

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Eskişehir / Tepebaşı / Musaözü

Ada: 18181 Parsel: 3

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 14.08.2026

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 : Musaözü
- Ada : 18181
- Parsel : 3
- Yüz ölçüm : 4.222,85m²
- Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
- Nitelik : Tarla



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

DEĞER ANALİZİ

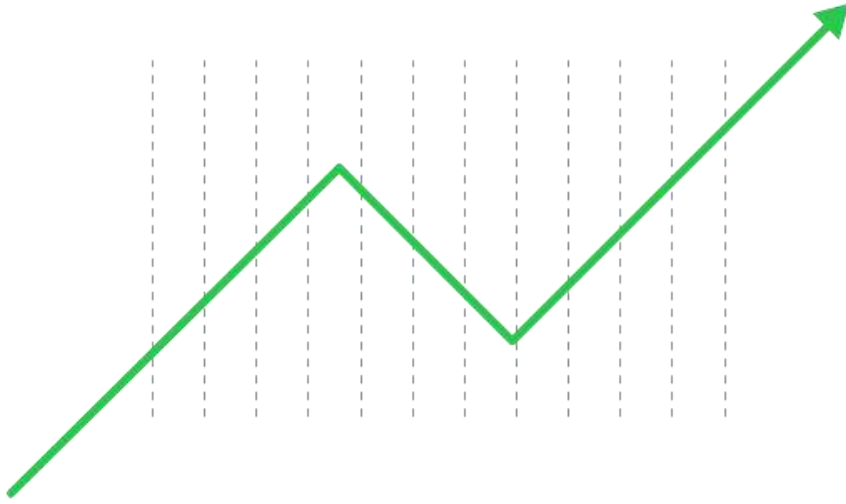
MUSAÖZÜ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺3.590.811** 850₺/m²

Ortalama Fiyat **₺3.989.790** 945₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺4.388.769** 1.039₺/m²

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



Eskişehir, Tepebaşı, Musaözü, Ada: 18181, Parsel: 3 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 850₺/m², en yüksek birim değer 1.039₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 945₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺3.590.811** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺4.388.769** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺3.989.790** olduğu görülmektedir.

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



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com

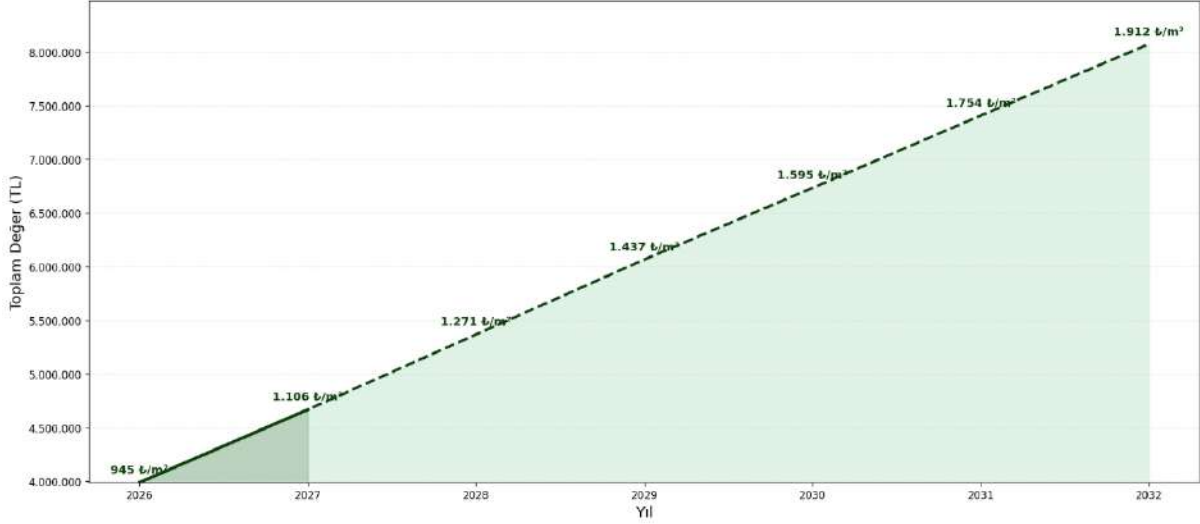


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



Yatırım Değer Artışı Simülasyonu (2026 - 2032)
Eskişehir / Tepebaşı / Musaözü - 18181 Ada 3 Parsel (4.222,85 m² • Tarla)



Bu çalışma, 4.222,85m² tarlanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **945 TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- **2027’da 1.106 TL/m²**
- **2028’de 1.271 TL/m²**
- **2029’de 1.437 TL/m²**
- **2030’da 1.595 TL/m²**
- **2031’da 1.754 TL/m²**
- **2032’de 1.912 TL/m²**

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla birlikte 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 değerleme 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

MUSAÖZÜ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **59**



Kadın Nüfus Sayısı **45**

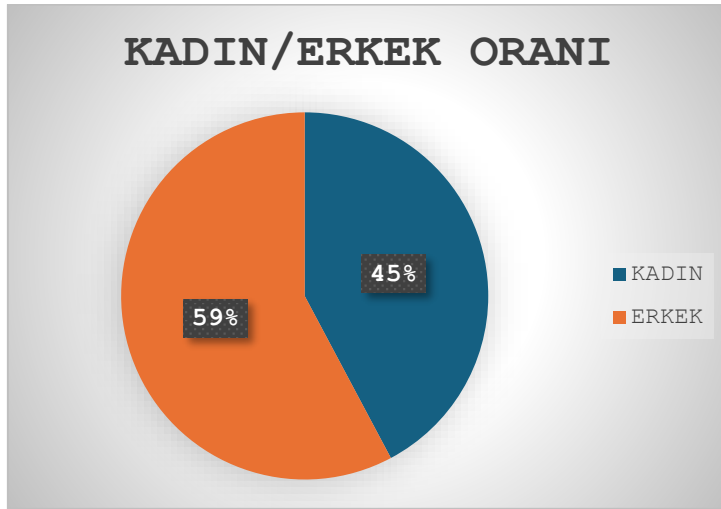


En Yoğun Yaş Aralığı

-



Ort. Eğitim Düzeyi
İlk Okul



0 222 210 00 66

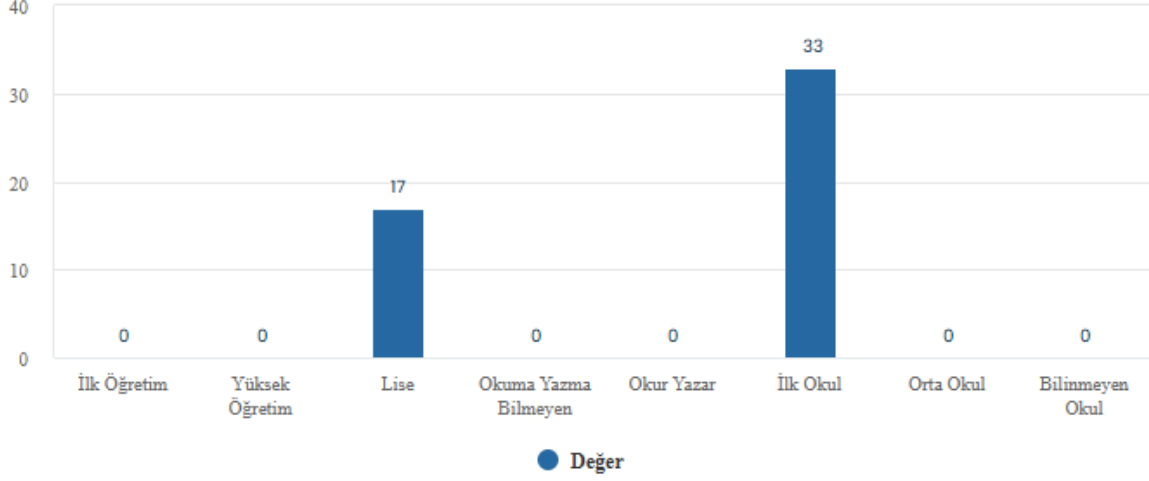


info@anadoluproperties.com



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

EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ

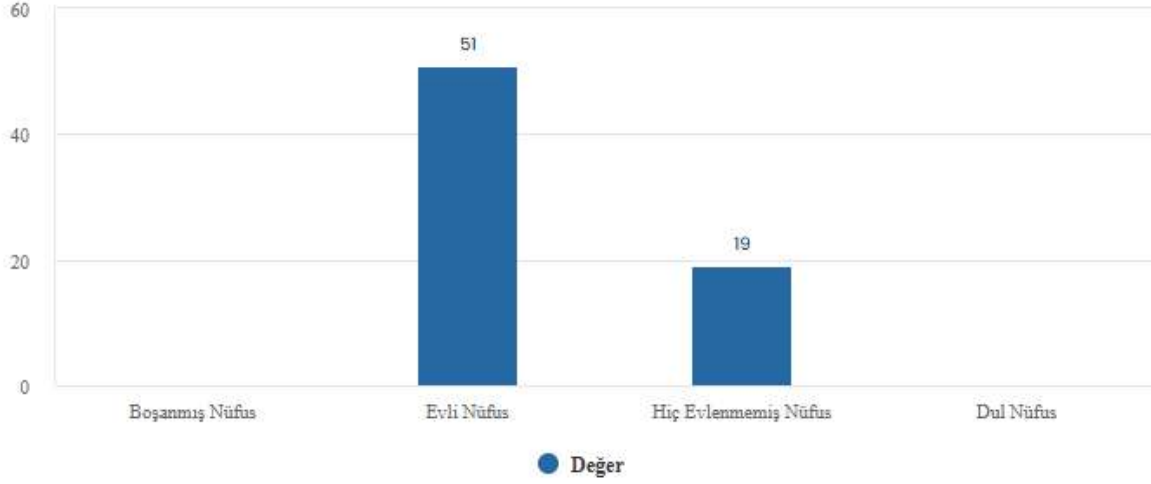


Eğitime Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Eğitim Durumu	Eskişehir	Tepebaşı	Musaözü Mh.
İlk Öğretim	49.544	20.854	-
Yüksek Öğretim	162.252	72.412	-
Lise	207.774	92.092	17
Okuma Yazma Bilmeyen	10.249	3.946	-
Okur Yazar	52.743	22.056	-
İlk Okul	180.611	69.573	33
Orta Okul	120.693	50.016	-
Bilinmeyen Okul	7.515	2.677	-



MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Eskişehir	Tepebaşı	Musaözü Mh.
Boşanmış Nüfus	48.873	19.163	-
Evli Nüfus	438.519	178.371	51
Hiç Evlenmemiş Nüfus	187.714	86.687	19
Dul Nüfus	38.708	17.809	-



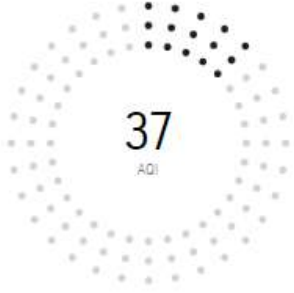
MUSAÖZÜ MAHALLESİ ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

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

Batıkent Mh.	96	9	6	25	17	0	16	0
Hoşnudiye Mh.	224	14	1	9	53	4	8	6
Gökdere Mh.								
Yenibağlar Mh.	128	3	5	4	20	0	12	1
Şarhöyük Mh.	14	1	3	2	2	0	3	0
Ertuğrulgazi Mh.	40	7	4	7	6	4	8	0
Tunalı Mh.	36	0	2	6	6	0	3	0
Ömerağa Mh.	20	1	2	0	1	0	2	0
Sütlüce Mh.	40	0	5	3	1	0	3	0
Çamlıca Mh.	97	9	11	13	25	1	12	1
Mustafa Kemal Paş...	28	1	3	0	17	0	0	2
Uluönder Mh.	76	4	6	14	30	0	15	3
Musaözü Mh.	0	0	0	0	0	0	1	0
Şirintepe Mh.	117	5	19	9	5	0	14	1
Hasanbey Mh.	0	0	0	0	0	0	0	0

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



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

MUSAÖZÜ MAHALLESİ – KISA BİLGİ

Konum

- Musaözü Mahallesi, Eskişehir'in Tepebaşı ilçesine bağlı, şehir merkezine yakın konumda bulunan sakin bir yerleşim alanıdır.
- Musaözü Göleti'ne, çevredeki doğal alanlara ve piknik bölgelerine yakınlığıyla bilinir.
- Mahalle, daha çok müstakil yapıların, tarımsal alanların ve düşük yoğunluklu yerleşimin bulunduğu bir bölgedir.
- Tepebaşı merkez ile bağlantısı kolay olup hem doğayla iç içe hem de şehir imkânlarına yakın bir yaşam sunar.

Ekonomi

- Ekonomik yapı ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık ve küçük ölçekli yerel işletmelere dayanmaktadır.
- Şehir merkezine yakın olması nedeniyle bazı sakinler iş hayatını merkezde sürdürüp yaşamını Musaözü'nde tercih etmektedir.
- Arazi ve konut talebi özellikle müstakil ev arayışında olanlar tarafından son yıllarda artış göstermektedir.
- Bölge, doğal alanlara yakınlığı sayesinde hafta sonu kullanımına yönelik ticari ve rekreasyonel potansiyele de sahiptir.

Sosyal Yapı

- Mahalle sakin ve aile yaşamına uygun bir sosyal yapıya sahiptir.
- Yerel halk ile şehir merkezinden taşınarak daha huzurlu bir yaşam tercih eden kitle iç içedir.
- Kentsel yoğunluğun düşük olması nedeniyle daha sessiz, güvenli ve sakin bir yaşam hakimdir.
- Gölet ve çevresindeki rekreasyon alanları sosyal hayatın önemli noktalarıdır.

Altyapı ve İmar

- Elektrik, su, kanalizasyon, internet ve doğalgaz altyapısı büyük ölçüde mevcuttur ve gelişmeye devam etmektedir.
- Bölge genel olarak düşük yoğunluklu yapılaşma karakterine sahiptir; müstakil evler ve geniş parseller yaygındır.
- İmar durumu bazı alanlarda kısıtlı ya da tarımsal vasıfta olabilmektedir; yeni konut gelişimi kontrollü şekilde ilerler.
- Yol ve ulaşım altyapısı düzenli olup şehre bağlantıları güçlüdür.



MUSAÖZÜ MAHALLESİ – ULAŞIM

Karayolu Ulaşımı

- Tepebaşı ilçe merkezine araçla yaklaşık 10–15 dakika içinde ulaşılabilir.
- Eskişehir çevre yollarına yakınlığı sayesinde şehir içi ulaşım oldukça rahattır.
- Mahalle içi yollar tarım ve konut alanlarına göre düzenlenmiştir ve erişim kolaydır.

Toplu Taşıma

- Şehir merkezine ve Tepebaşı'na belirli saatlerde otobüs ve minibüs seferleri bulunmaktadır.
- Toplu taşıma sıklığı merkez mahallelere göre daha düşüktür ancak temel ulaşım ihtiyacını karşılar.
- Özel araç kullanımı bölgede daha yaygındır.

Yürüyüş ve Bisiklet Ulaşımı

- Gölet çevresi yürüyüş ve rekreasyon amaçlı yoğun olarak kullanılmaktadır.
- Bisiklet kullanımı için geniş ve sakin yollar uygun bir ortam sunar.
- Doğal alanlara yakınlık nedeniyle açık hava aktiviteleri yaygındır.

Otogar Uzaklığı

- Eskişehir Şehirlerarası Otogarı'na uzaklığı yaklaşık 12–15 km'dir.
- Özel araçla 15–20 dakika, toplu taşıma ile 25–30 dakika arasında ulaşılabilir.

Havalimanı Uzaklığı

- En yakın havalimanı Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanıdır.
- Musaözü'ne uzaklığı yaklaşık 10–12 km olup araçla 10–15 dakika sürmektedir.
- Alternatif olarak Ankara ve İstanbul havalimanları şehir dışı uçuşlar için kullanılabilir.



ULAŞIM VE ALTYAPI YATIRIMLARI

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

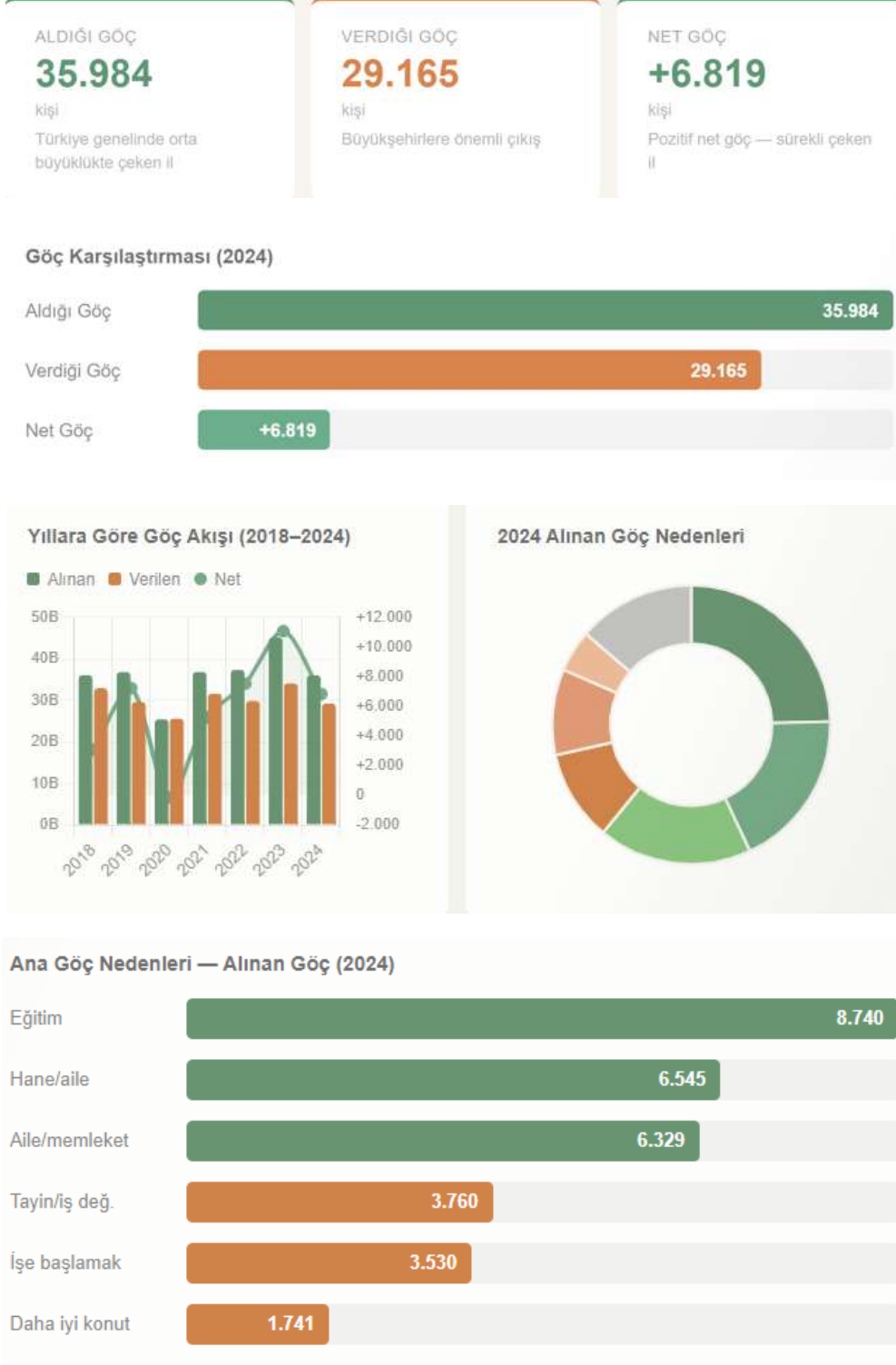
Bu yatırımlar kapsamında, şehir genelinde bölünmüş yol uzunluğu artırılmış, yeni karayolu projeleri hayata geçirilmiş ve demiryolu altyapısı güçlendirilmiştir.

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

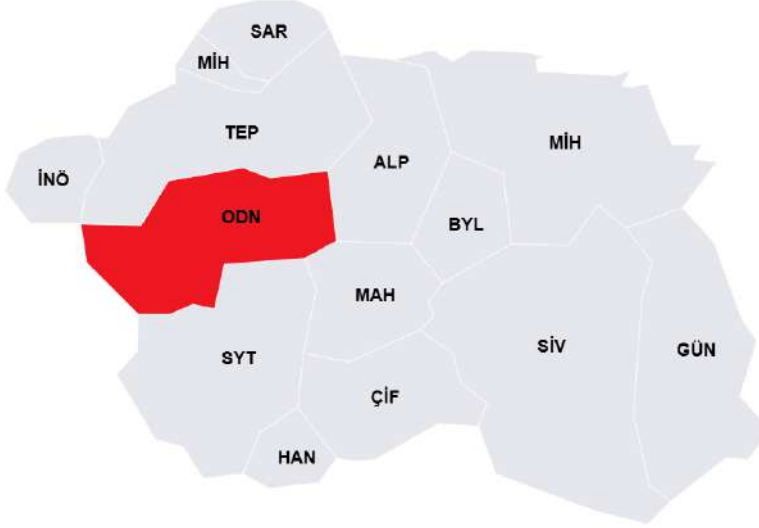
Devam eden ulaşım projeleri ile birlikte Eskişehir'in bölgesel bir lojistik üs haline gelmesi öngörülmektedir.



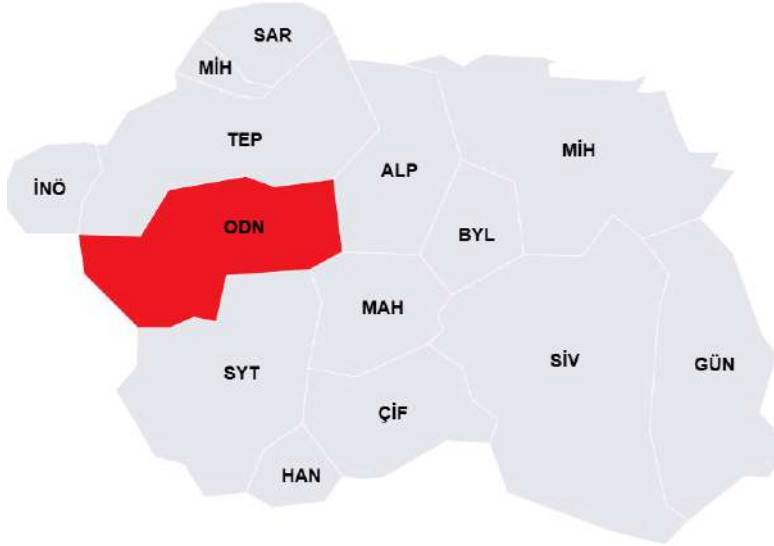
ESKİŞEHİR GÖÇ HAREKETLERİ VE NEDENLERİ



ESKİŞEHİR ODUNPAZARI BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



ESKİŞEHİR ODUNPAZARI İLÇE BELEDİYE MECLİSİ SEÇİM SONUÇLARI



İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



0 222 210 00 66

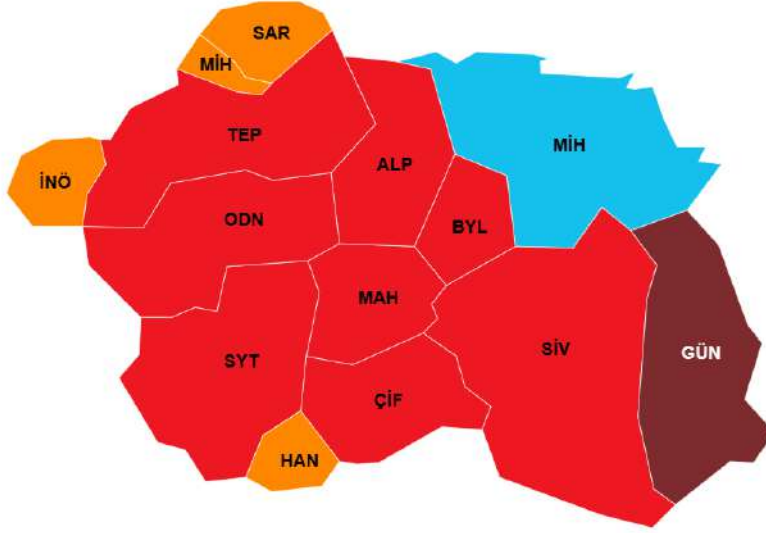


info@anadoluproperties.com

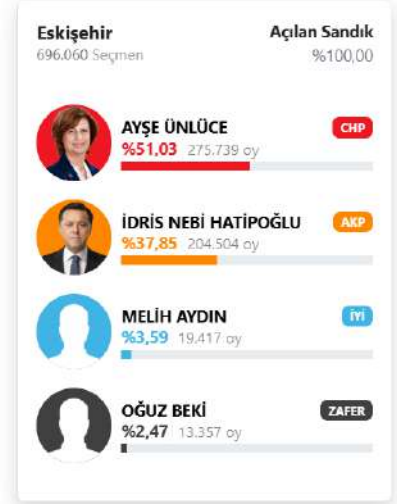


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP ■ AKP ■ DSP ■ BBP



ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SEÇİM SONUÇLARI

PARTİ	ADAY	OY/ORAN
 CHP	Ayşe Ünlüce	%51,03275.739
 AKP	İdris Nebi Hatipoğlu	%37,85204.504
 İYİ	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 Mihalıççık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.^[1]

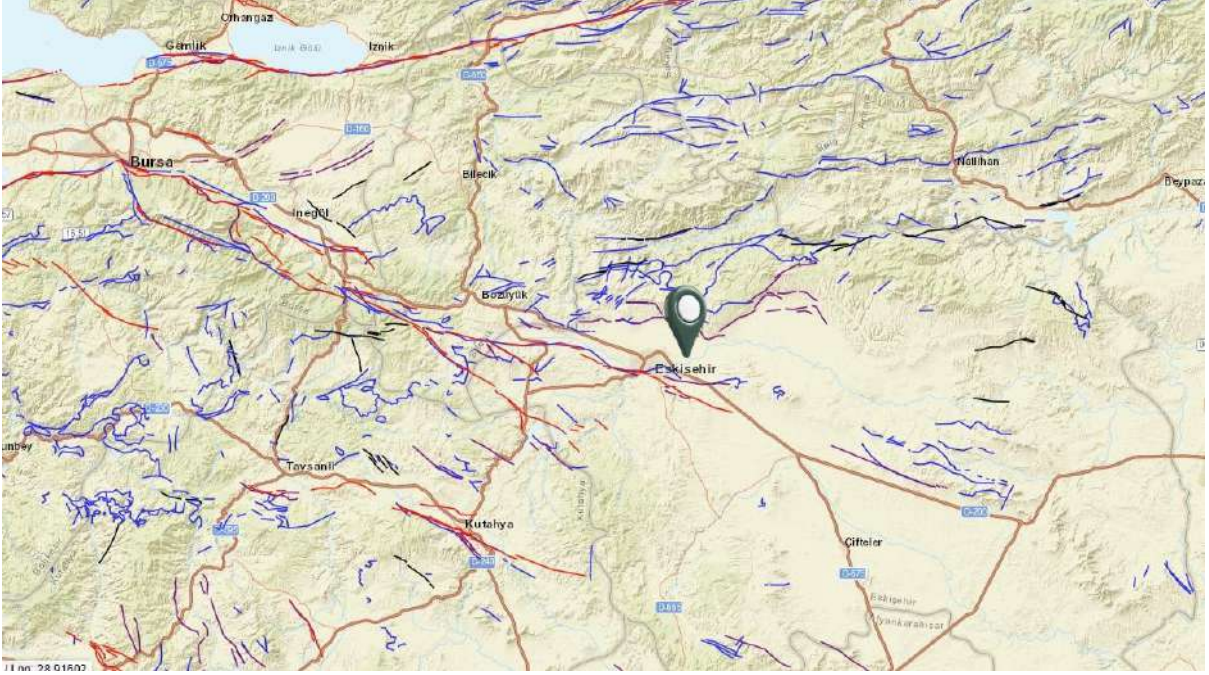
İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye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



Eskişehir ilinin İdari Sınır Haritası



ESKİŞEHİR DIRİ FAY HATTI HARİTASI

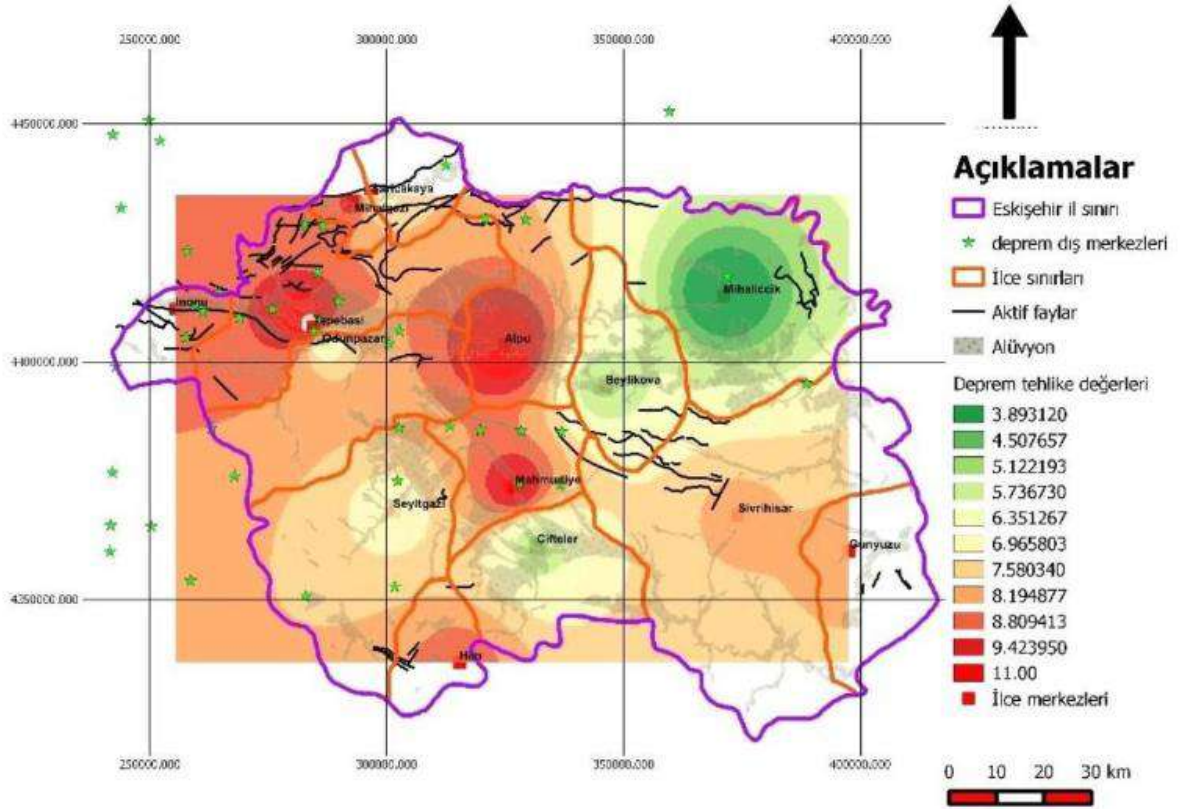


Eskişehir, Kuzey Anadolu fay hattı ile Batı Anadolu'da bulunan horst-graben sistemi arasında yer almaktadır. Esas itibariyle, Anadolu ve çevresindeki plakaların neotektonik aktivitesi incelendiğinde, Anadolu plakasının batıya, Batı Anadolu plakasının ise Anadolu plakasından daha hızlı bir şekilde güneybatıya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



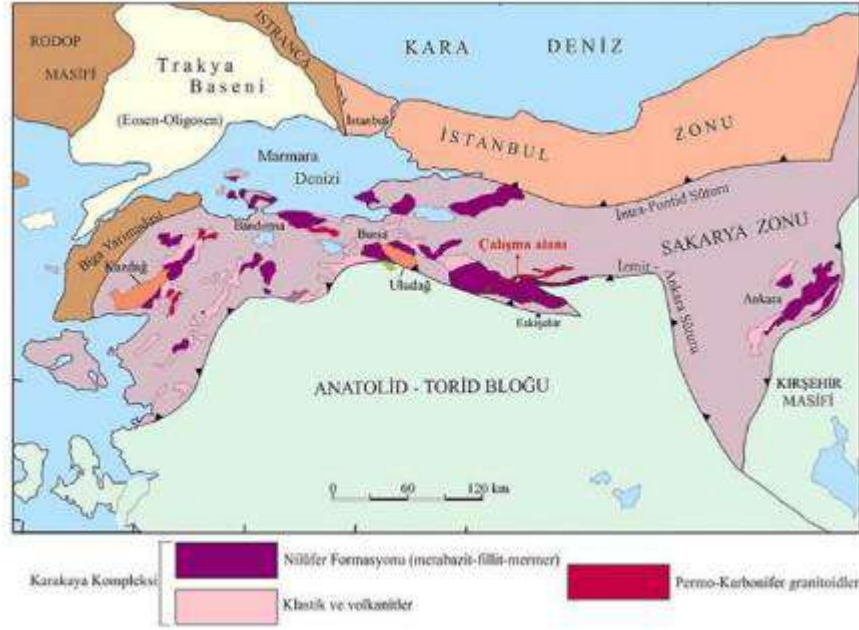
0 222 210 00 66



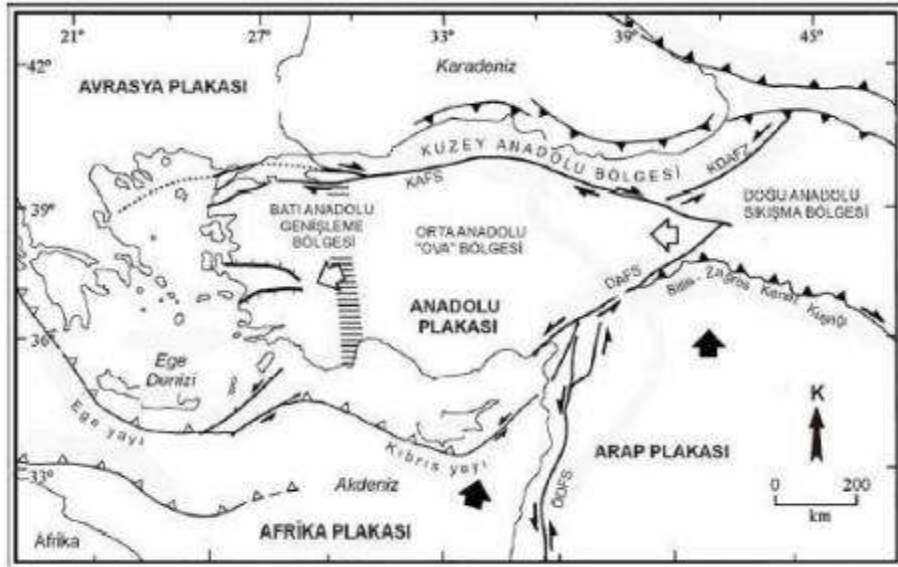
info@anadoluproperties.com



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



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.



0 222 210 00 66



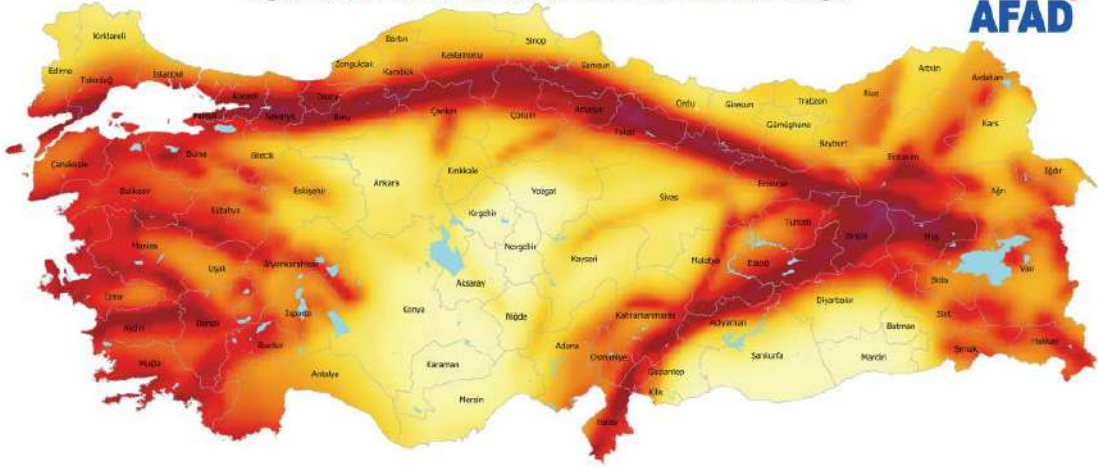
info@anadoluproperties.com



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

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI

AFAD

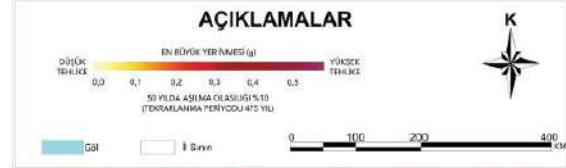


Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDA-4-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonucunu kullanarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulu (V_s) = 750 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sızlaşma, büyütme, fantei oluma gibi tehlikeleri içermemektedir.

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

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



Destek veren kurumlarımız:



0 222 210 00 66

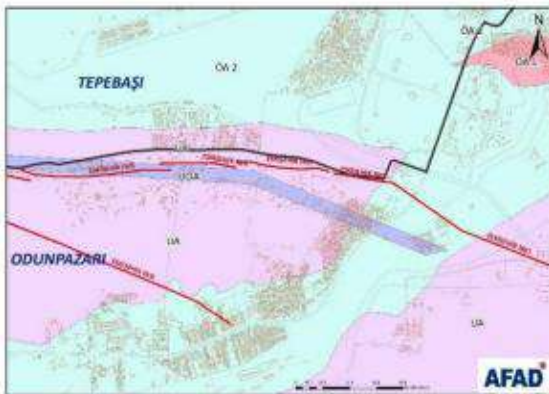
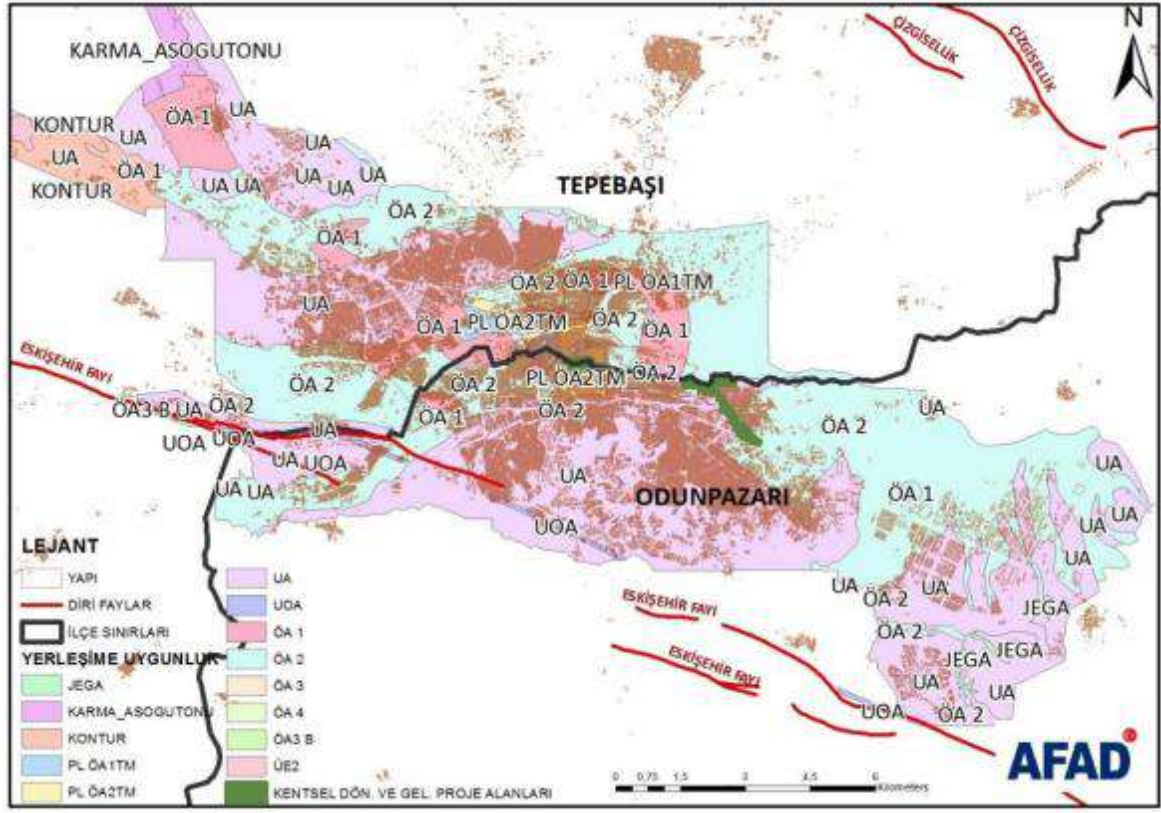


info@anadoluproperties.com



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

TEPEBAŞI VE ODUNPAZARI İLÇELERİNE AİT YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI



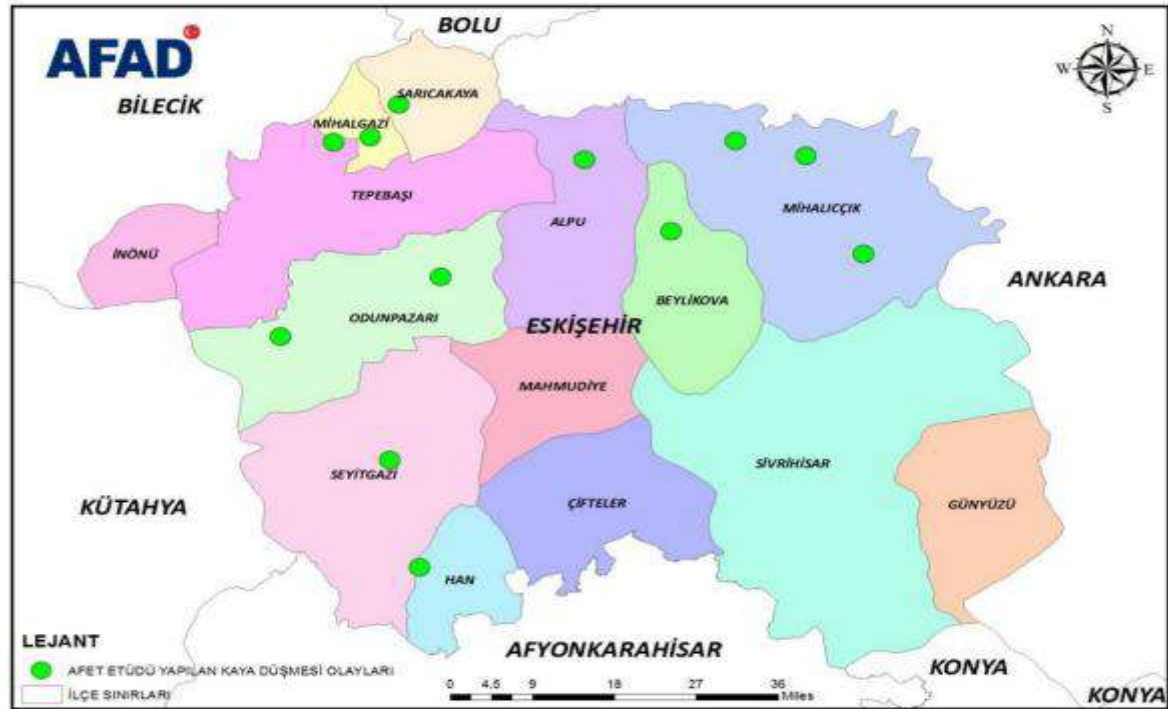
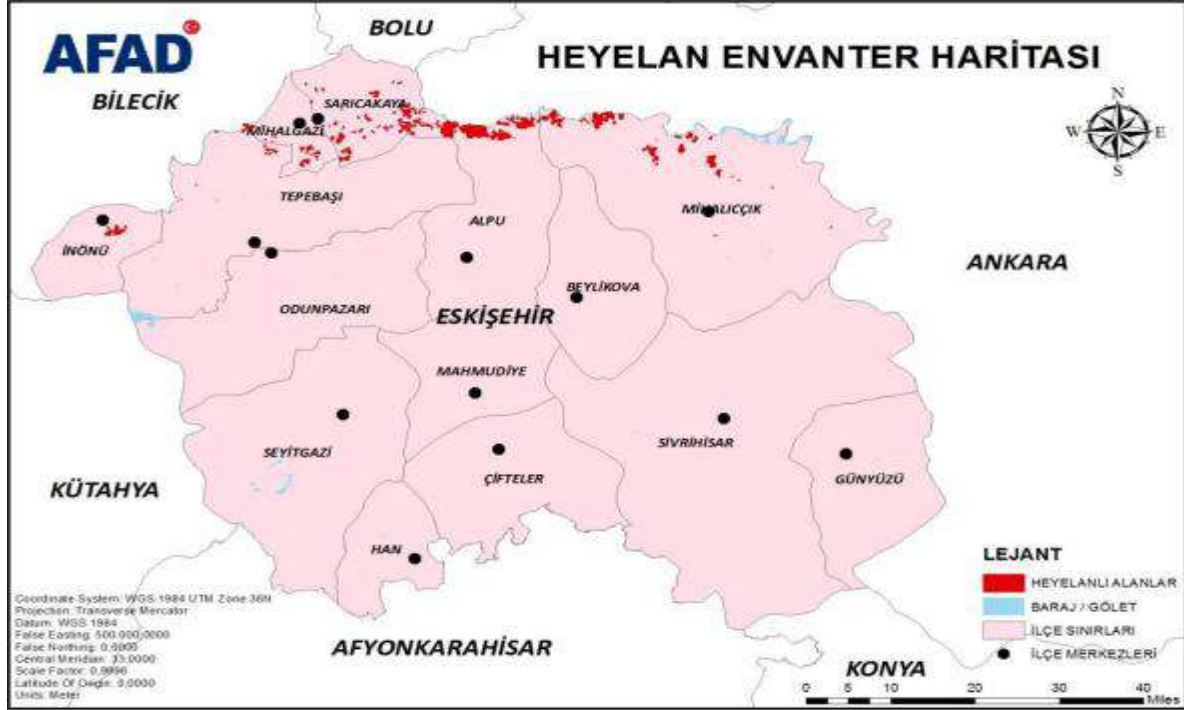
0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



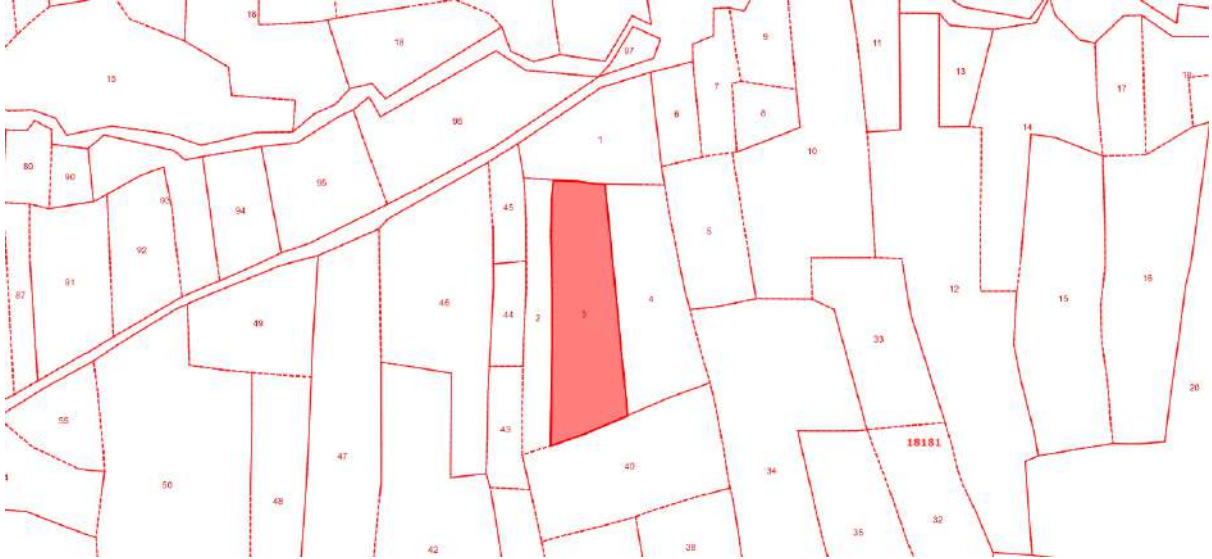
Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



RESMÎ VERİ VE KURUM GÖRÜŞ ANALİZİ;

Söz konusu taşınmaz;

- 1/100000 ölçekli planda tarım, orman ve DSİ sulama alanında kalıyor.
- Plansız alanda kalmaktadır.
- Yola cephesi bulunmamaktadır.
- Köy yerleşik alanı dışında kalmaktadır.
- Parselde herhangi bir sorun bulunmamaktadır.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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

STRATEJİK DEĞERLEME KURULU GÖRÜŞÜ;

Talebiniz doğrultusunda hazırlanan dijital gayrimenkul değerleme 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 **4.222,85m² tarla** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺3.590.811 - ₺3.989.790** değer aralığında pazarlanabileceği öngörülmektedir.

Şirketimiz açısından öncelik; gayrimenkulün doğru değer üzerinden konumlandırılması, en yüksek getirinin sağlanması ve satış sürecinin optimum sürede sonuçlandırılmasıdır.

Söz konusu değerleme 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.

