

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

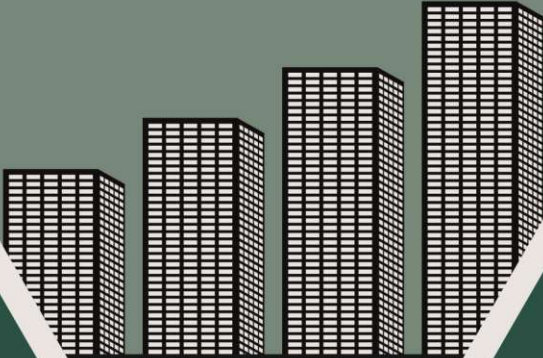
Eskişehir / Beylikova / Beylikova

Ada: 125 Parsel: 6

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 03.06.2026

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 : Beylikova
- Mahalle : Beylikova
- Ada : 125
- Parsel : 6
- Yüz ölçüm : 10.002,70m²
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



DEĞER ANALİZİ

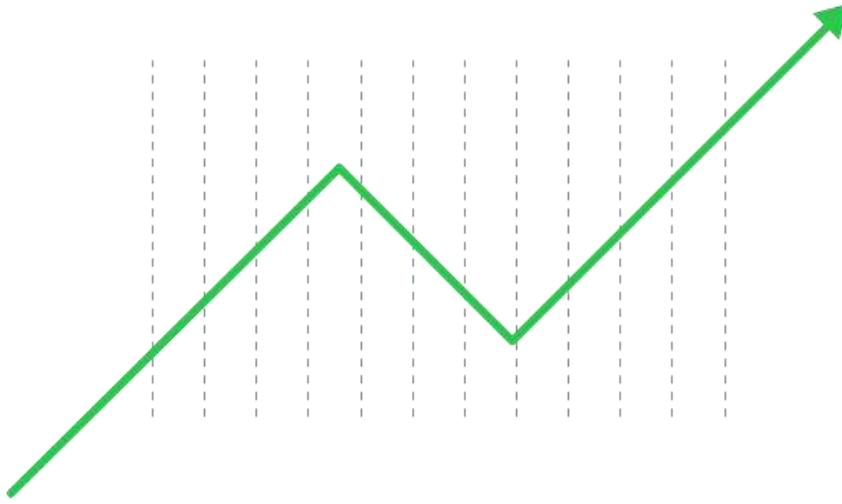
BEYLİKOVA MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺1.458.393** 145,00 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺1.620.437** 162,00 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺1.782.481** 178,00 ₺/m²

*500m çevrede, son 12 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 5 emsalden hesaplanmıştır.



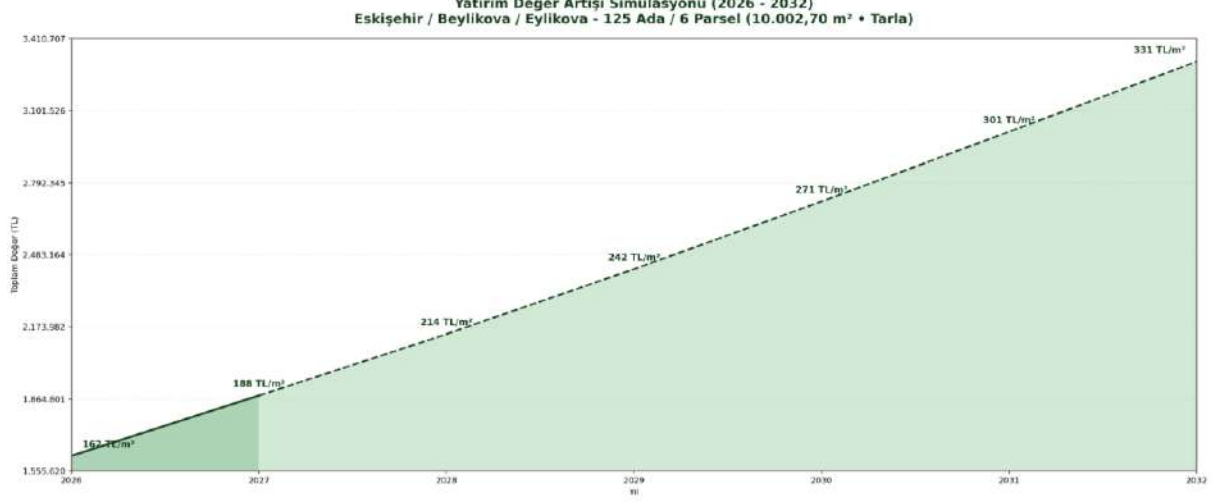
Eskişehir, Beylikova, Beylikova, Ada: 125, Parsel: 6 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 145,00₺/m², en yüksek birim değer 178,00₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 162,00₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺1.458.393** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.782.481** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **1.620.437** olduğu görülmektedir.

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

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER





Bu çalışma, 10.002,70m² tarlanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **162,00TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027’da 188,00 TL/m²
- 2028’de 214,00 TL/m²
- 2029’de 242,00 TL/m²
- 2030’da 271,00 TL/m²
- 2031’da 301,00 TL/m²
- 2032’de 331,00 TL/m²

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla taşınmazın 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
Oduņpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

BEYLİKOVA MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **126**

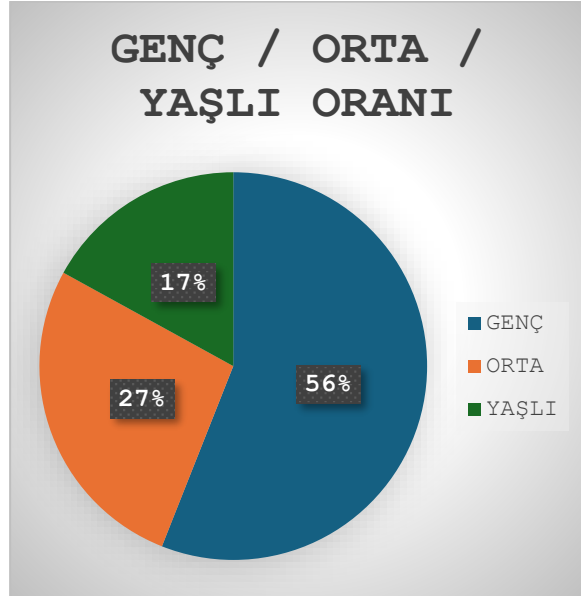
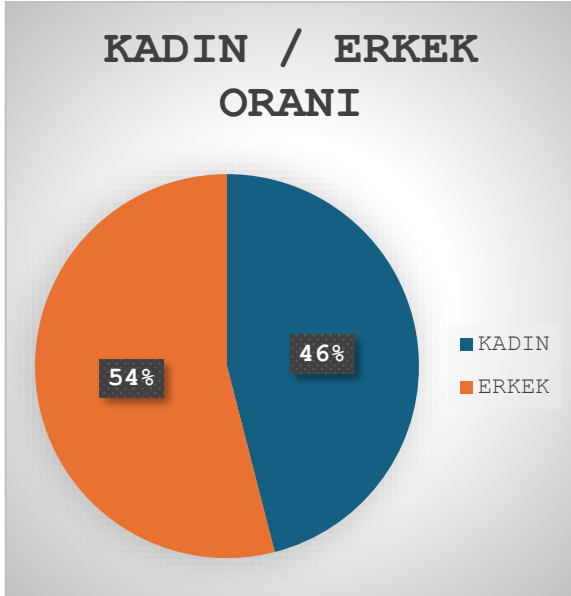


Kadın Nüfus Sayısı **107**

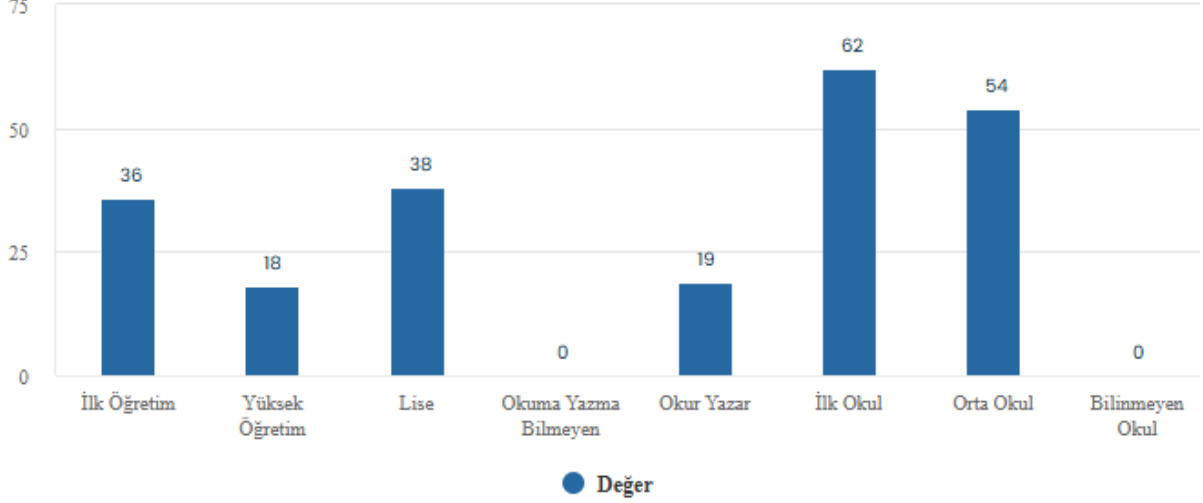


En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus

Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

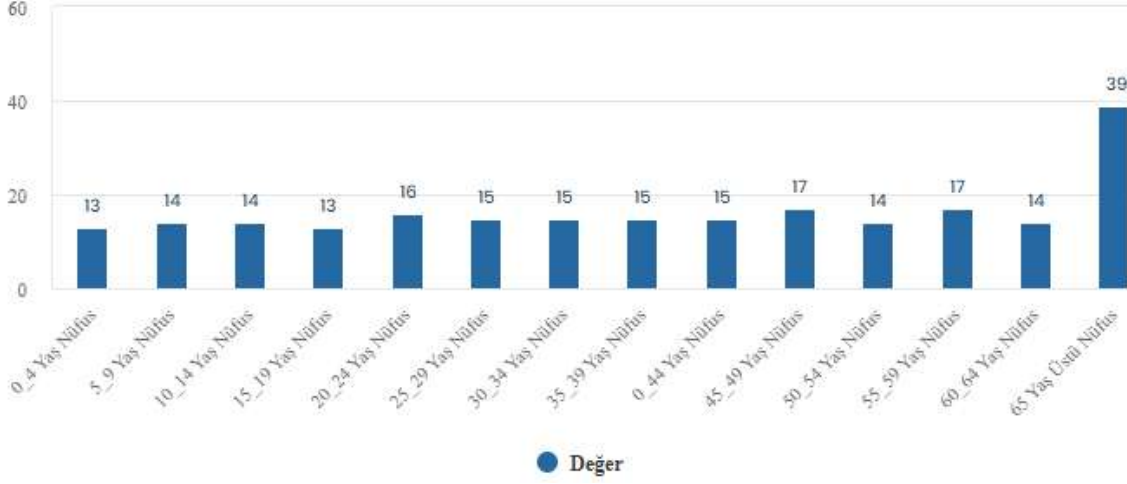


Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Beylikova	Parsıbey Mh.
İlk Öğretim	49.544	414	36
Yüksek Öğretim	162.252	327	18
Lise	207.774	1.039	38
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	86	-
Okur Yazar	52.743	353	19
İlk Okul	180.611	2.147	62
Orta Okul	120.693	867	54
Bilinmeyen Okul	7.515	-	-



YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Yaş Göre	Eskişehir	Beylikova	Parsibey Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	13
5_9 Yaş Nüfus	-	-	14
10_14 Yaş Nüfus	-	-	14
15_19 Yaş Nüfus	-	-	13
20_24 Yaş Nüfus	-	-	16
25_29 Yaş Nüfus	-	-	15
30_34 Yaş Nüfus	-	-	15
35_39 Yaş Nüfus	-	-	15
0_44 Yaş Nüfus	-	-	15
45_49 Yaş Nüfus	-	-	17
50_54 Yaş Nüfus	-	-	14
55_59 Yaş Nüfus	-	-	17
60_64 Yaş Nüfus	-	-	14
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	39



0 222 210 00 66

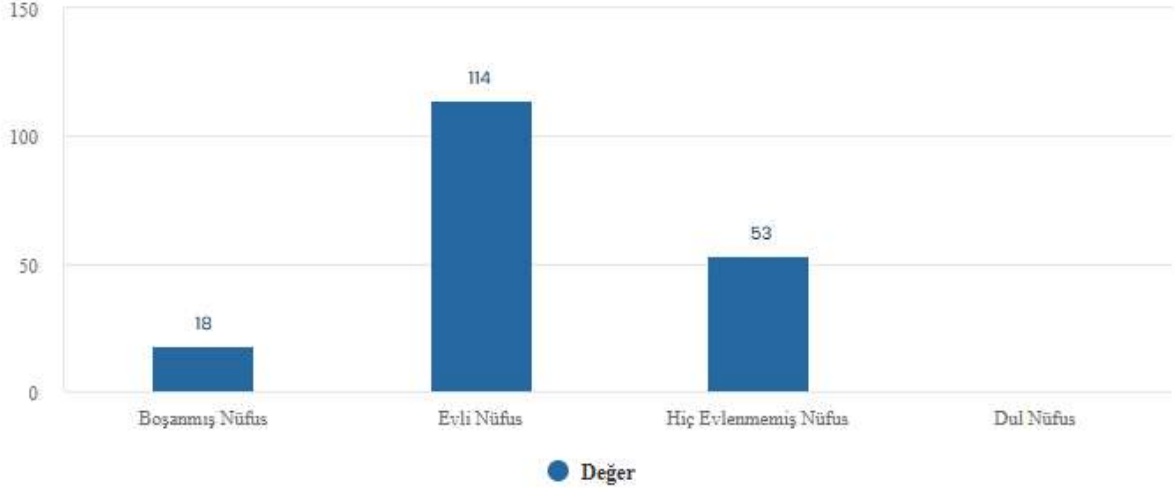


info@anadoluproperties.com



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

MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Beylikova	Parsıbey Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	509	18
Evli Nüfus	438.519	3.367	114
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	948	53
Dul Nüfus	38.708	108	-



ÇEVREDEKİ EMSALLER

BEYLİKOVA MH. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

	Yeme-içme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
Okçu Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Aşağıdeğaç Mh.	1	0	0	0	0	0	0	0
Yunus Emre Mh.	3	0	1	4	0	0	2	0
Yalın Mh.								
İmikler Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Parsibey Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Süleymaniye Mh.								
Köprübaşı Mh.	4	1	0	0	0	0	0	0
Yeni yurt Mh.	0	0	0	1	0	0	0	0
Uzunburun Mh.								
Sultaniye Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0
Akköprü Mh.								
Yukarıdeğaç Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Yukarıdağ Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0
Gökçeyva Mh.	0	0	1	0	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

130

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

3.648

BEYLİKOVA MAHALLESİ – KISA BİLGİ

Beylikova Mahallesi, Beylikova ilçesinin merkez mahallesi konumunda olup, Eskişehir ilinin doğu aksında yer alan, tarım ve kırsal ekonomik faaliyetlerin ön planda olduğu bir yerleşim bölgesidir. İlçe merkezi olması sebebiyle kamu hizmetleri ve ticari hareketlilik bu mahallede yoğunlaşmaktadır.

Konum

- Beylikova Mahallesi, Eskişehir ili Beylikova ilçesi sınırları içerisindedir.
- İlçe merkezini oluşturan ana yerleşim alanıdır.
- Eskişehir şehir merkezine yaklaşık **60–70 km** mesafededir.
- Tarım arazileri ve kırsal yerleşimlerle çevrilidir.

Ekonomi

- Bölge ekonomisi büyük ölçüde **tarım ve hayvancılığa** dayalıdır.
- Hububat üretimi ve büyükbaş hayvancılık yaygındır.
- İlçe merkezi olması sebebiyle küçük ölçekli ticaret ve esnaf faaliyetleri bulunmaktadır.
- Gayrimenkul piyasası daha çok **arsa ve tarla yatırımları** üzerine yoğunlaşmaktadır.
- Uzun vadeli yatırımcılar için uygun fırsatlar barındırmaktadır.

Sosyal Yapı

- Nüfus yoğunluğu düşüktür ve sakin bir yaşam hakimdir.
- Yerel halk ve tarımla uğraşan aileler ağırlıktadır.
- İlçe merkezinde temel kamu hizmetleri mevcuttur.
- Sosyal yaşam daha çok yerel ihtiyaçlara yönelik şekillenmiştir.

Altyapı ve İmar

- Elektrik, su ve temel altyapı hizmetleri mevcuttur.
- Doğalgaz altyapısı sınırlı veya gelişim aşamasındadır.
- İlçe merkezinde yapılaşma düzenli, çevre mahallelerde ise kırsal yapılaşma hakimdir.
- İmar uygulamaları sınırlı olup, birçok alan **plansız veya düşük yoğunluklu yapılaşma** kapsamındadır.
- Tarla ve arsa niteliğindeki taşınmazlar yaygındır.

BEYLİKOVA MAHALLESİ – ULAŞIM

Karayolu Ulaşımı

- Eskişehir şehir merkezine karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır.
- Özel araç ile ulaşım temel ulaşım türüdür.

Toplu Taşıma

- İlçe ile şehir merkezi arasında belirli saatlerde **otobüs ve minibüs seferleri** bulunmaktadır.
- Ulaşım sıklığı şehir merkezine göre sınırlıdır.

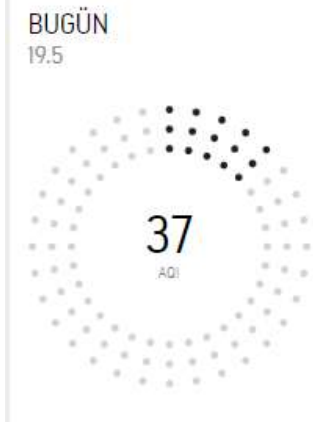
Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **65–75 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **1 – 1,5 saat** sürmektedir.

Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **65–75 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **1 – 1,5 saat** sürmektedir.

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 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
---	--	---	---	---

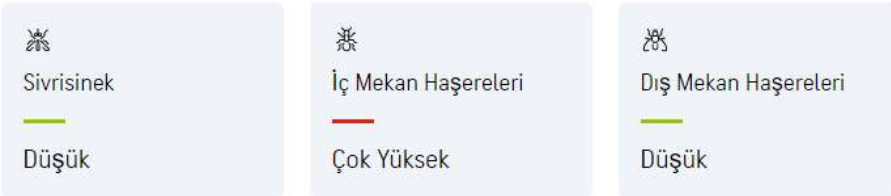
YOLCULUK İŞE GİDİP GELME



EV VE BAHÇE İŞLERİ



HAŞERELER



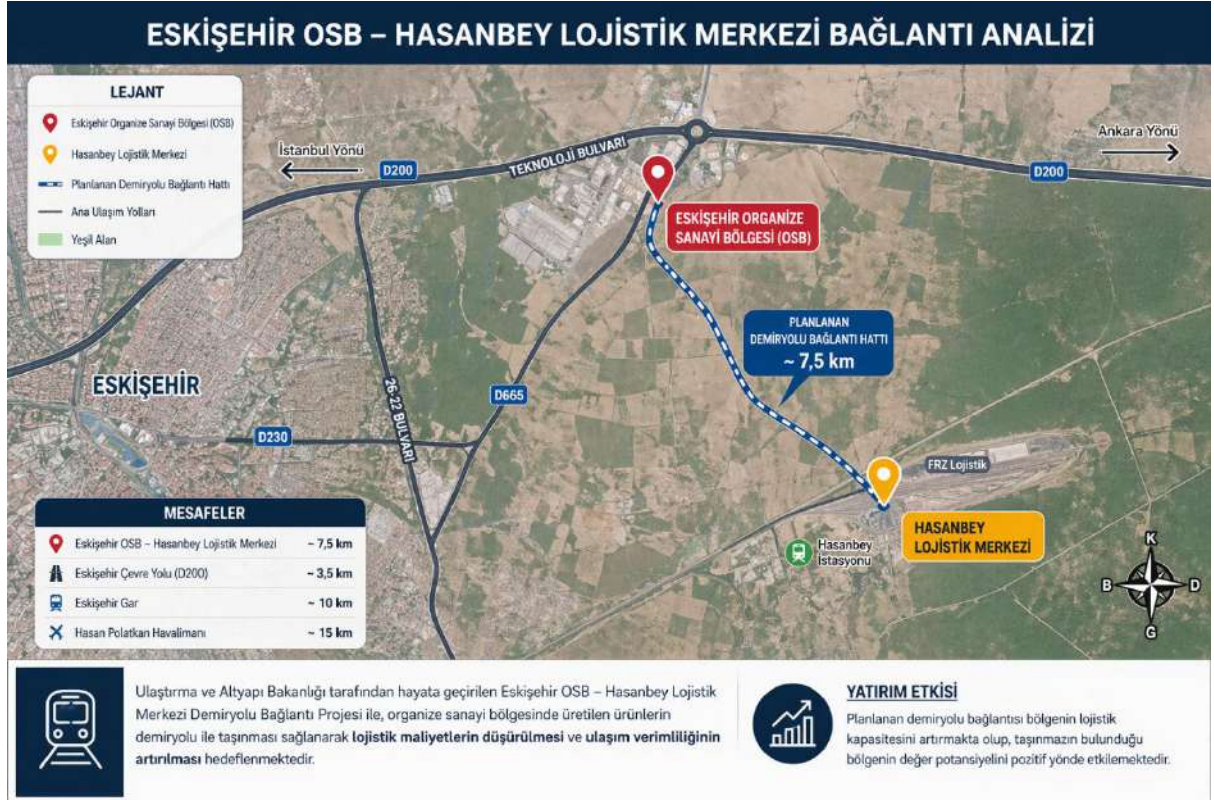
ULAŞIM VE ALTYAPI YATIRIMLARI

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı verilerine göre, Eskişehir iline son yıllarda yaklaşık 93 milyar TL ulaşım ve altyapı yatırımı gerçekleştirilmiştir.

Bu yatırımlar kapsamında, şehir genelinde bölünmüş yol uzunluğu artırılmış, yeni karayolu projeleri hayata geçirilmiş ve demiryolu altyapısı güçlendirilmiştir.

Özellikle **Eskişehir OSB – Hasanbey Lojistik Merkezi Demiryolu Bağlantı Projesi**, bölgenin lojistik kapasitesini artırarak sanayi üretiminin daha hızlı ve düşük maliyetle taşınmasını sağlayacaktır.

Devam eden ulaşım projeleri ile birlikte Eskişehir'in bölgesel bir lojistik üs haline gelmesi öngörülmektedir.



ESKİŞEHİR OSB VERİLERİ

Eskişehir OSB · Odunpazarı · Kuruluş: 16.04.2001

Karma Tipi Organize Sanayi Bölgesi

Toplam Alan

3.391 ha

Sanayi Parsel

949 adet

Boş Parsel

7 adet

m² Fiyatı

6.000 ₺

Toplam İstihdam

52.938

Kadın: 9.372 kişi

Doluluk Oranları

Parsel doluluk **%99,26**

Üretim doluluk **%77,87**

Eskişehir OSB'de 949 parselin yalnızca 7'si boş olup doluluk oranı %99,26'ya ulaşmıştır. 52.938 kişilik istihdam kapasitesi bölgeye sürekli nüfus ve konut talebi yaratmakta; bu durum çevredeki arazi ve tarla yatırımlarını değer açısından desteklemektedir.

ESKİŞEHİR GÖÇ HAREKETLERİ VE NEDENLERİ

ALDIĞI GÖÇ

35.984

kişi

Türkiye genelinde orta
büyüklükte çeken il

VERDİĞİ GÖÇ

29.165

kişi

Büyükşehirlere önemli çıkış

NET GÖÇ

+6.819

kişi

Pozitif net göç — sürekli çeken
il

Göç Karşılaştırması (2024)

Aldığı Göç

35.984

Verdiği Göç

29.165

Net Göç

+6.819

Yıllara Göre Göç Akışı (2018–2024)



2024 Alınan Göç Nedenleri



Ana Göç Nedenleri — Alınan Göç (2024)

Eğitim

8.740

Hane/aile

6.545

Aile/memleket

6.329

Tayin/iş deę.

3.760

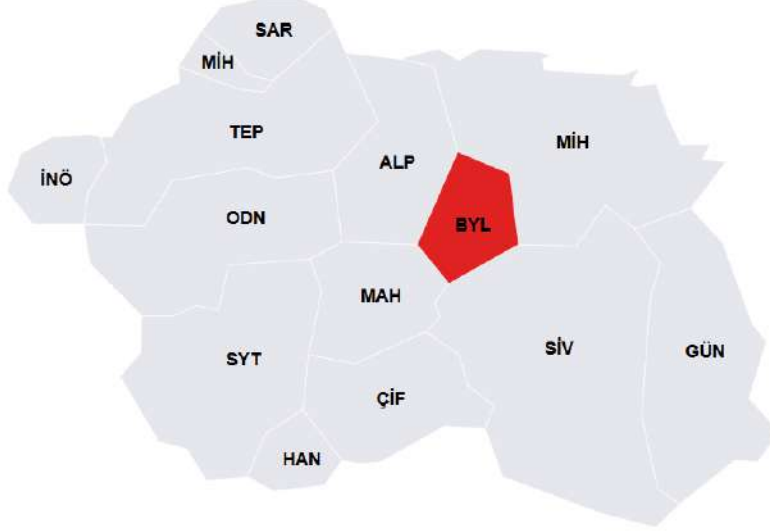
İşe başlamak

3.530

Daha iyi konut

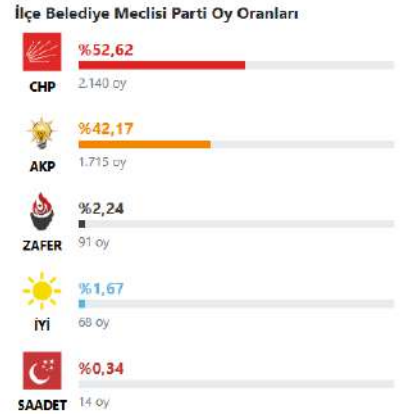
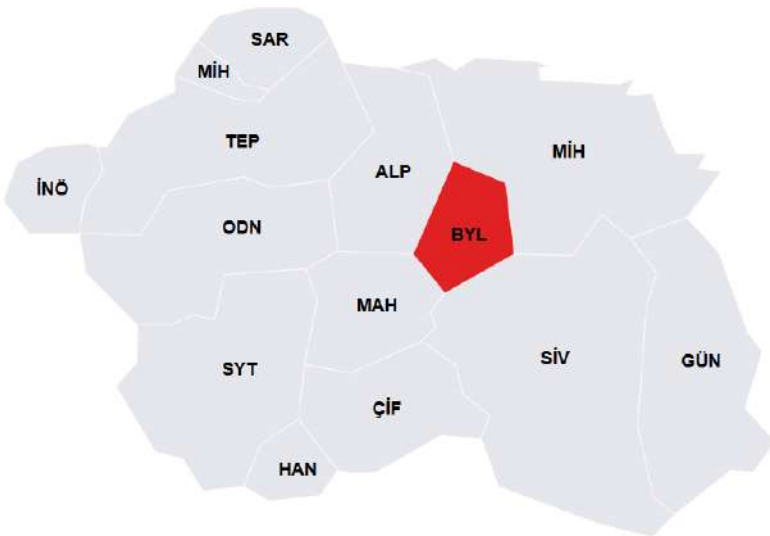
1.741

ESKİŞEHİR BEYLİKOVA BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %53,34 ■ AKP %42,60 ■ ZAFER %1,80 ■ İYİ %0,80 ■ YRP %0,46

ESKİŞEHİR BEYLİKOVA İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %52,62 ■ AKP %42,17 ■ ZAFER %2,24 ■ İYİ %1,67 ■ SAADET %0,34 ■ BTP %0,22



0 222 210 00 66

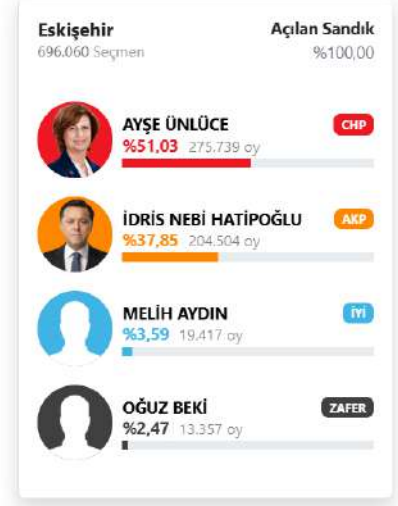
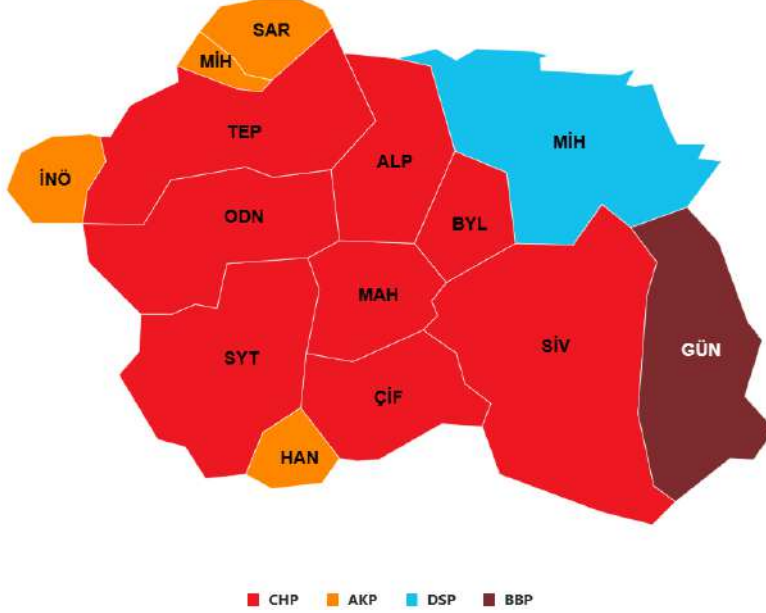


info@anadoluproperties.com






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

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



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 Mihaliççık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.^[1]

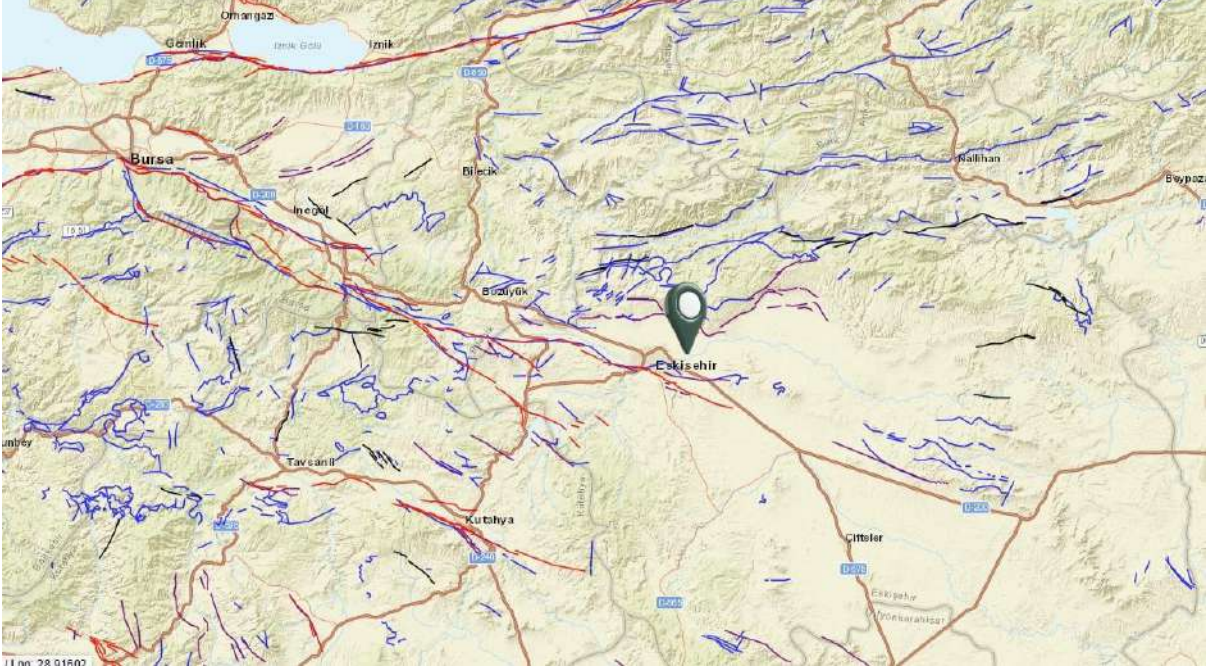
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir ilinin İdari Sınır Haritası



ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

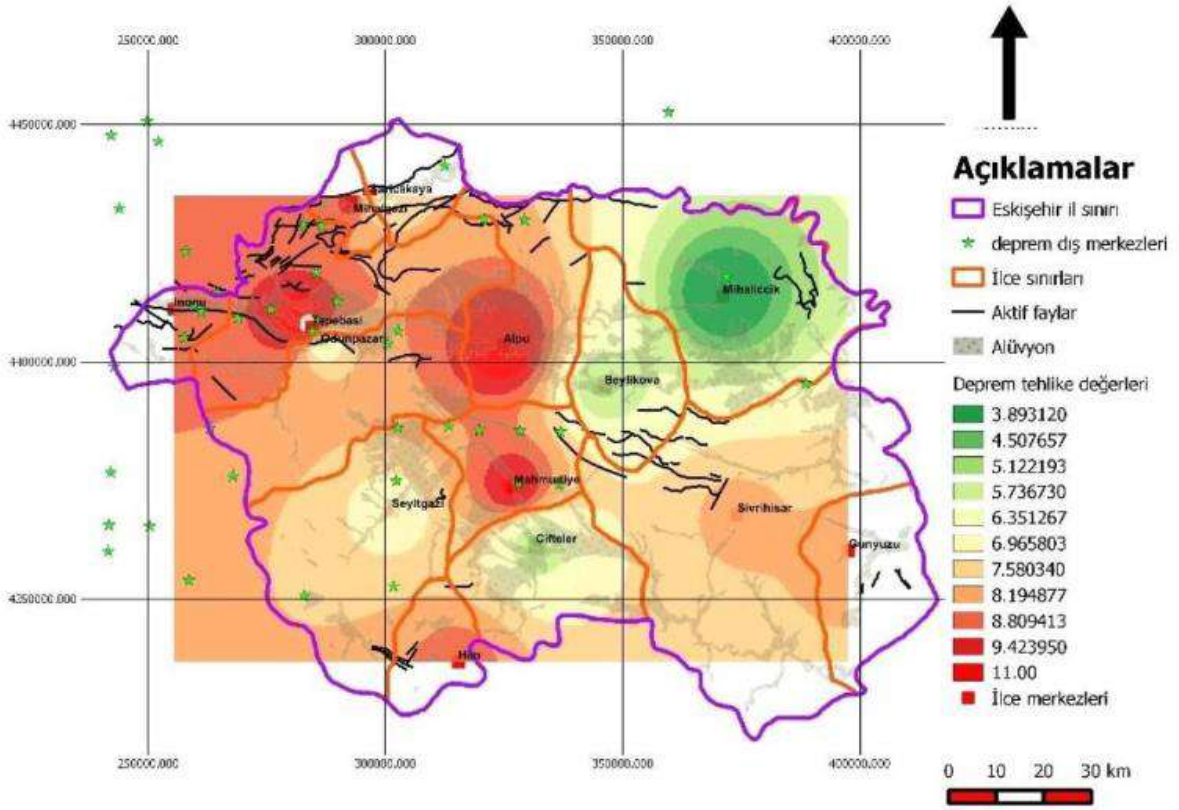


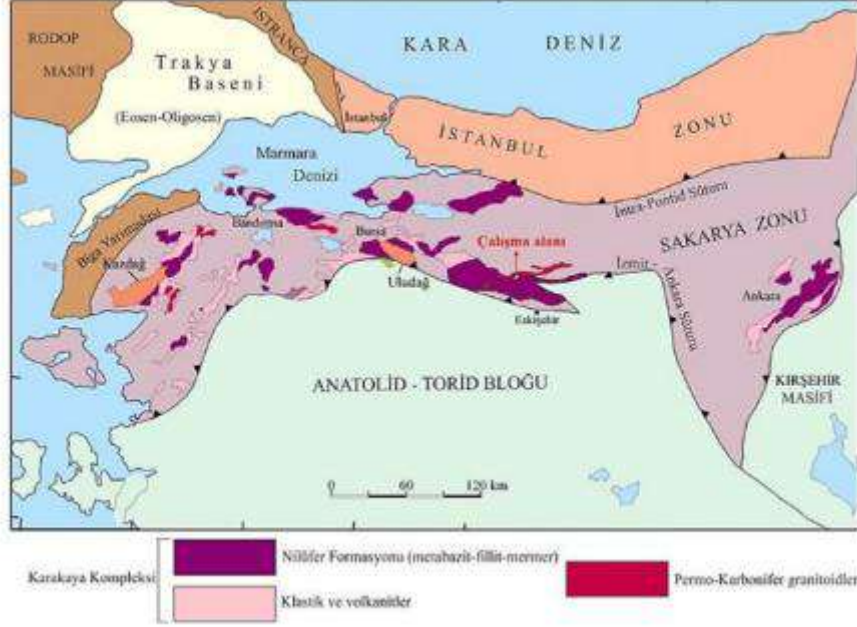
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

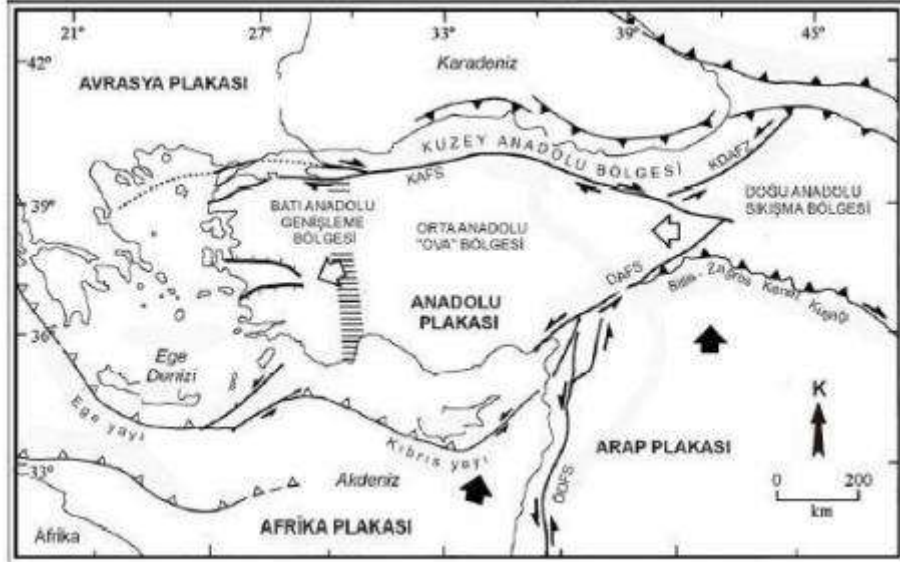


ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



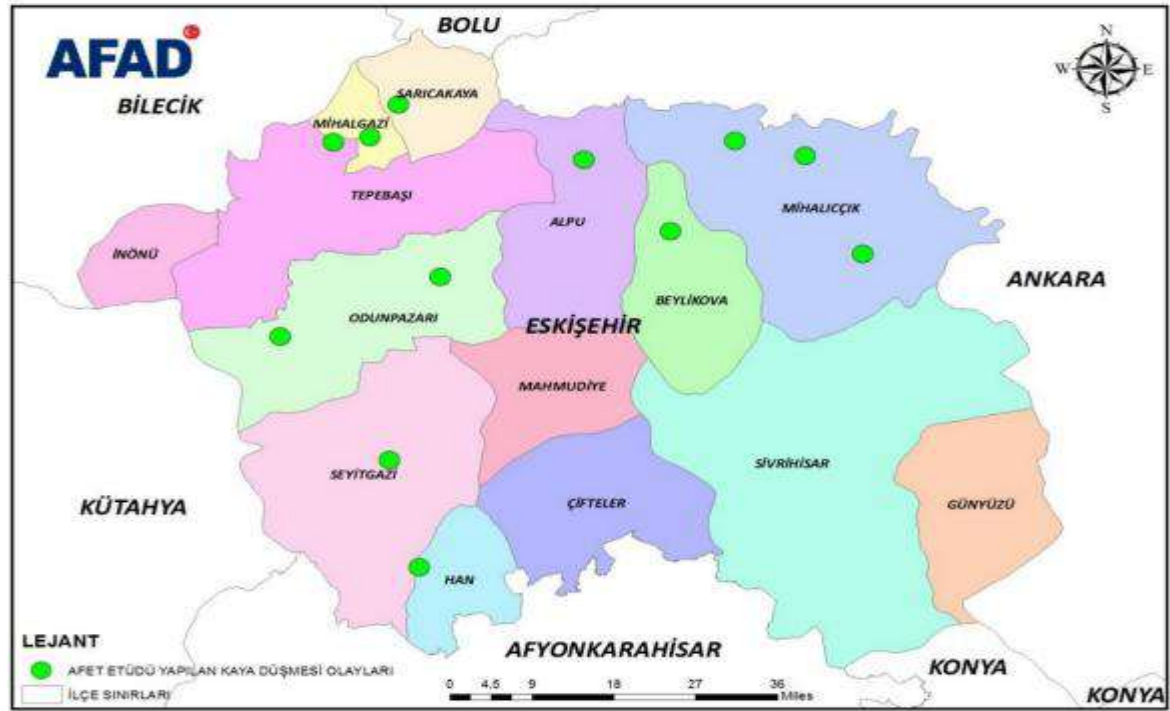
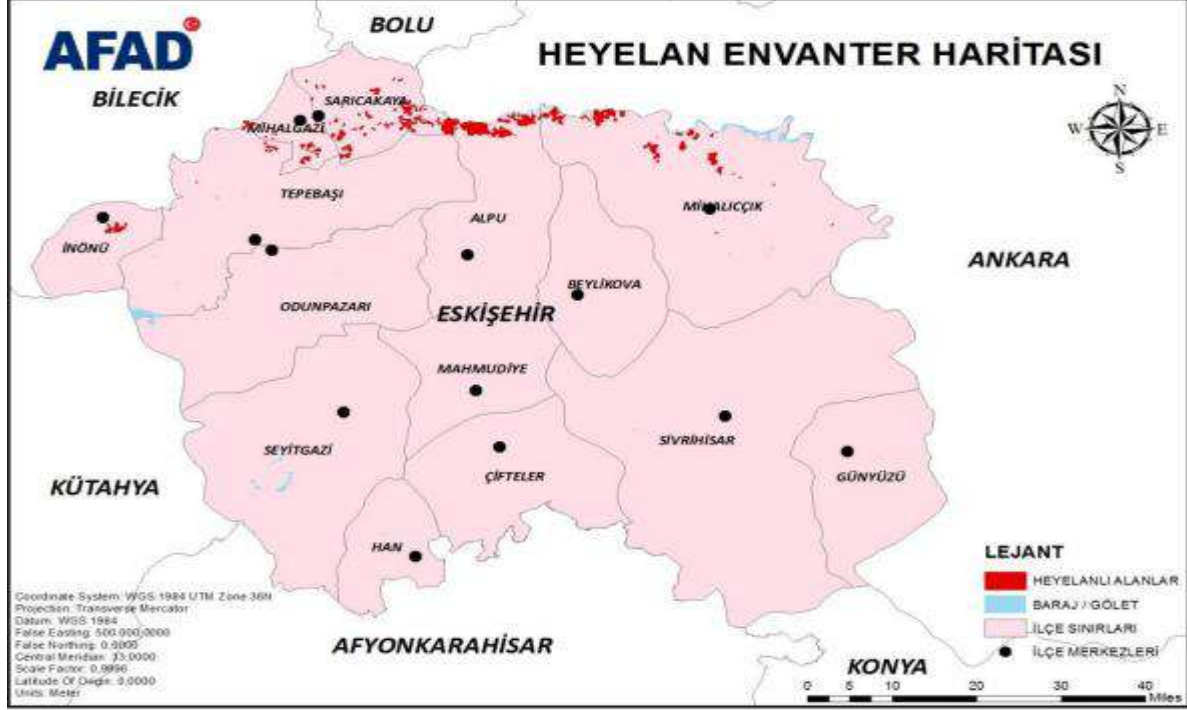


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



RESMÎ VERİ VE KURUM GÖRÜŞ ANALİZİ;

Söz konusu parsel plansız alan içerisinde yer almakta olup, tarla vasfındadır. Taşınmaza ilişkin kadastro yolu mevcuttur.



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 **10.002,70m² tarla** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺1.458.393 - ₺1.620.437** 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.