüfus	-	-	109
10_14 Yaş Nüfus	-	-	113
15_19 Yaş Nüfus	-	-	122
20_24 Yaş Nüfus	-	-	109
25_29 Yaş Nüfus	-	-	92
30_34 Yaş Nüfus	-	-	90
35_39 Yaş Nüfus	-	-	98
0_44 Yaş Nüfus	-	-	150
45_49 Yaş Nüfus	-	-	116
50_54 Yaş Nüfus	-	-	116
55_59 Yaş Nüfus	-	-	87
60_64 Yaş Nüfus	-	-	107
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	187



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Koyunlar Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	111
Evli Nüfus	438.519	178.371	870
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	265
Dul Nüfus	38.708	17.809	24



ÇEVREDEKİ EMSALLER

KOYUNLAR MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

Yeme-İçme	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
Yarımcı Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Aşağıkartal Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Kavacak Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Gökçekısık 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
Şeker Mh.	24	8	4	7	22	1	6	1

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

992

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

198.555



0 222 210 00 66



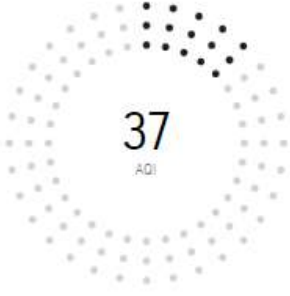
info@anadoluproperties.com



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

HAVA KALİTESİ

BUGÜN
19.5



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.



0 222 210 00 66






info@anadoluproperties.com



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






ALERJİ

 Ağaç Polenİ Düşük	 Kanarya Otu 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
--	---

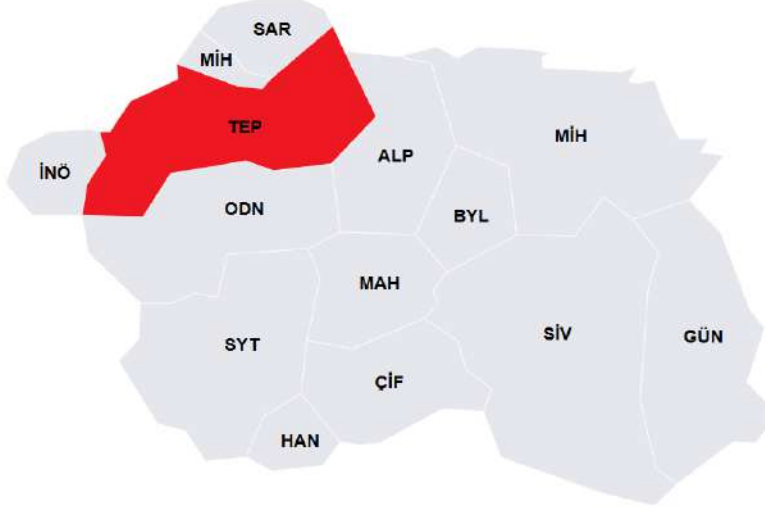
EV VE BAHÇE İŞLERİ

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

HAŞERELER

 Sivrisinek Düşük	 İç Mekan Haşereleri Çok Yüksek	 Dış Mekan Haşereleri Düşük
--	--	--

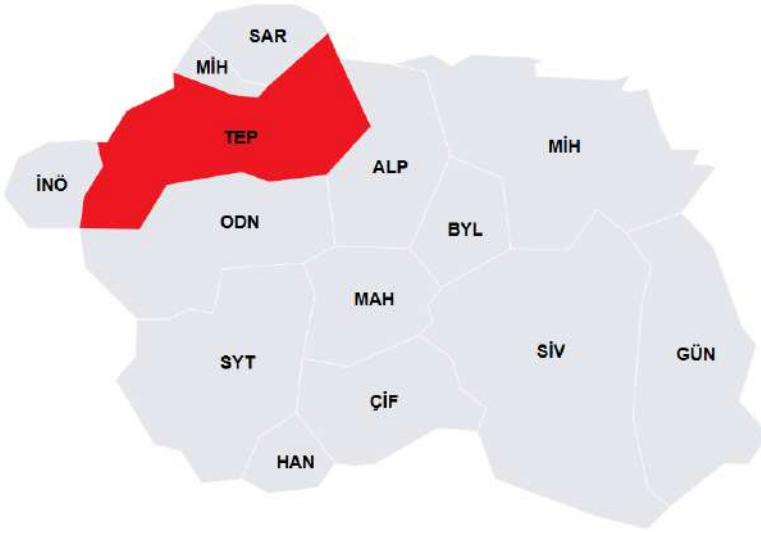
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI SEÇİM SONUÇLARI



■ 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

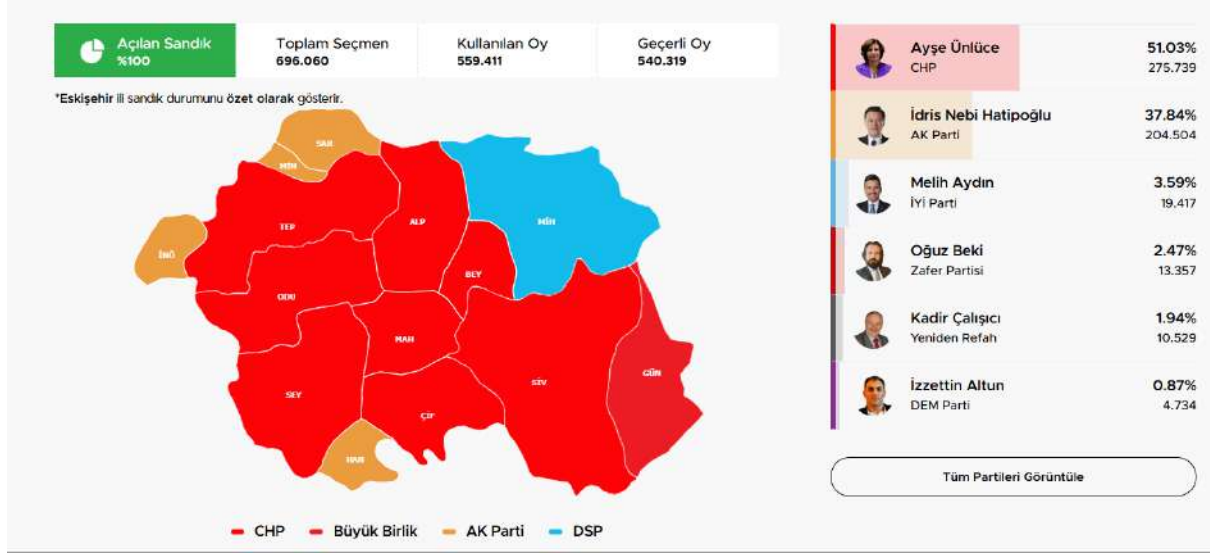


info@anadoluproperties.com



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

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

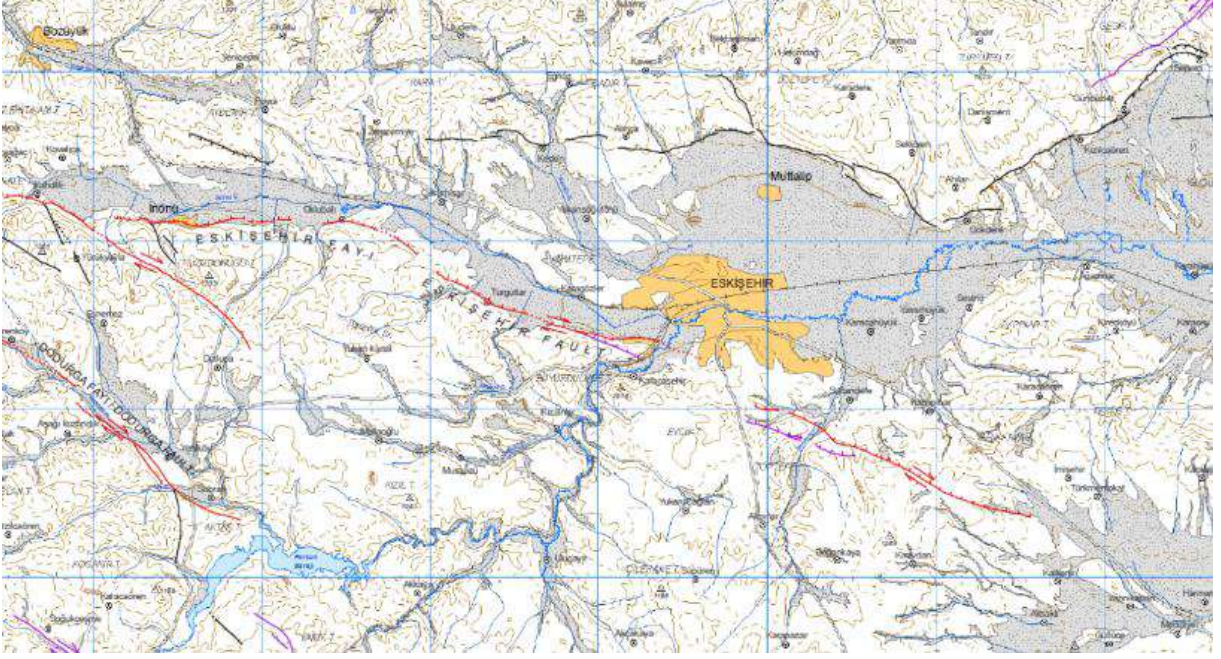


info@anadoluproperties.com



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

ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

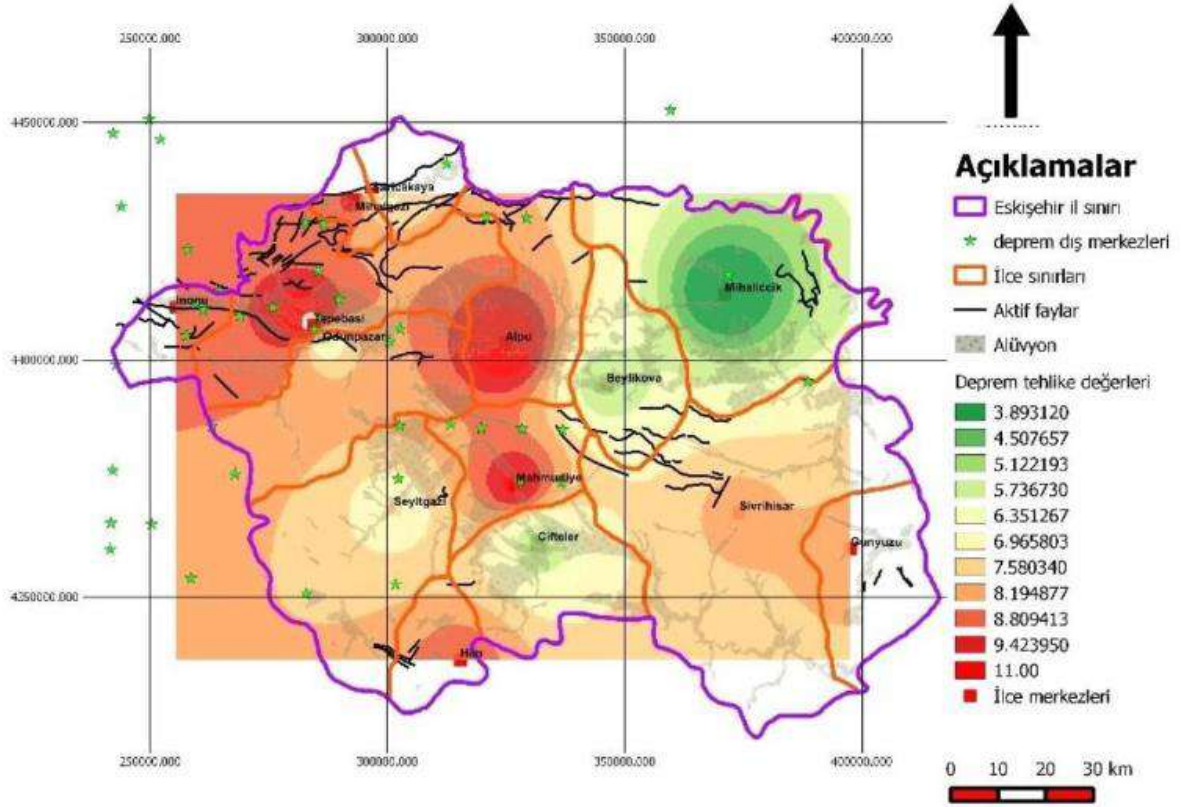


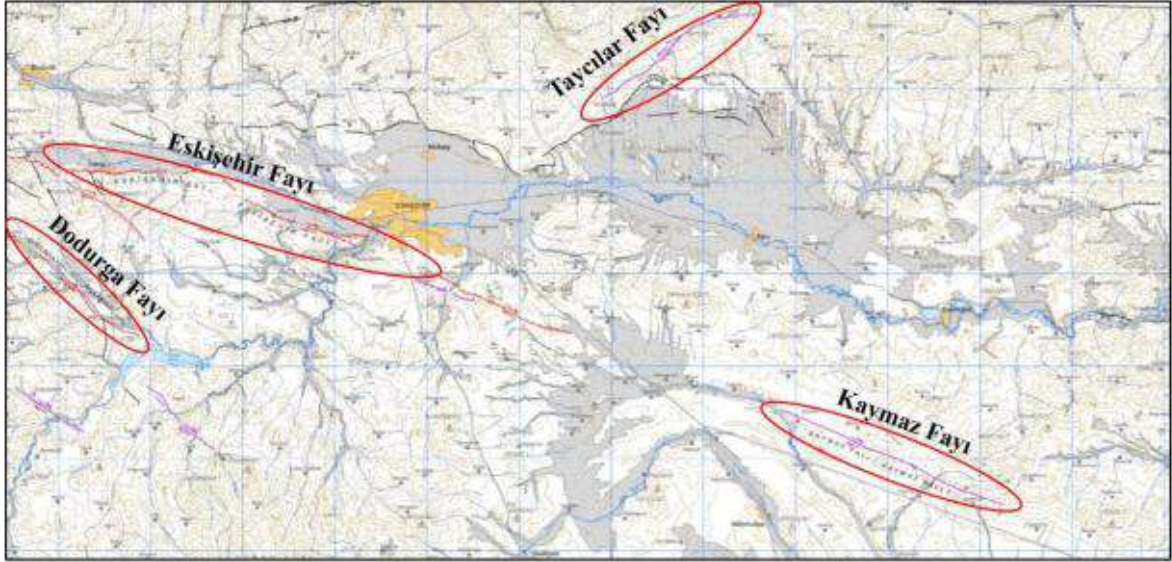
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir il sınırları içerisinde 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





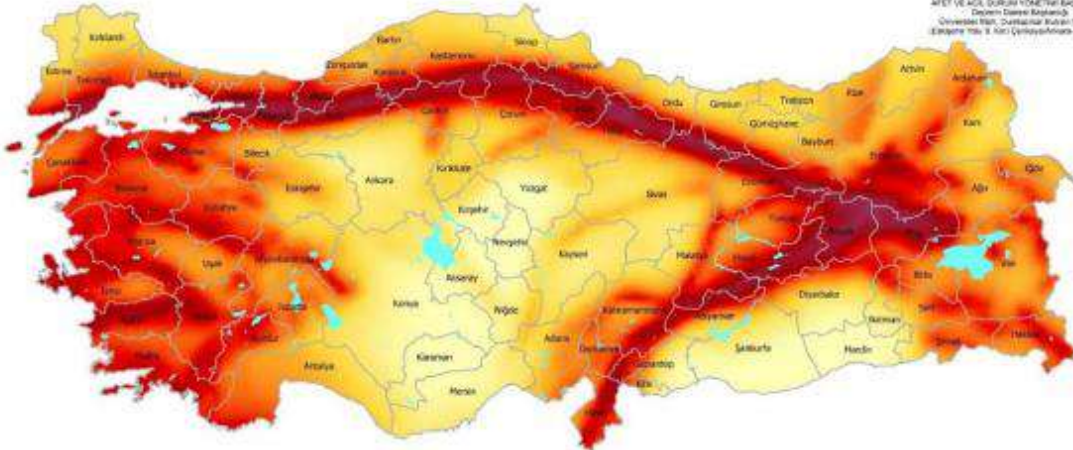
FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION

- 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) yücey / Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11.000 years)
- Kuaterner Fayı: Pleistosen'de (1.000.000 yıl) yüzey kırılması / Holosen / Pleistocene / Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1.000.000 years), tectonically for Holocene activity.
- Oluş Kuaterner Fayı veya Çığkellik: Kuaterner veya öncesi dönemde oluşan / Kuaterner / Pleistocene / Pre-Holocene / Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distributive morphological lineament

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



AFAD VE AÖL Durum Yönetimi Başkanlığı / AFAD Durum Yönetimi Başkanlığı
Çevreleşmiş Alan, Durum Yönetimi Kurumu No: 13P
Eskişehir Yolu 2. Kısım / Eskişehir / Türkiye



Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Azaltılma Programı (UDAP) kapsamında geliştirilen UDAF-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 olabileceği sınırlama, boyutları, şekli olarak gösterilmemiştir.

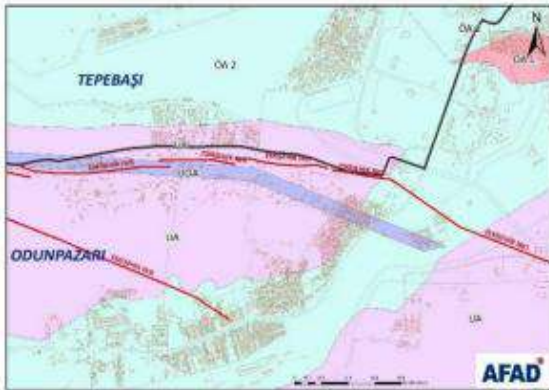
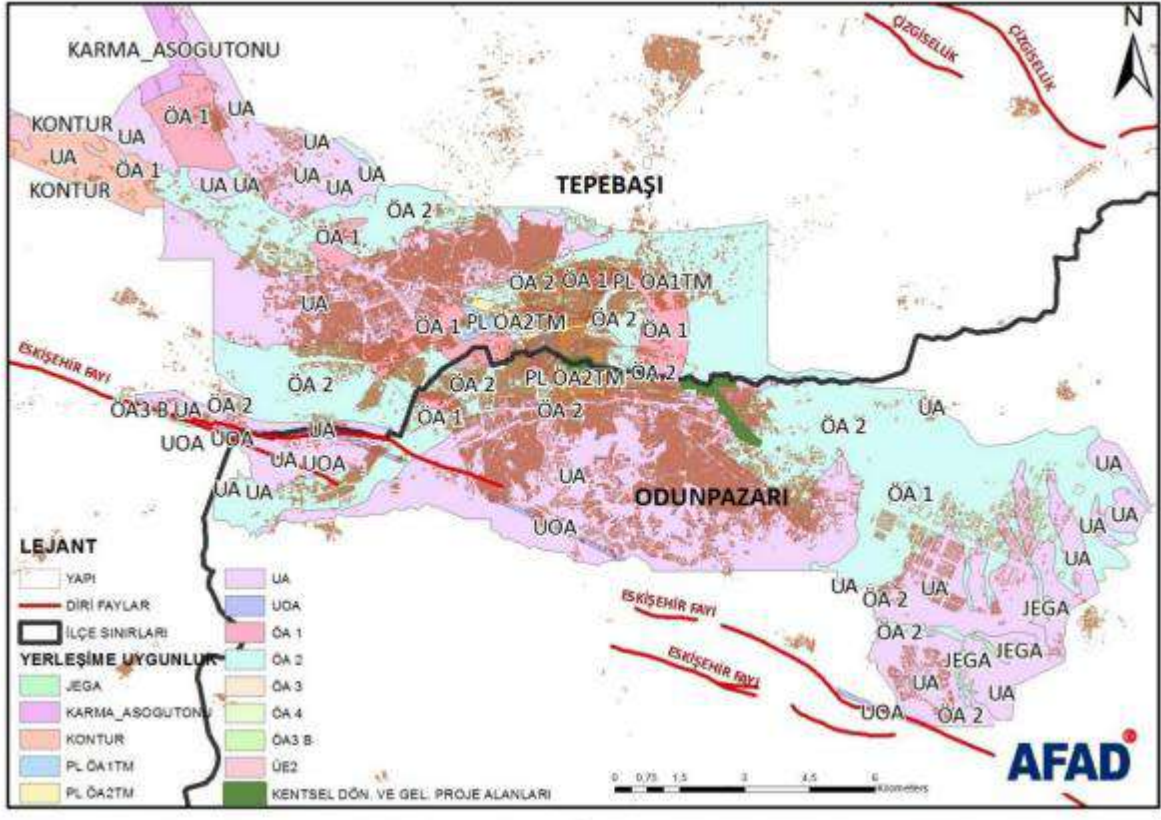
Kaynak: Çözümler, Bu haritanın kullanılmamasında / AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

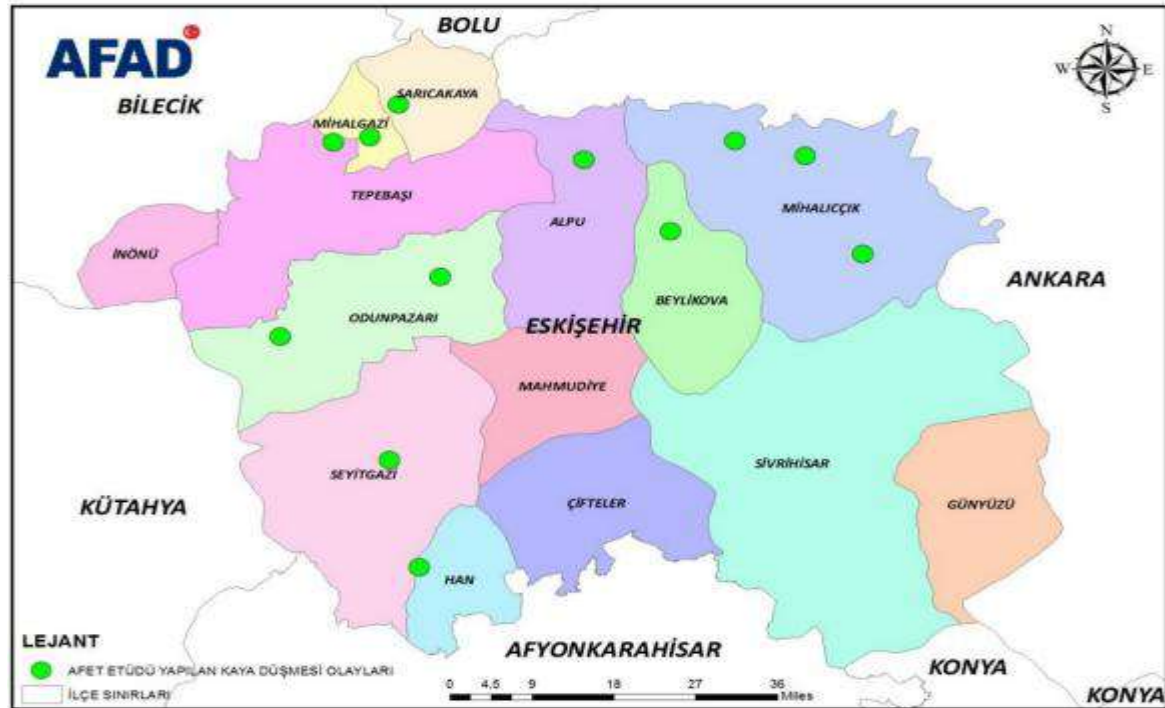
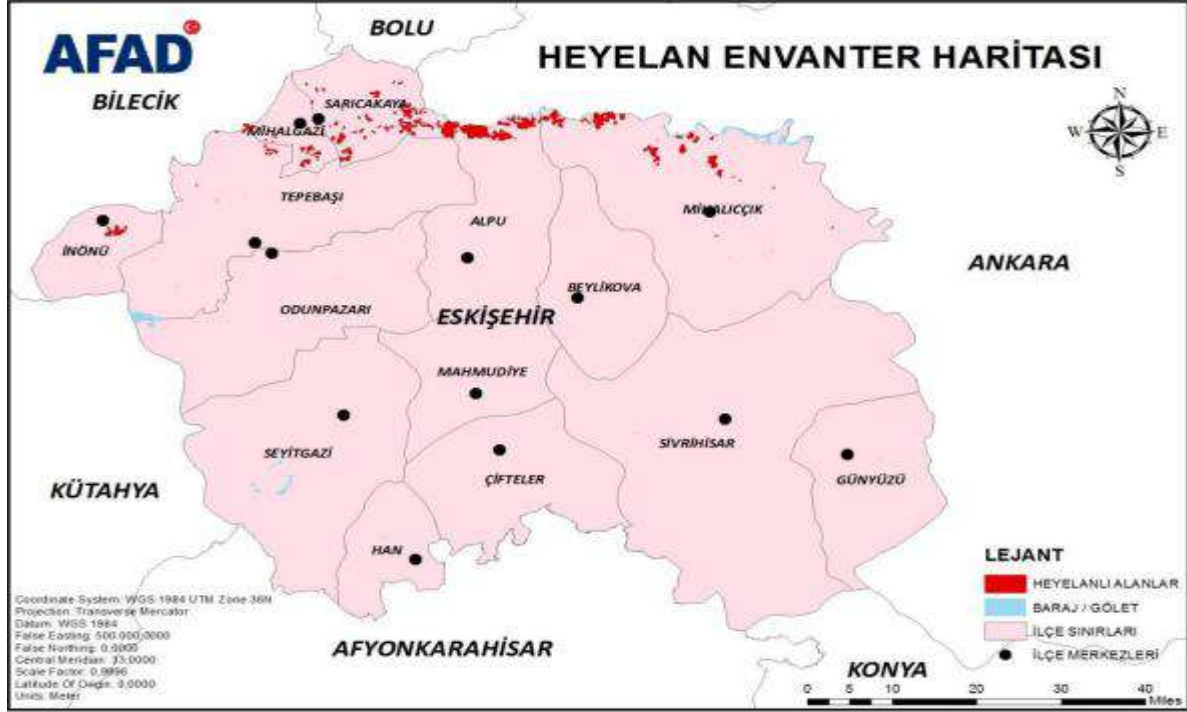
2018CH haritanın telif ve hakları hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, ağız, resimli veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hakları yollara başvurulacaktır.



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Tepebaşı ve Odunpazarı İlçelerine ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





RESMÎ VERİ VE KURUM GÖRÜŞ ANALİZİ;



- Taşınmaz tarla vasıflı olup, bulunduğu alanda herhangi bir imar planı bulunmamaktadır.
- Söz konusu taşınmaz, tarımsal arazi toplulaştırma çalışmaları kapsamında yeniden düzenlenmiş olup, toplulaştırma parseli olarak tescil edilmiştir.
(*Toplulaştırma parseli, tarım arazilerinin verimli kullanılmasını sağlamak amacıyla yapılan arazi toplulaştırma çalışmaları sonucu sınırları yeniden düzenlenerek oluşturulan yeni parseli ifade eder.)
- 1/100000 ölçekli Mevcut Çevre Düzeni Planı'na göre alan "Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir.

STRATEJİK DEĞERLEME KURULU GÖRÜŞÜ;

Talebiniz doğrultusunda hazırlanan dijital gayrimenkul değerlendirme raporu kapsamında, şirketimizin Stratejik Değerleme Kurulu tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur:

Gayrimenkulün bulunduğu lokasyon, imar durumu, 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 **39.493,87m² tarla** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺45.424.848 - ₺50.472.054** 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.