

# DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Odunpazarı / Kargın

Ada: 18484 Parsel: 17

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 26.02.2026

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



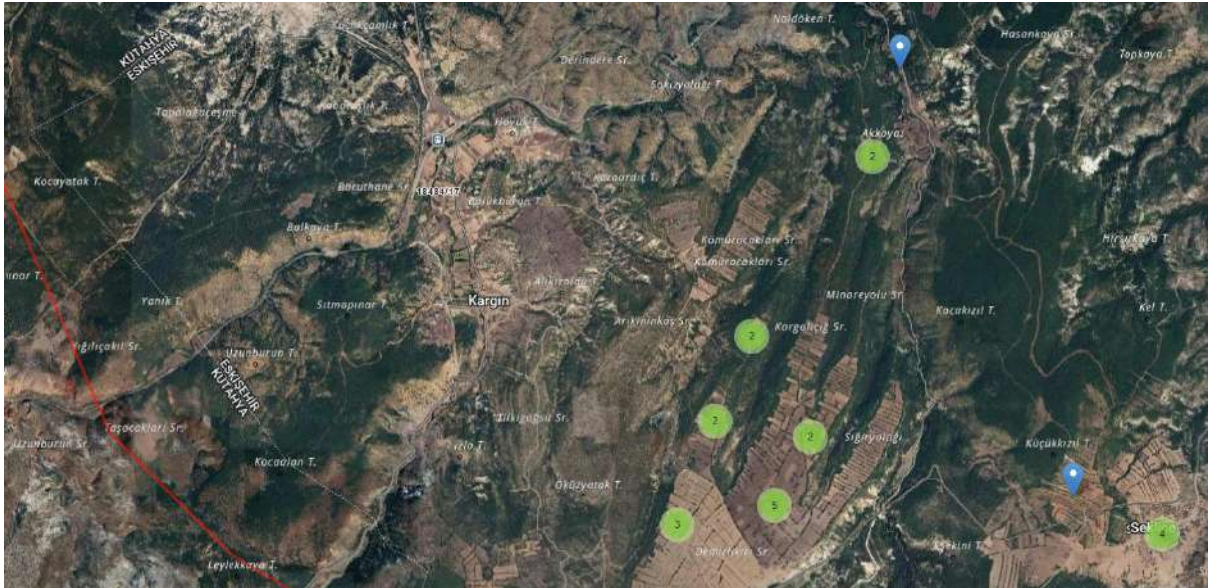
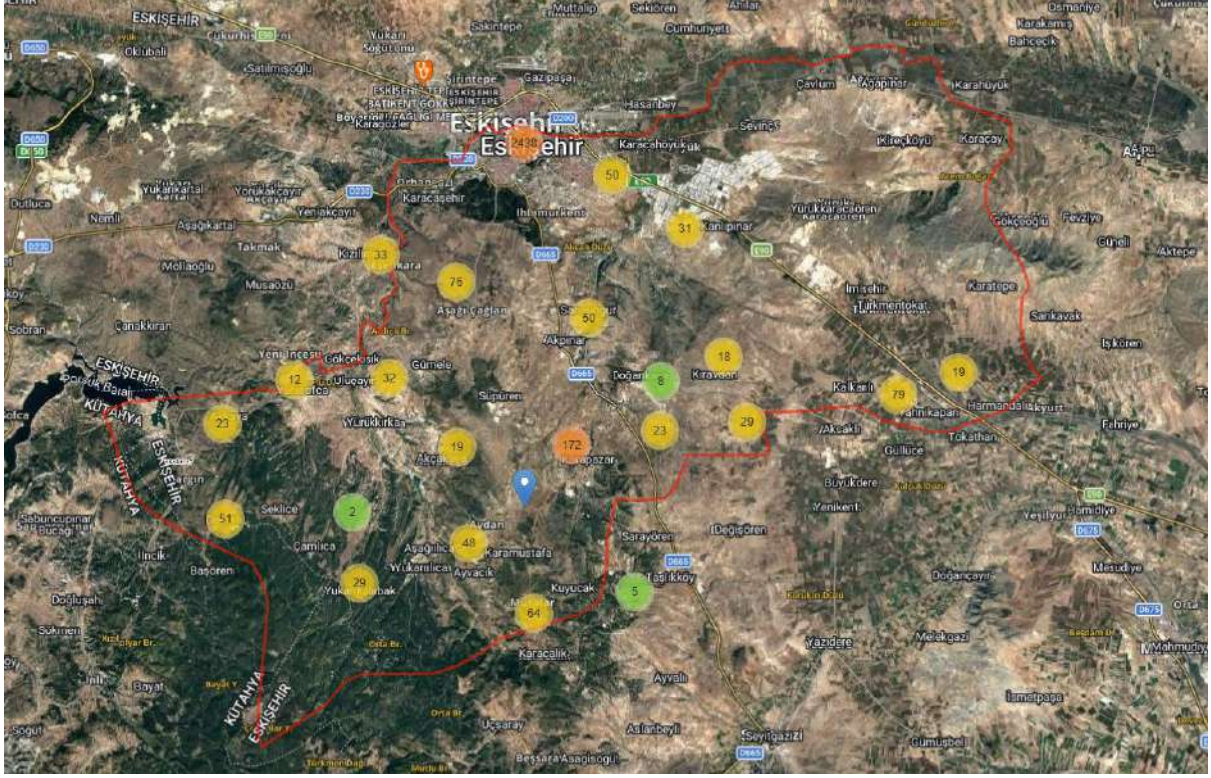
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl : Eskişehir
- İlçe : Odunpazarı
- Mahalle : Kargın
- Ada : 18484
- Parsel : 17
- Yüz ölçüm : 1.586,89m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



## ALIM SATIM YOĞUNLUĞU HARİTASI



## DEĞER ANALİZİ

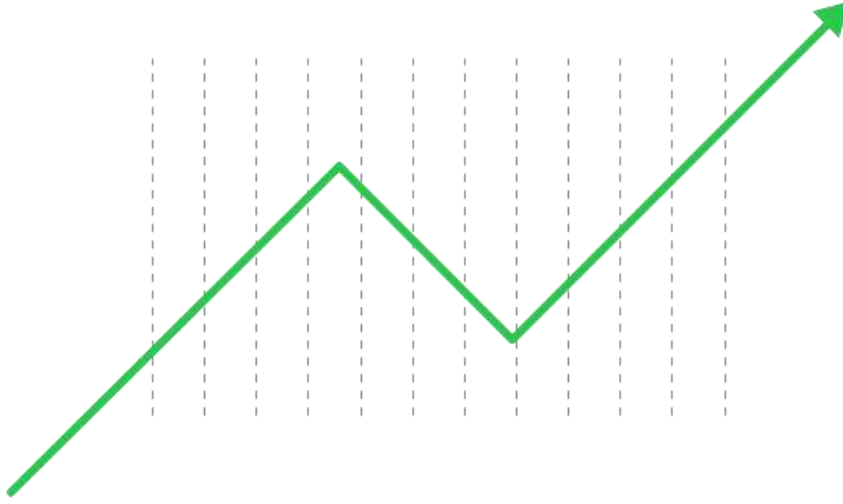
### KARGIN MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺825.037** 520,00 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺916.708** 578,00 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺1.008.378** 635,00 ₺/m<sup>2</sup>

\*1000m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre 4 emsalden hesaplanmıştır.



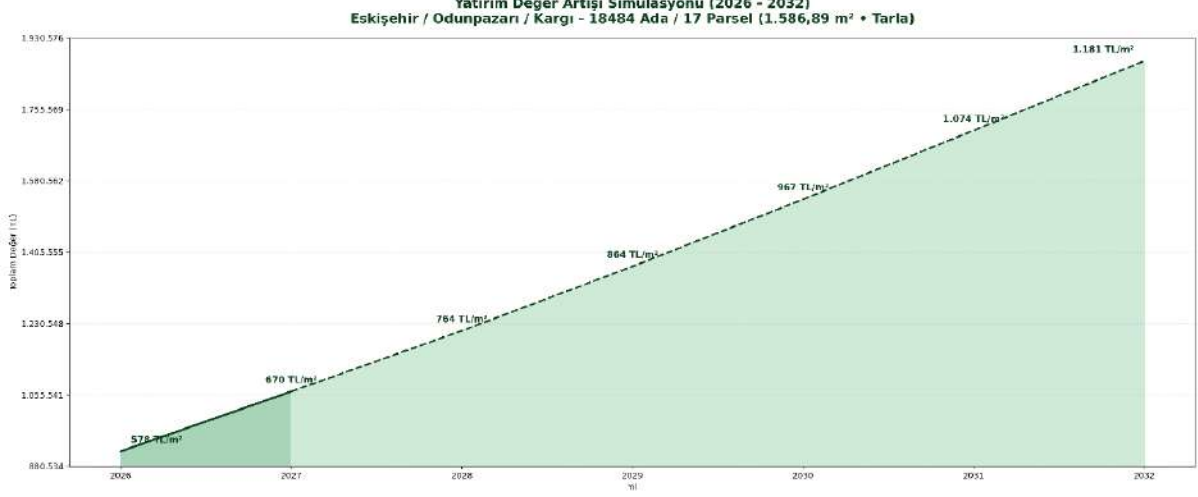
Eskişehir, Odunpazarı, Kargın Ada: 18484, Parsel: 17 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 520,00₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 635,00₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 578,00₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺825.037** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺1.008.378** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺916.708** olduğu görülmektedir.

- İŞ BU SATILIK RAPOR ÖNÜMÜZDEKİ 6 AYLIK PERİYOTTA OLAN DEĞERLERİ ÖN GÖRMEKTEDİR.

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;





Bu çalışma, **1.586,89m<sup>2</sup>** tarlanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **578,00 TL/m<sup>2</sup>** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’da 670,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2028’de 764,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2029’de 864,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2030’da 967,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2031’da 1.074,00 TL/m<sup>2</sup>**
- **2032’de 1.181,00 TL/m<sup>2</sup>**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla tarlanın 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  
Odunpazarı/Eskişehir

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### KARGIN MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı 53



Kadın Nüfus Sayısı 45

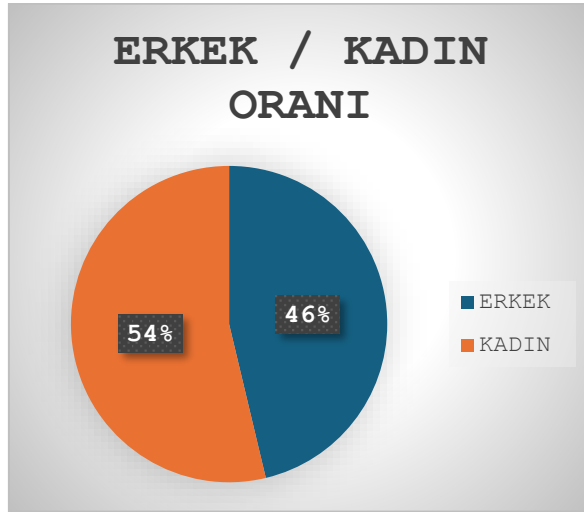


En Yoğun Yaş Aralığı

-



Ort. Eğitim Düzeyi  
İlk Okul



0 222 210 00 66



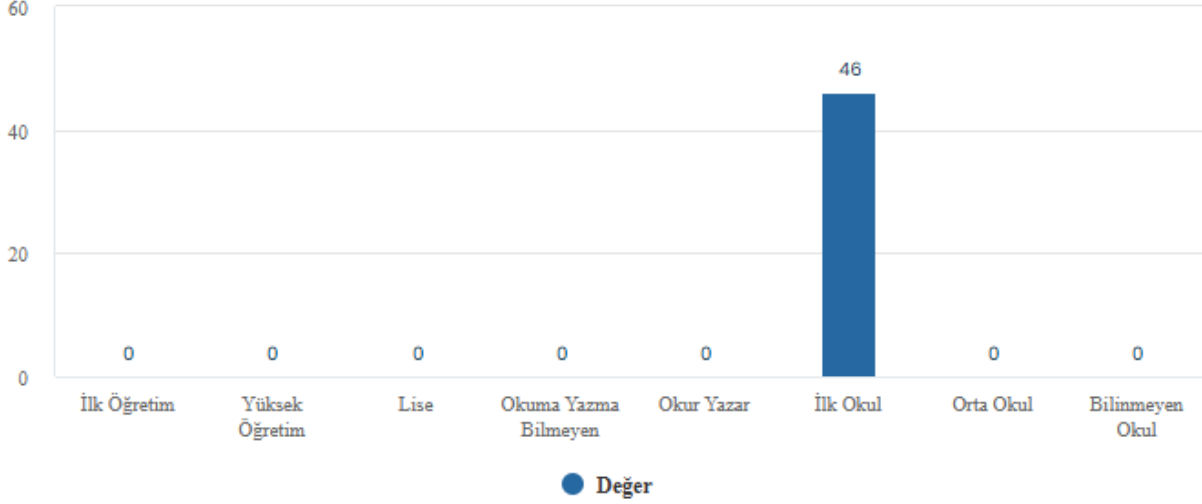
info@anadoluproperties.com



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

## DEMOGRAFİK ANALİZ

### KARGIN MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



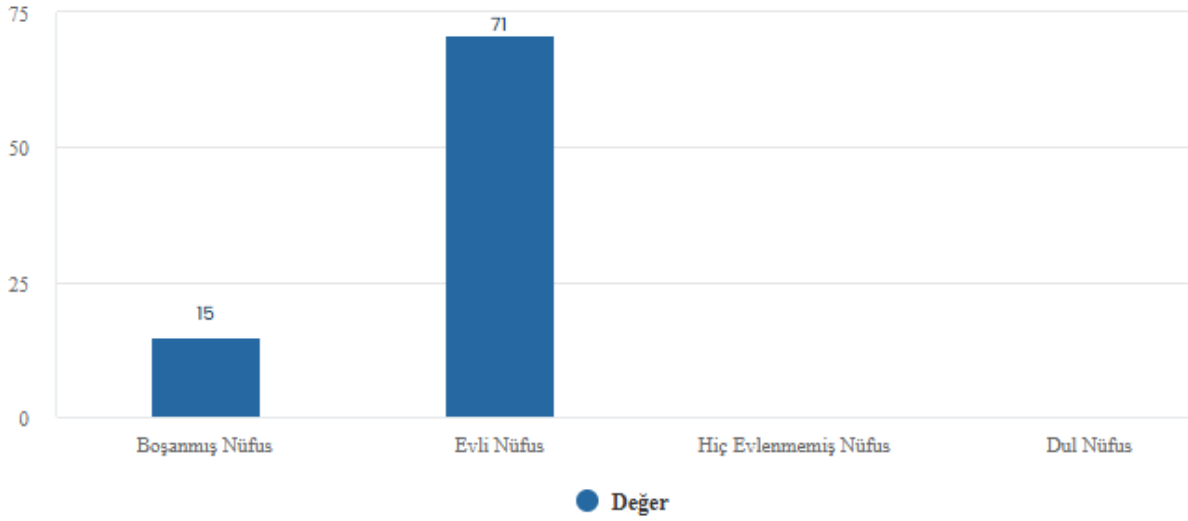
### EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Eskişehir	Odunpazarı	Kargin Mh.
İlk Öğretim	49.544	23.497	-
Yüksek Öğretim	162.252	84.021	-
Lise	207.774	99.596	-
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	4.305	-
Okur Yazar	52.743	24.800	-
İlk Okul	180.611	76.109	46
Orta Okul	120.693	57.188	-
Bilinmeyen Okul	7.515	4.396	-



## DEMOGRAFİK ANALİZ

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



### MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Odunpazarı	Kargın Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	20.958	15
Evli Nüfus	438.519	205.893	71
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	85.812	-
Dul Nüfus	38.708	19.180	-

## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### KARGIN 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

**84**

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**202.097**



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

## ODUNPAZARI KARGIN MAHALLESİ KISA BİLGİ

Kargın Mahallesi, Odunpazarı ilçesine bağlı, kırsal yerleşim niteliği taşıyan mahallelerden biridir. Şehir merkezine göre daha sakin, düşük yoğunluklu ve tarımsal faaliyetlerin görüldüğü bir yerleşim yapısına sahiptir.

### Konum

- Kargın Mahallesi, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesi sınırları içerisindedir.
- Şehir merkezine kıyasla daha dış çeper konumda yer almaktadır.
- Eskişehir kent merkezine uzaklık yaklaşık **20–30 km** aralığındadır (konuma göre değişkenlik gösterebilir).
- Ulaşım karayolu bağlantıları ile sağlanmaktadır.
- Yerleşim çevresi tarım arazileri ile çevrilidir.

### Ekonomi

- Mahalle ekonomisi ağırlıklı olarak **tarım ve hayvancılığa** dayanmaktadır.
- Yerel üretim ve kırsal faaliyetler temel gelir kaynağını oluşturmaktadır.
- Gayrimenkul piyasasında ağırlıklı olarak **arsa, tarla ve müstakil konut tipi taşınmazlar** bulunmaktadır.
- Konut talebi sınırlı olup yerel nüfus odaklıdır.
- Yatırım talebi daha çok arazi niteliğindeki taşınmazlara yöneliktir.

### Sosyal Yapı

- Yerleşik ve düşük yoğunluklu nüfus yapısı hakimdir.
- Mahalle içinde temel sosyal donatılar sınırlıdır.
- Eğitim ve sağlık hizmetleri ağırlıklı olarak ilçe merkezi üzerinden karşılanmaktadır.
- Kırsal yaşam yapısı baskındır.

### Altyapı ve İmar

- Elektrik ve su altyapısı mevcuttur.
- Kanalizasyon altyapısı yer yer sınırlı olabilir (kırsal mahalle niteliğine bağlı olarak değişebilir).
- Doğalgaz altyapısı bulunmamaktadır.
- Yapılaşma ağırlıklı olarak **müstakil, tek veya iki katlı yapılar** şeklindedir.
- İmar planı kapsamı merkez mahallelere kıyasla daha sınırlıdır.

## KARGIN MAHALLESİ – ULAŞIM

### Karayolu Ulaşımı

- Ulaşım özel araç ile sağlanmaktadır.
- Şehir merkezine bağlantı köy yolu / ilçe yolu üzerinden mümkündür.
- Toplu taşıma sınırlıdır.

### Toplu Taşıma

- İlçe merkezi ile bağlantılı sınırlı minibüs seferleri bulunabilir.
- Günlük ulaşımda özel araç kullanımı yaygındır.

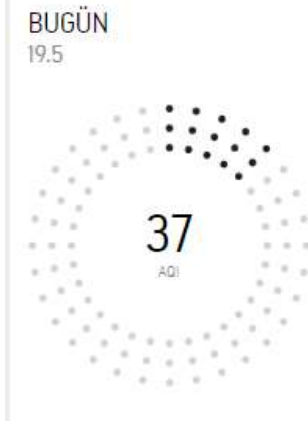
### Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **43,6 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **40–50 dakika** sürmektedir.

### Havalimanı Uzaklığı

- Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **44,2 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **40–45 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 Poleni Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Poleni 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

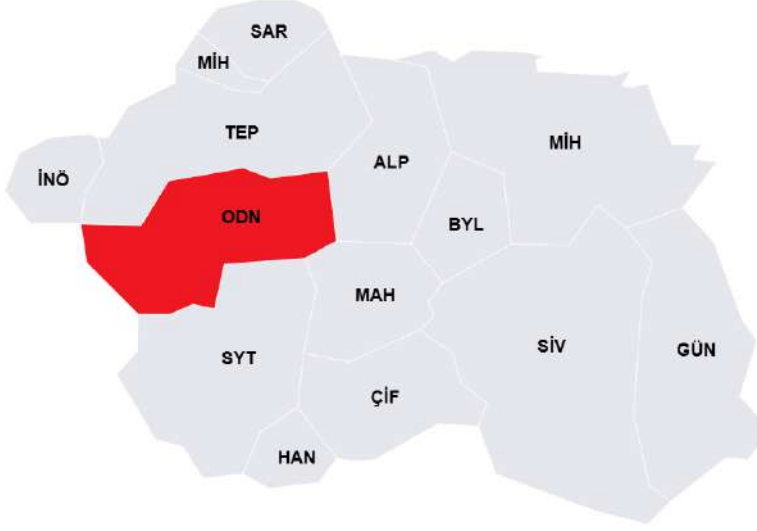
## HAŞERELER

  
Sivrisinek  
Düşük

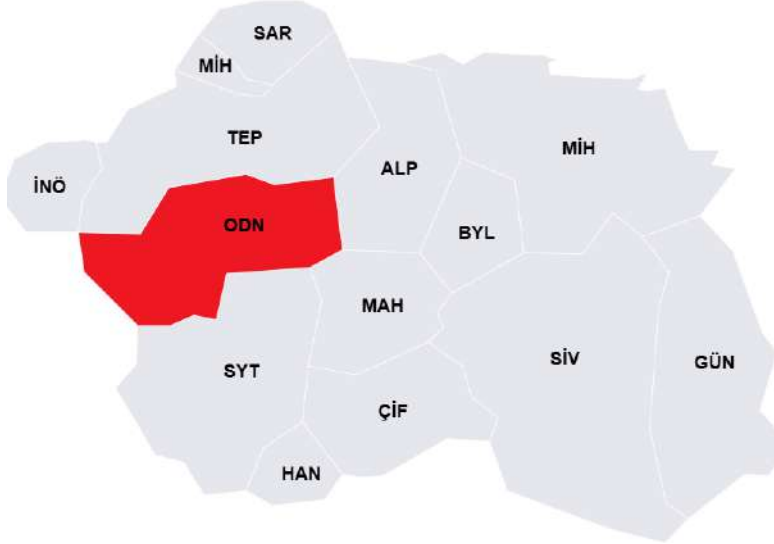
  
İç Mekan Haşereleri  
Çok Yüksek

  
Dış Mekan Haşereleri  
Düşük

## ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



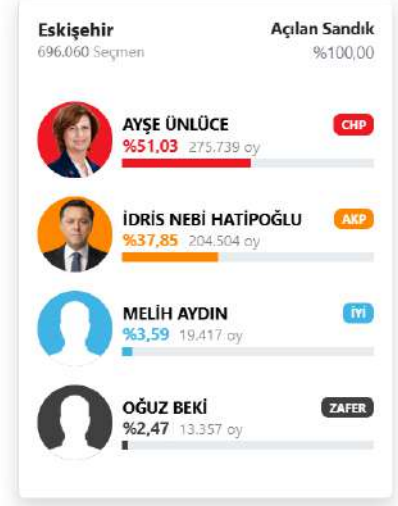
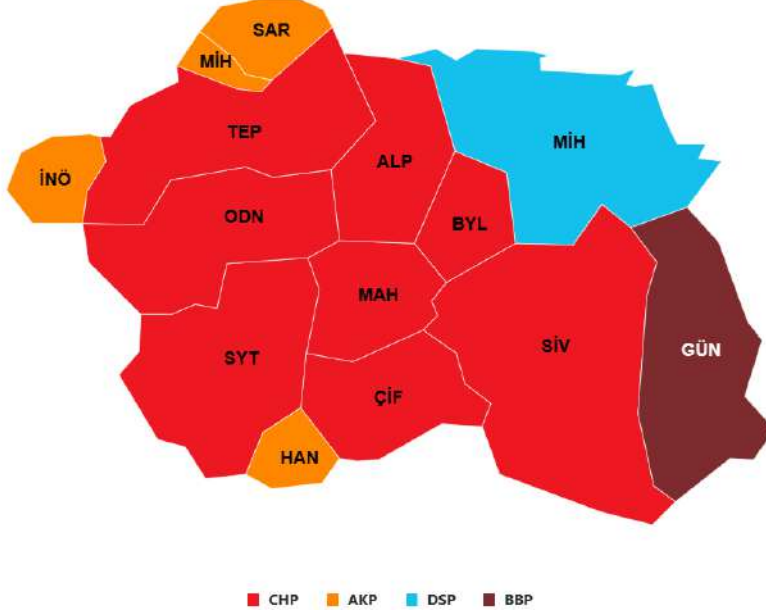
## ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI






### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



## 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 Mihalicçık 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



0 222 210 00 66

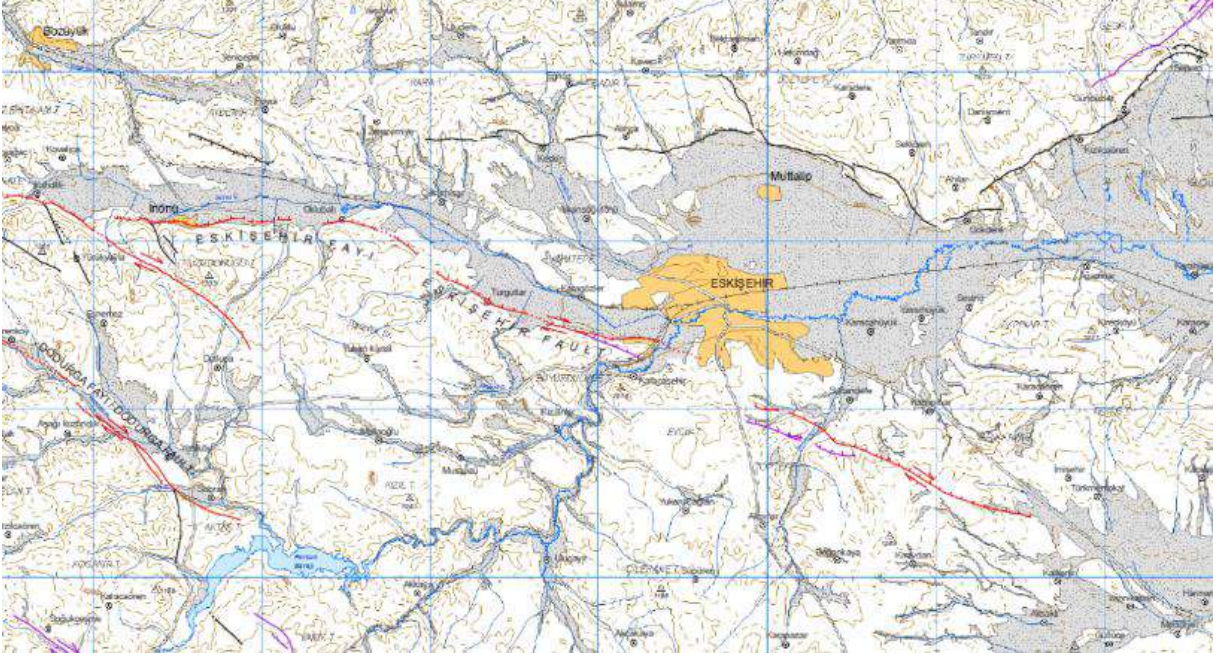


info@anadoluproperties.com



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

## ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

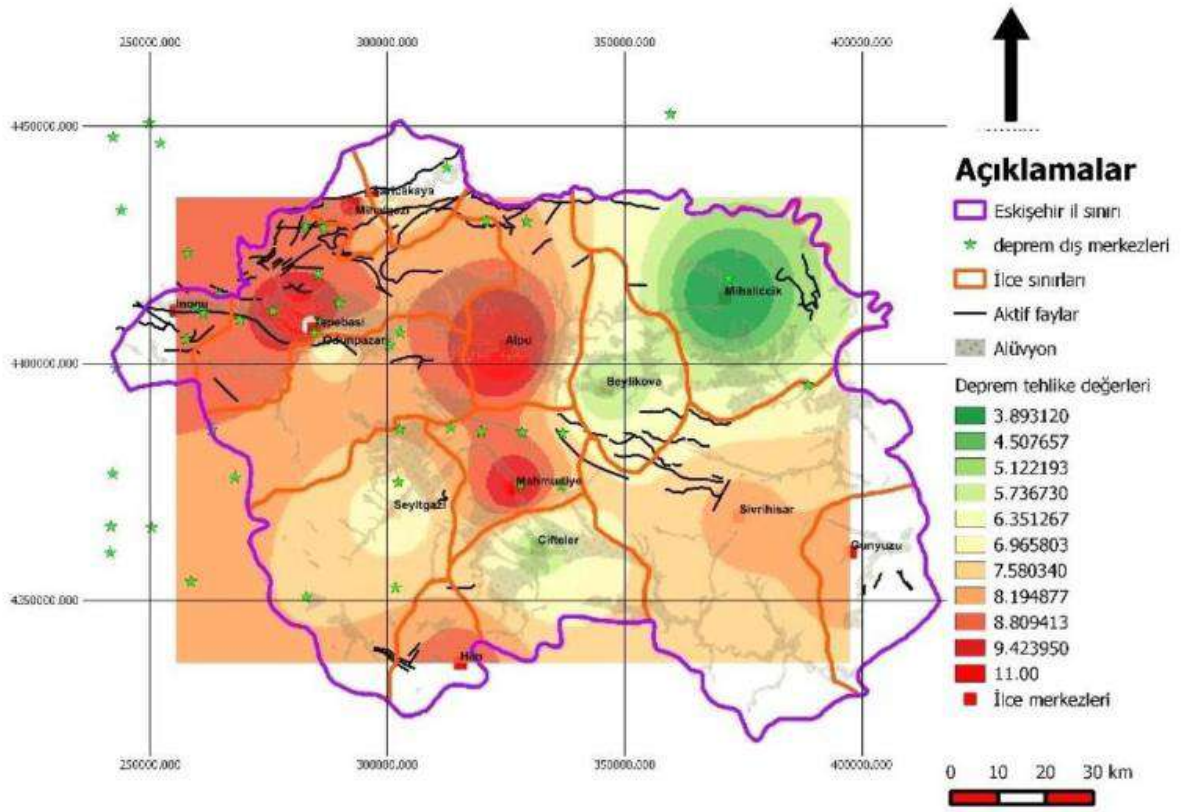


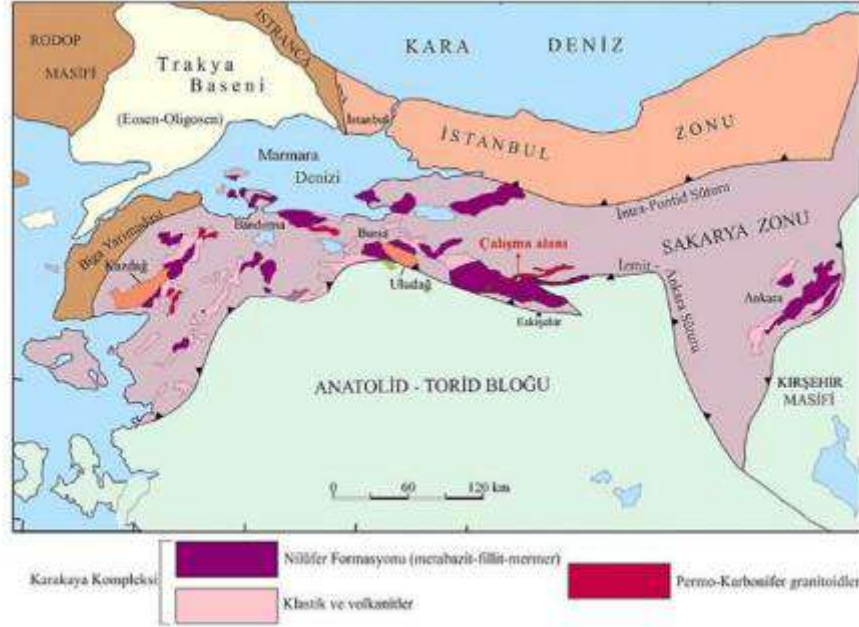
Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibarıyla, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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

Eskişehir 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.

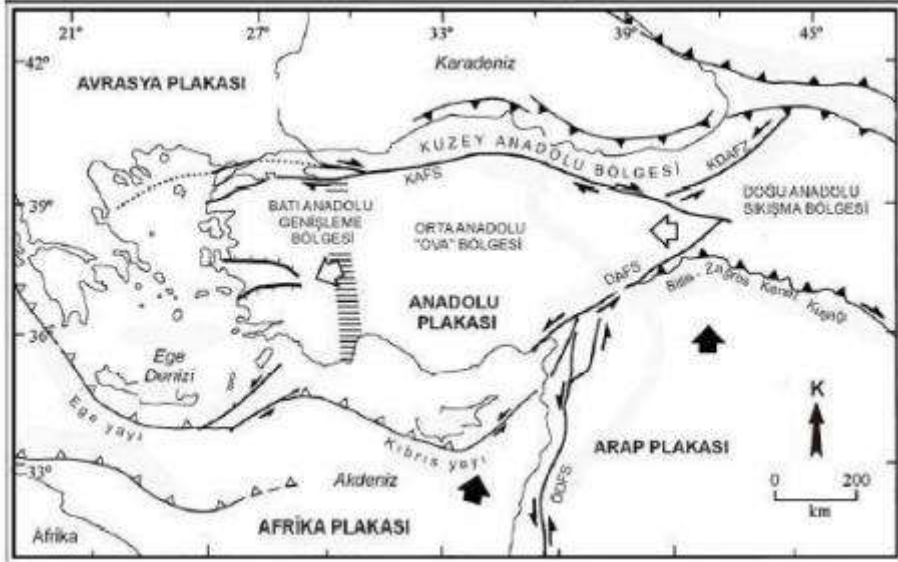


## ESKİŞEHİR DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



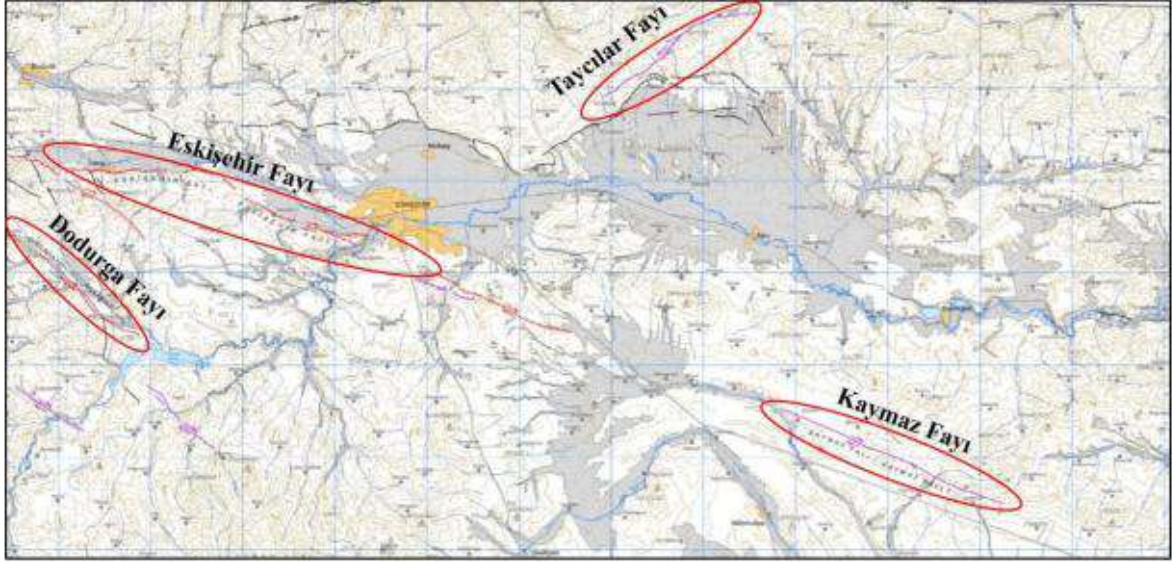


Kuzey Batı Türkiye'nin basitleştirilmiş jeoloji haritası



Anadolu'da etkili olan dört ana neotektonik bölge

İl sınırları içerisinde deprem oluşturma potansiyeli açısından diri faylar mevcuttur.



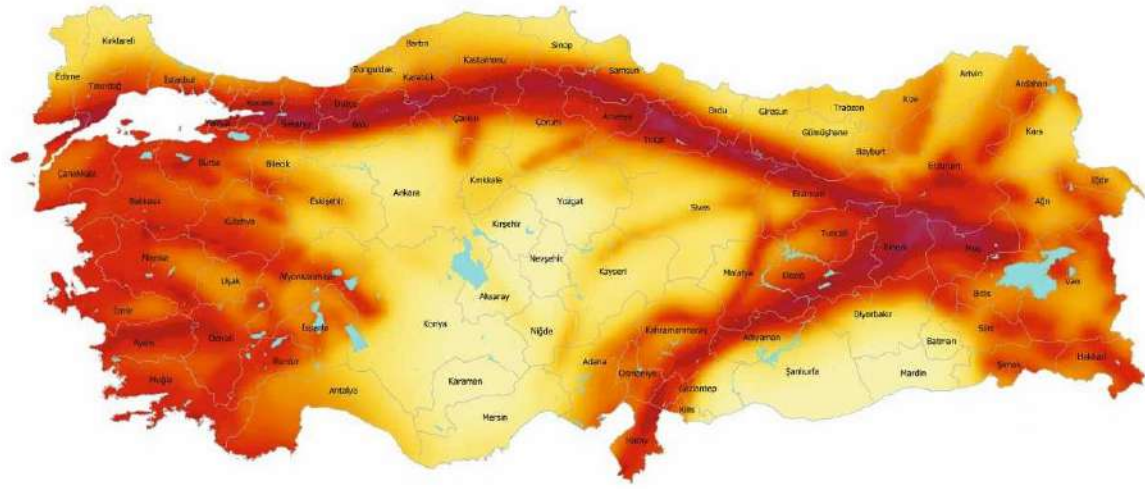
FAY SINIFLAMASI / FAULT CLASSIFICATION

— Deprem Yüze Yürüğü: 1900-Günümüz arasında yüze faylanması oluşmuş olan fay  
Earthquake Surface Rupture: Fault ruptured since 1900

— Holosen Fayı: Holosen'de (11.000 yıl) yüze oluşmuş olan fay  
Holocene Fault: Fault produced surface rupture in Holocene (11,000 years)

— Kuaterner Fayı: Faytöresi'de (1.000.000 yıl) yüze oluşmuş olan fay  
Quaternary Fault: Fault produced surface rupture in Pleistocene (1,000,000 years), suspicious for Holocene activity

— Olası Kuaterner Fayı veya Çığlıklık: Kuaterner veya öncesi dönemde oluşmuş, Kuaterner aktığı kabulü ile veya jeolojik morfolojide belirgin yapılarla  
Probable-Quaternary Fault or Lineament: Fault formed in Quaternary or Pre-Quaternary period or distinctive morphological lineament

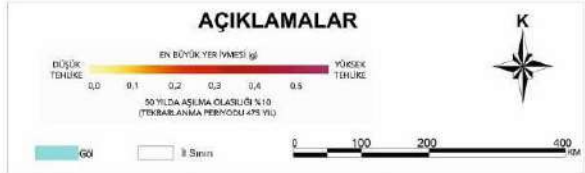


Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Arayışma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulu ( $V_s$ ) = 760 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sivilleşme, büyütme, farklı oturma gibi tehlikeleri içermemektedir.

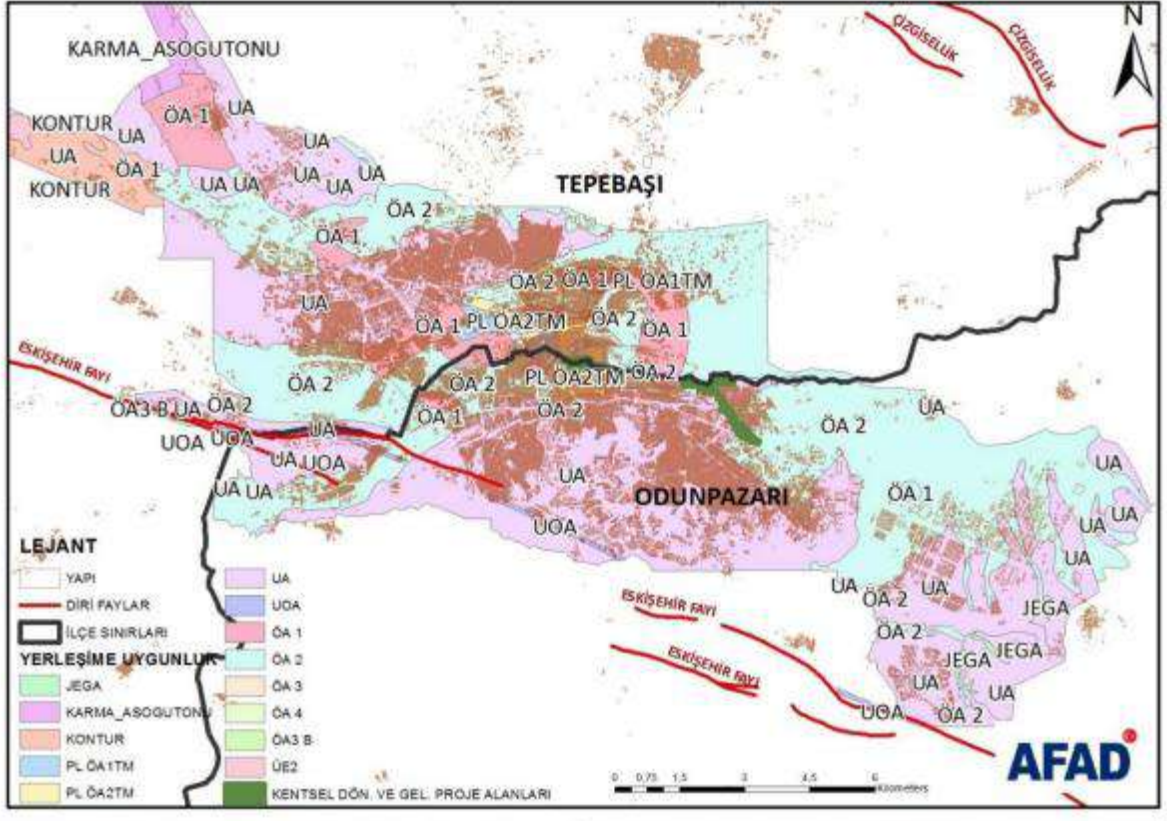
Kaynak Gösterimi: Bu haritanın kullanılmasında "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

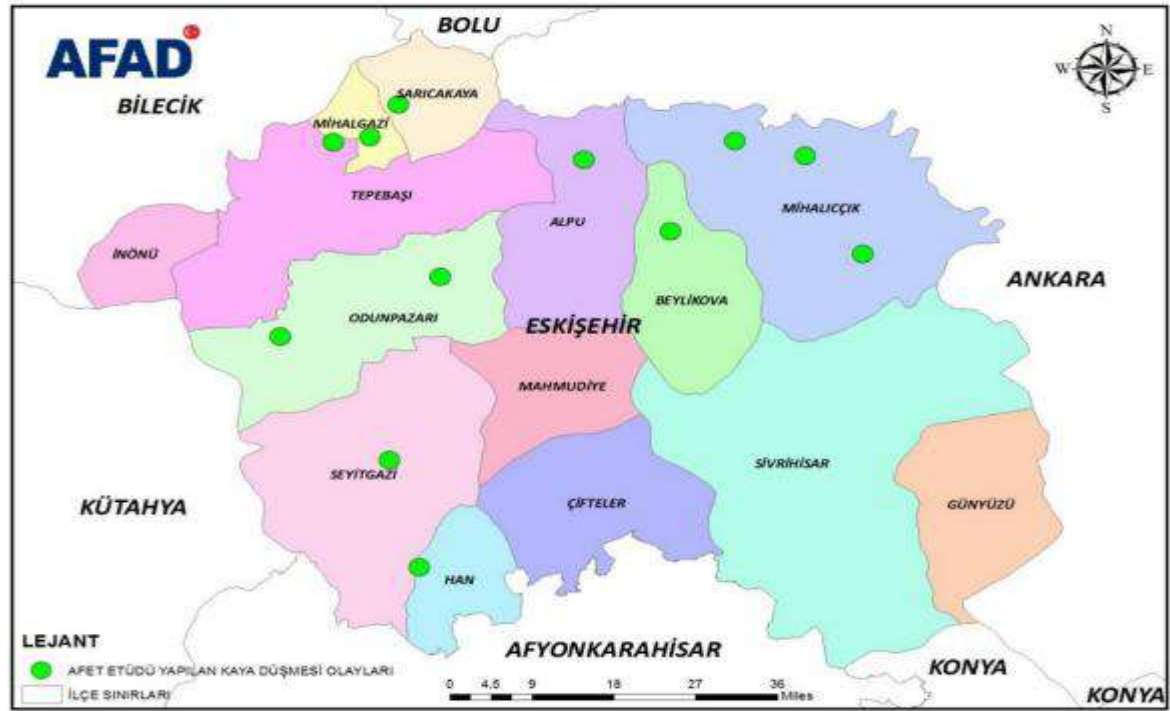
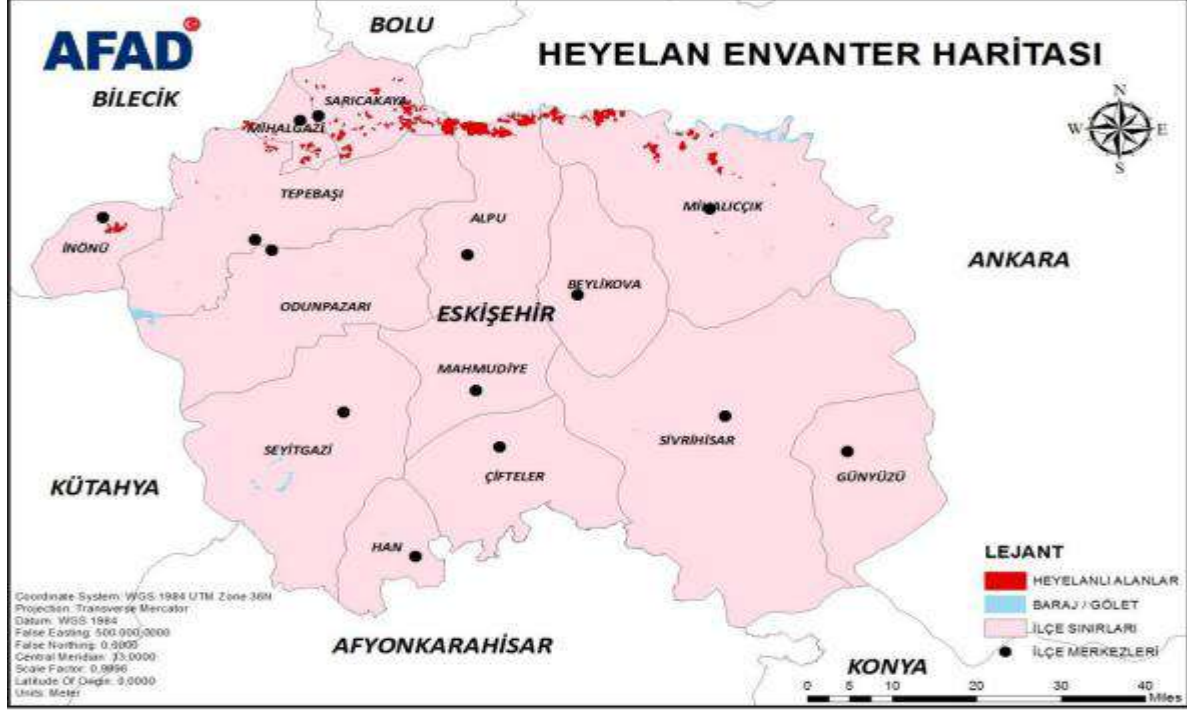
2018© Haritanın telif ve lüzum hâlinde AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla başvurulacaktır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## Tepebaşı Ve Odunpazarı İlçelerine Ait Yerleşime Uygunluk Haritaları





## ODUNPAZARI BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Köy yerleşik alanlarında yürütülen kadaströ yenileme çalışmaları nedeniyle güncel ada/parsel verileri henüz Planlama Birimi kayıtlarına aktarılmamış ve sistemsel olarak kesinleşmemiştir. Bu sebeple taşınmaza ilişkin planlama verisi ve imar durumu hakkında bilgi paylaşımı yapılamamaktadır.

## BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞLERİ;

Söz konusu taşınmaz, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında **orman alanı** lejantında kalmaktadır. Taşınmaza ait kadaströ yolu bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek her türlü uygulama, yapılaşma veya faaliyet için ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda öncelikle Orman İdaresi'nden (Orman Bölge Müdürlüğü) gerekli izin ve onayların alınması gerekmektedir.

## 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,

Gayrimenkulün 1.586,89m<sup>2</sup> tarla olarak değerlendirilmesi sonucunda **₺825.037 - ₺916.708** 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.