

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

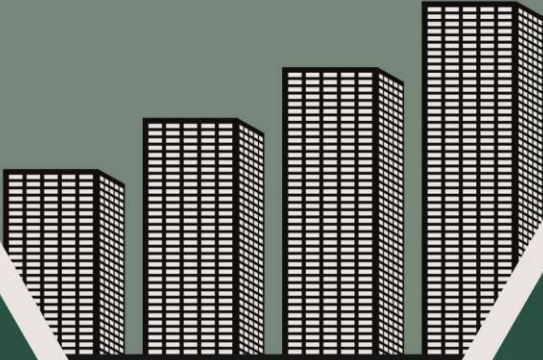
Eskişehir / Odunpazarı / Aşağı Çağlan

Ada: 30717 Parsel: 17

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 : Odunpazarı
- Mahalle : Aşağı Çağlan
- Ada : 30717
- Parsel : 17
- Yüz ölçüm : 84.635,50m²
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



DEĞER ANALİZİ

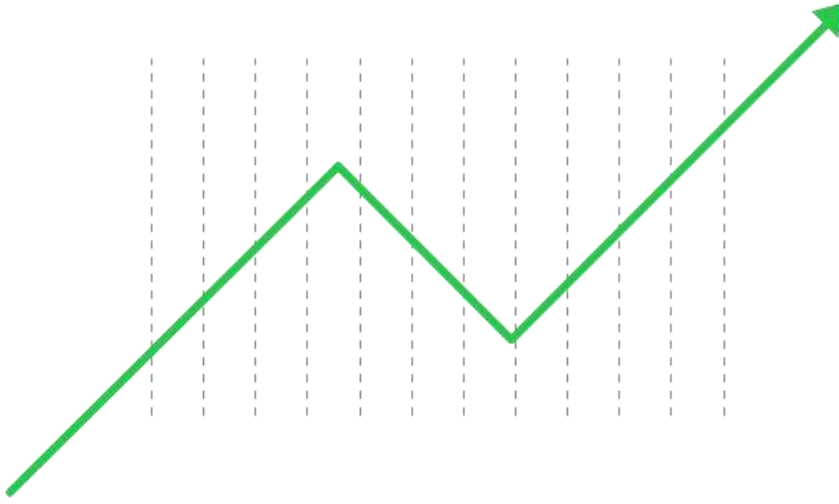
AŞAĞI ÇAĞLAN MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺73.250.000** 865,47 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺78.000.000** 922,00 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺91.750.000** 1.084 ₺/m²

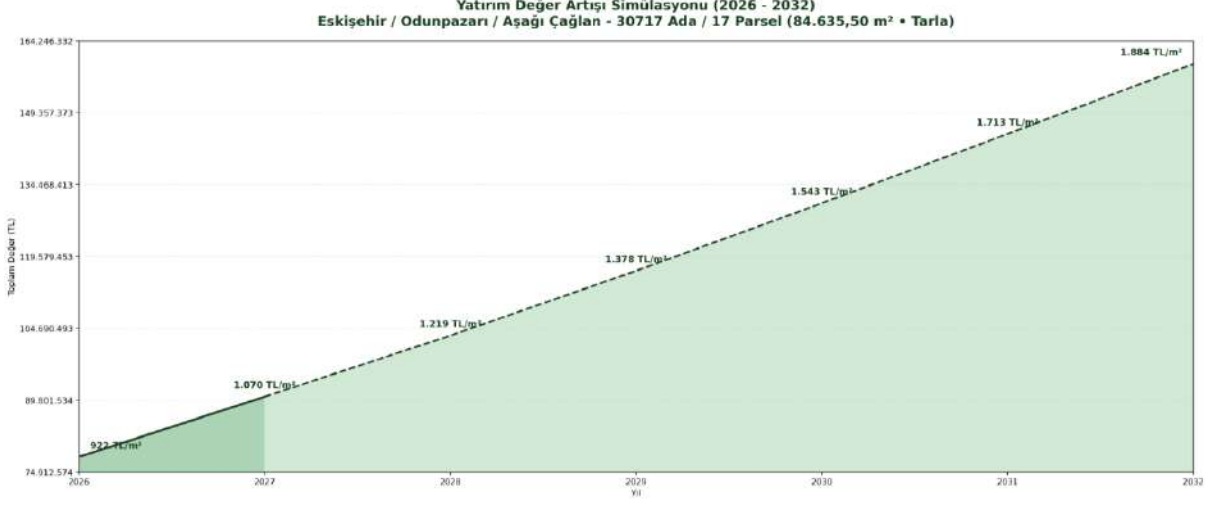
*500m çevrede, son 12 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 4 emsalden hesaplanmıştır.



Eskişehir, Odunpazarı, Aşağı Çağlan, Ada: 30717, Parsel: 17 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 865,47₺/m², en yüksek birim değer 1.084₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 922,00₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺73.250.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺91.750.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺78.000.000** olduğu görülmektedir.

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



Bu çalışma, 84.635,50m² tarlanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortay koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **922,00TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’da 1.070 TL/m²**
- **2028’de 1.219 TL/m²**
- **2029’de 1.378 TL/m²**
- **2030’da 1.543 TL/m²**
- **2031’da 1.713 TL/m²**
- **2032’de 1.884 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 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
Odunpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

AŞAĞI ÇAĞLAN MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **85**

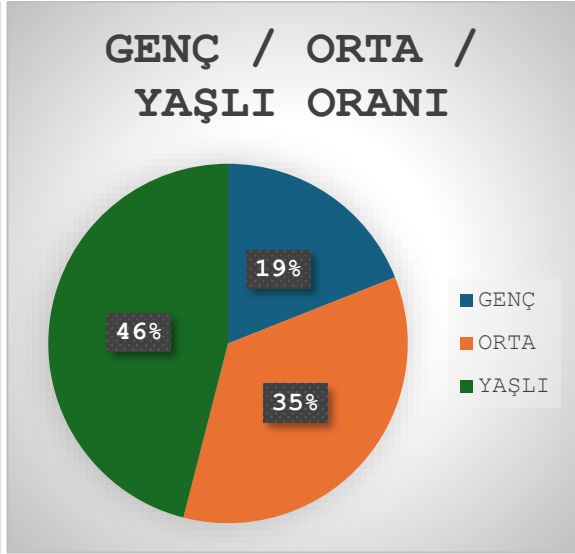
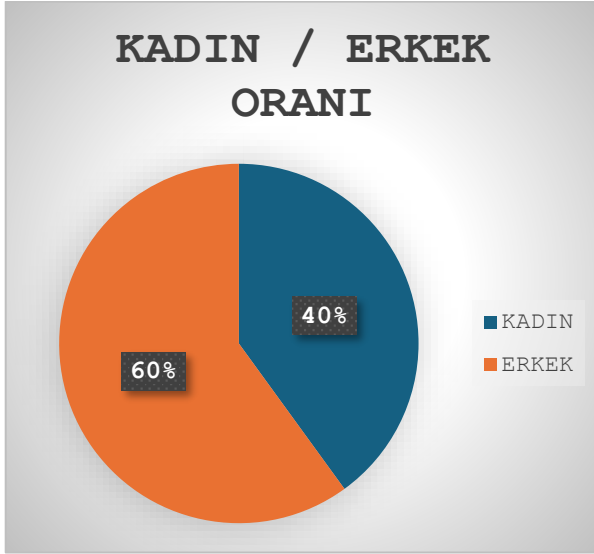


Kadın Nüfus Sayısı **57**

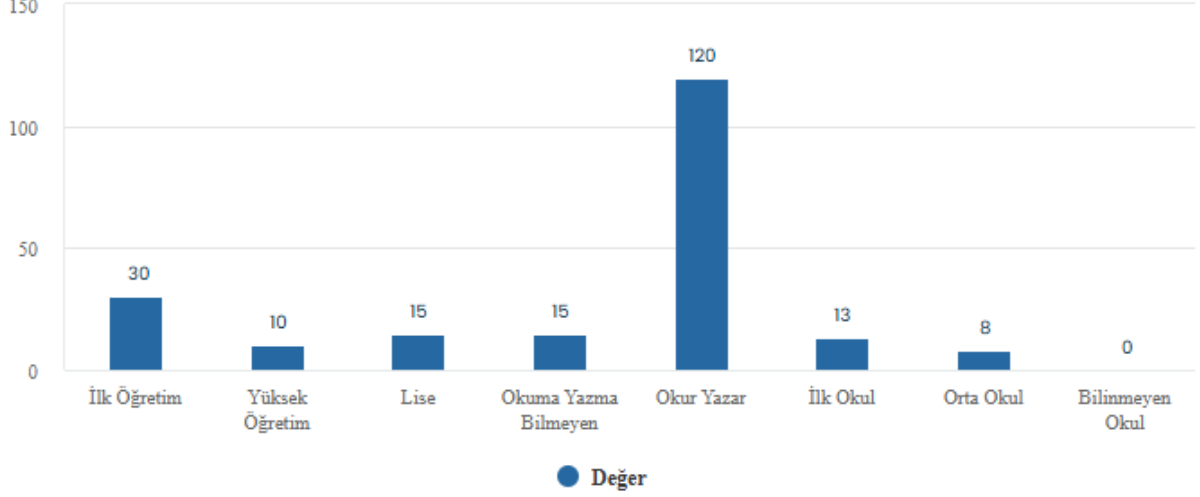


En Yoğun Yaş Aralığı
Yaşlı Nüfus

Ort. Eğitim Düzeyi
Orta Okul



EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Aşağı Çağlan Mh.
İlk Öğretim	49.544	23.497	30
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	10
Lise	207.774	99.596	15
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	15
Okur Yazar	52.743	24.800	120
İlk Okul	180.611	76.109	13
Orta Okul	120.693	57.188	8
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	-



ÇEVREDEKİ EMSALLER

AŞAĞI ÇAĞLAN 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
Sansungur 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
Karapınar Mh.	0	0	2	1	0	0	2	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

50

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

202.097



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

KISA BİLGİ – AŞAĞI ÇAĞLAN MAHALLESİ, ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

Aşağı Çağlan Mahallesi, Odunpazarı ilçesine bağlı, Eskişehir ilinin kırsal karakterini koruyan, düşük yoğunluklu yerleşim yapısına sahip mahallelerinden biridir. Tarım arazileri ve doğal alanların ağırlıkta olduğu bir bölgedir.

Konum

- Aşağı Çağlan Mahallesi, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Eskişehir şehir merkezine kırsal kuşakta yer almaktadır.
- Çevresi tarım arazileri, kırsal yerleşimler ve doğal alanlardan oluşmaktadır.
- Yerleşim yapısı dağınık ve düşük yoğunluktadır.

Ekonomi

- Bölge ekonomisi ağırlıklı olarak **tarım ve hayvancılık** üzerine kuruludur.
- Küçük ölçekli üretim faaliyetleri yaygındır.
- Ticari faaliyetler sınırlıdır ve ilçe merkezine bağımlıdır.
- Gayrimenkul piyasasında **arsa ve tarla yatırımları** öne çıkmaktadır.
- Uzun vadeli düşük maliyetli yatırım alanı olarak değerlendirilmektedir.

Sosyal Yapı

- Nüfus yoğunluğu oldukça düşüktür.
- Yerel halk ağırlıklı bir demografik yapı vardır.
- Sakin, doğal ve kırsal yaşam tarzı hakimdir.
- Sosyal imkanlar sınırlıdır ve ilçe merkezine bağlıdır.

Altyapı ve İmar

- Elektrik ve su altyapısı mevcuttur.
- Kanalizasyon ve doğalgaz altyapısı sınırlı olabilir.
- Yapılaşma ağırlıklı olarak **müstakil evler ve köy yerleşimi** şeklindedir.
- İmar planı kısmen gelişmiş olup bazı alanlar tarla vasfındadır.
- Yoğun yapılaşma bulunmamaktadır.

AŞAĞI ÇAĞLAN MAHALLESİ – ULAŞIM

Karayolu UlaŐımı

- Eskişehir Şehir merkezine kara yolu ile bağlantı bulunmaktadır.
- Özel araç ile ulaşım temel ulaşım Őeklidir.

Toplu TaŐıma

- İlçe merkezi üzerinden sınırlı minibüs seferleri bulunmaktadır.
- Toplu taŐıma imkanları kısıtlıdır.

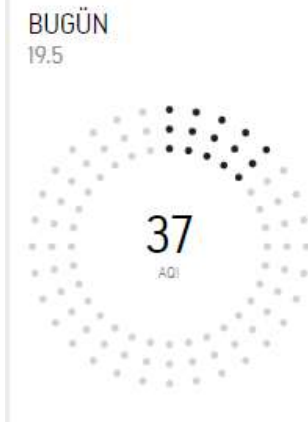
Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Őehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **10–20 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **15–25 dakika** sürmektedir.

Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **15–25 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **20–30 dakika** 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 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
--	--	--

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**

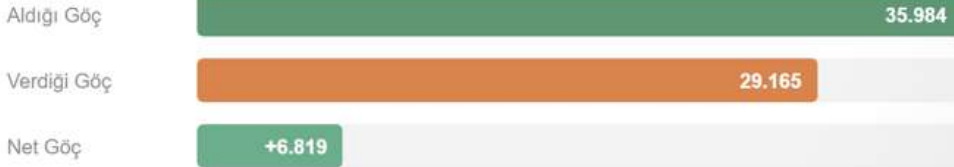
Üretim doluluk **%77,87**

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



Göç Karşılaştırması (2024)



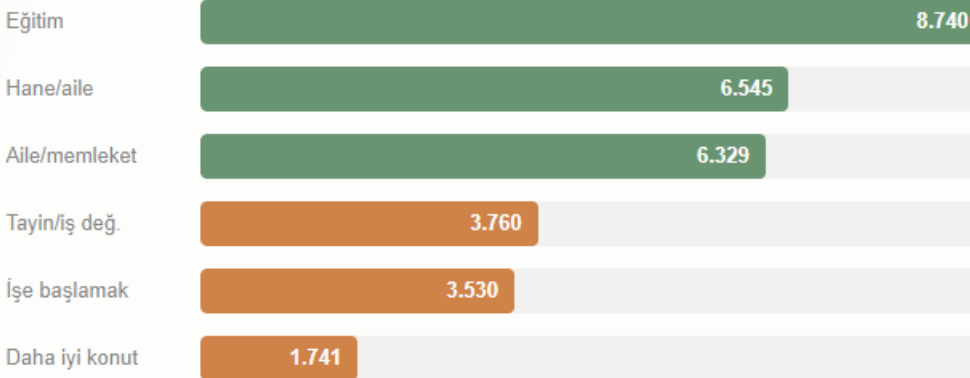
Yıllara Göre Göç Akışı (2018–2024)



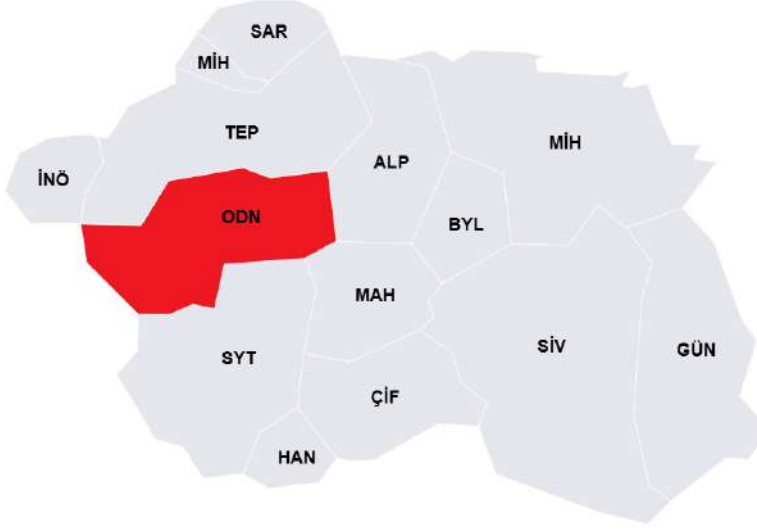
2024 Alınan Göç Nedenleri



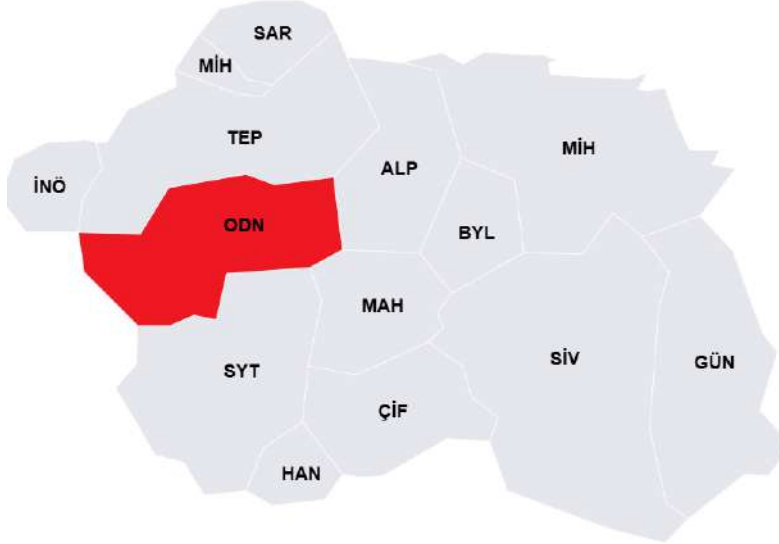
Ana Göç Nedenleri — Alınan Göç (2024)



ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



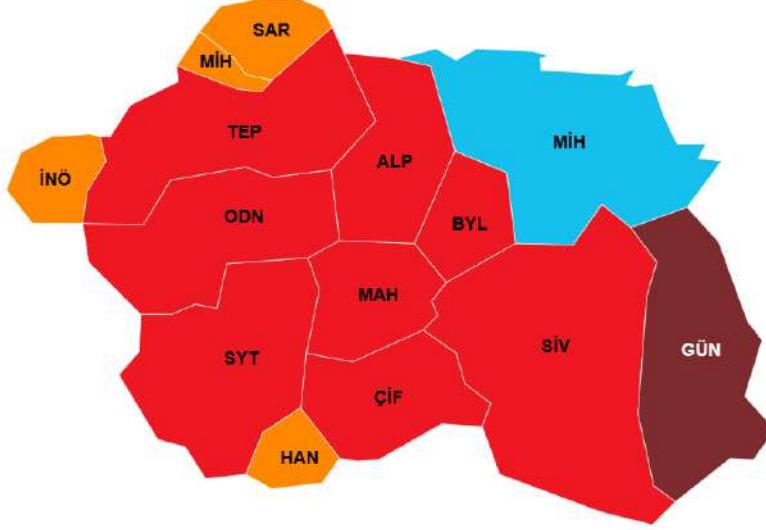
ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



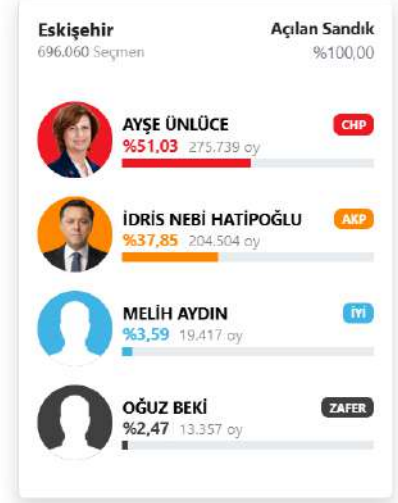
İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları






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

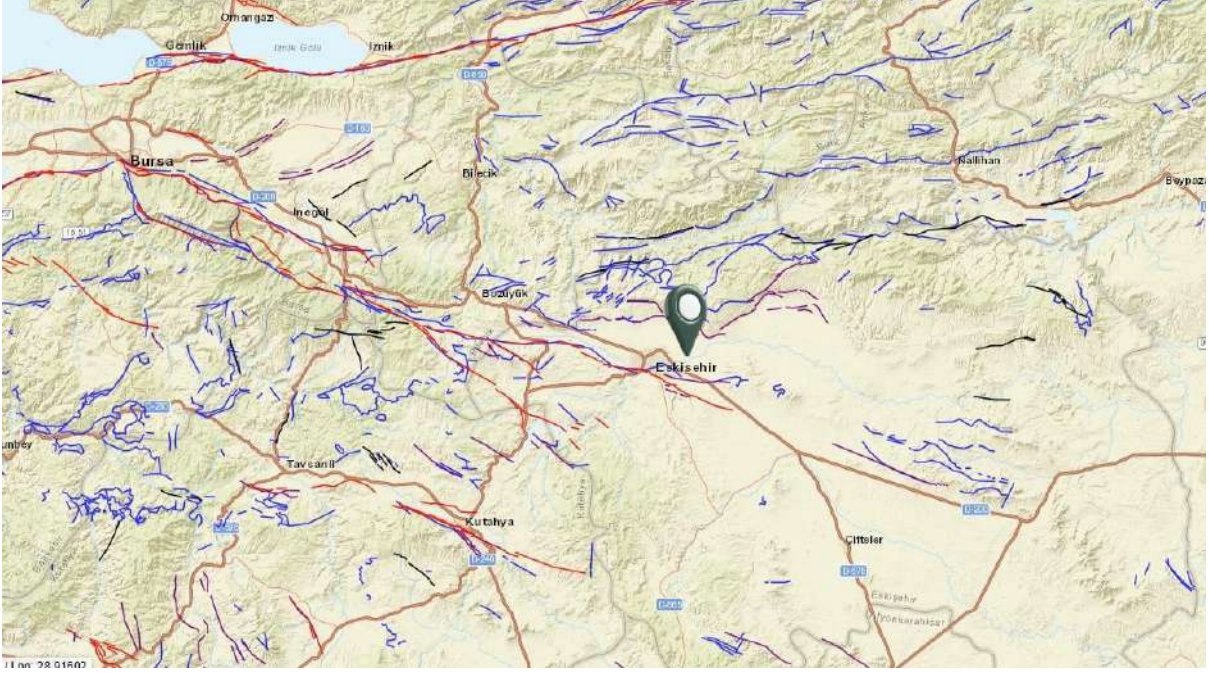
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir İlinin İdari Sınır Haritası



ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

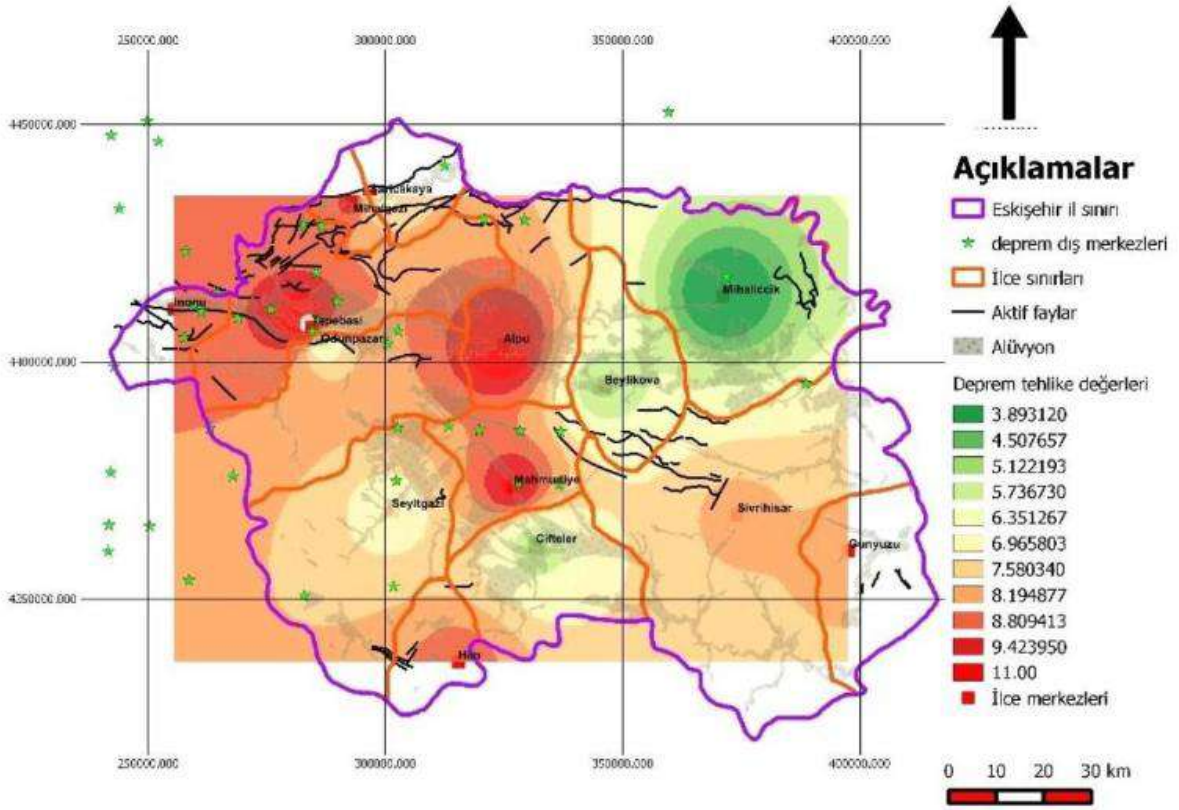


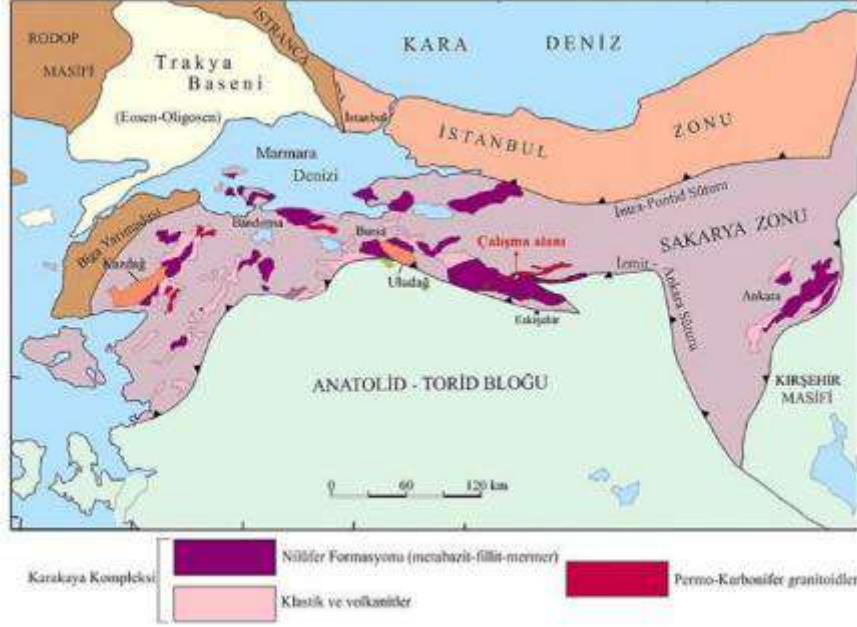
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir 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.

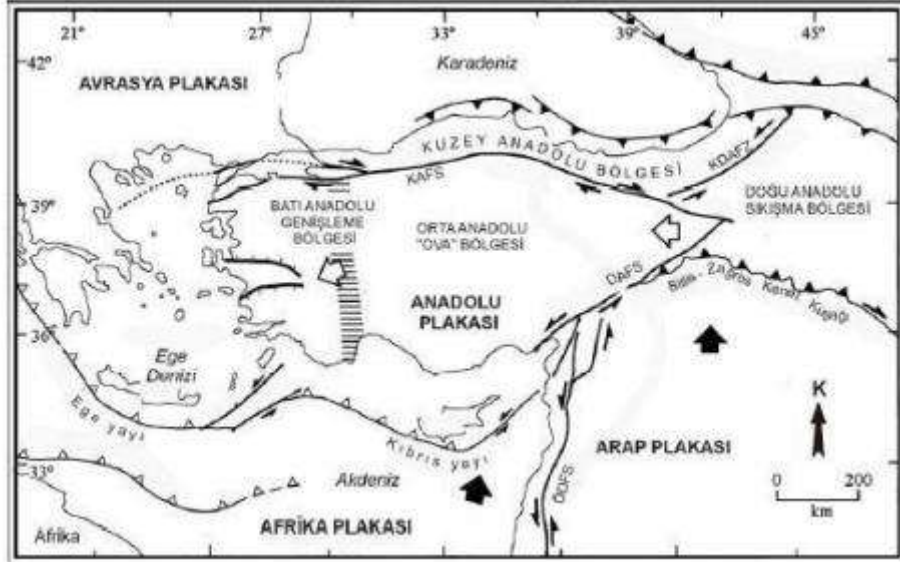


ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI





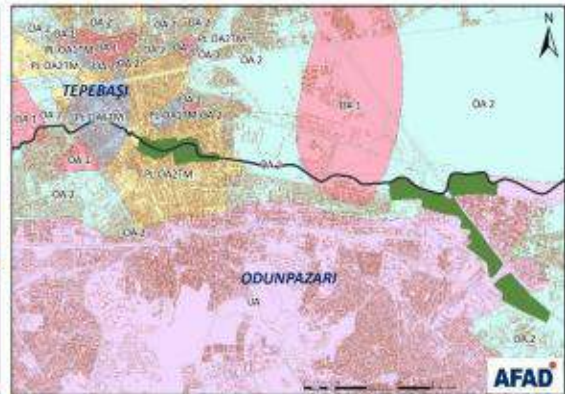
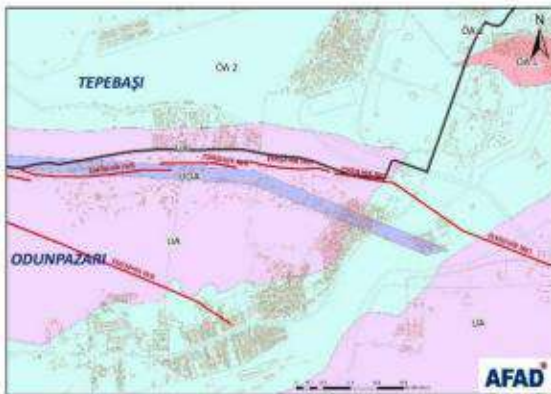
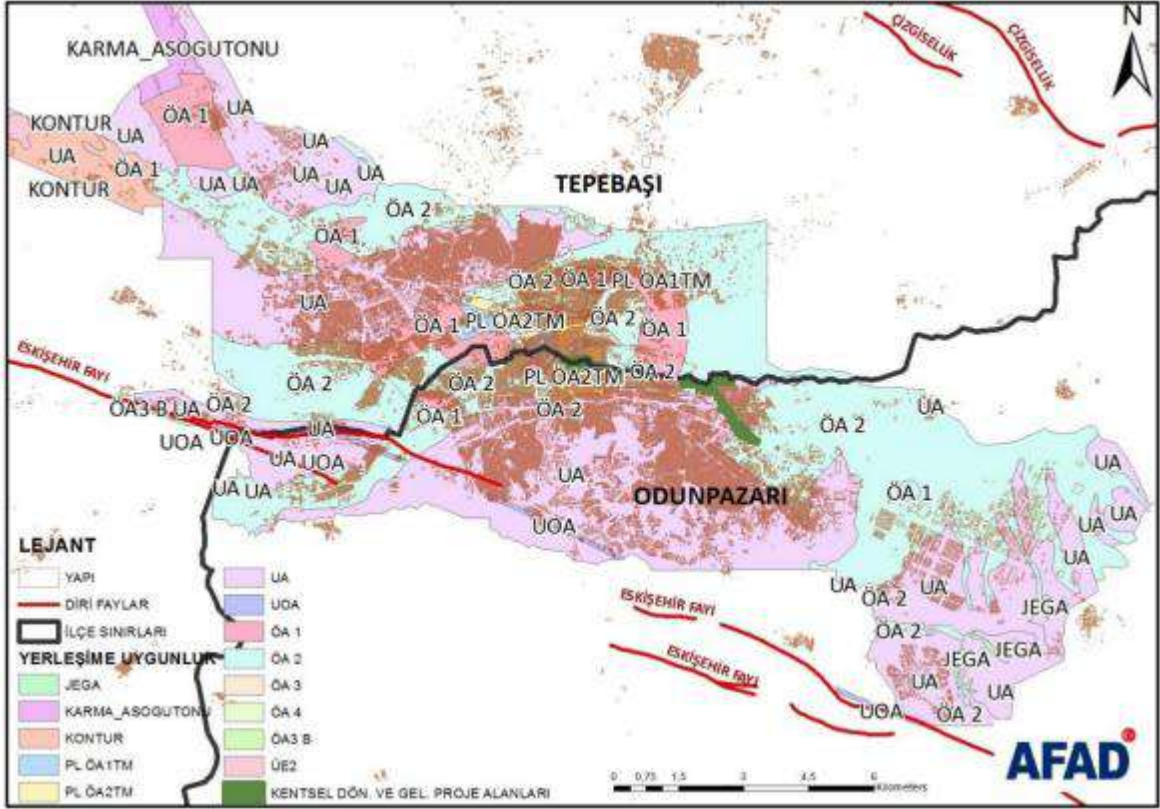
Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası

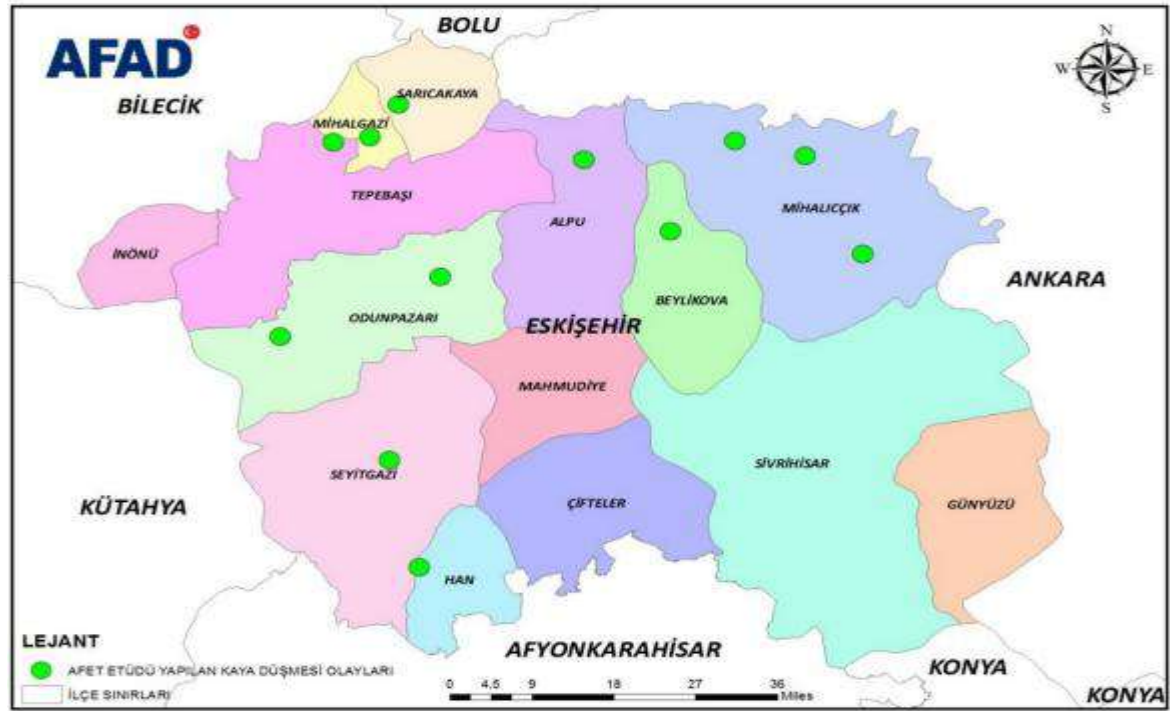
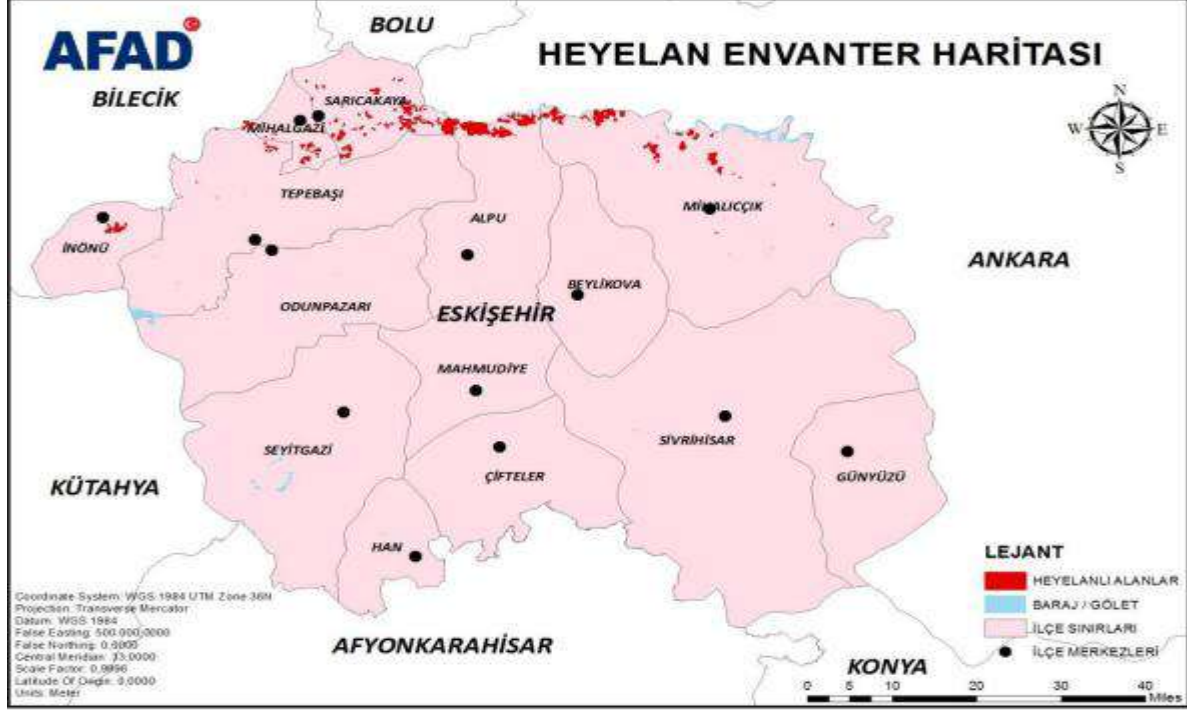


Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.

Tepebaşı Ve Odunpazarı İlçelerine Ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





RESMÎ VERİ VE KURUM GÖRÜŞ ANALİZİ;

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



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 **84.635,50m² tarla** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺73.250.000 - ₺78.000.000** 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.