

Liva Yatırım

Elit Gayrimenkul Raporu

Bilecik, Merkez, Hürriyet

Ada: 816

Parsel: 13

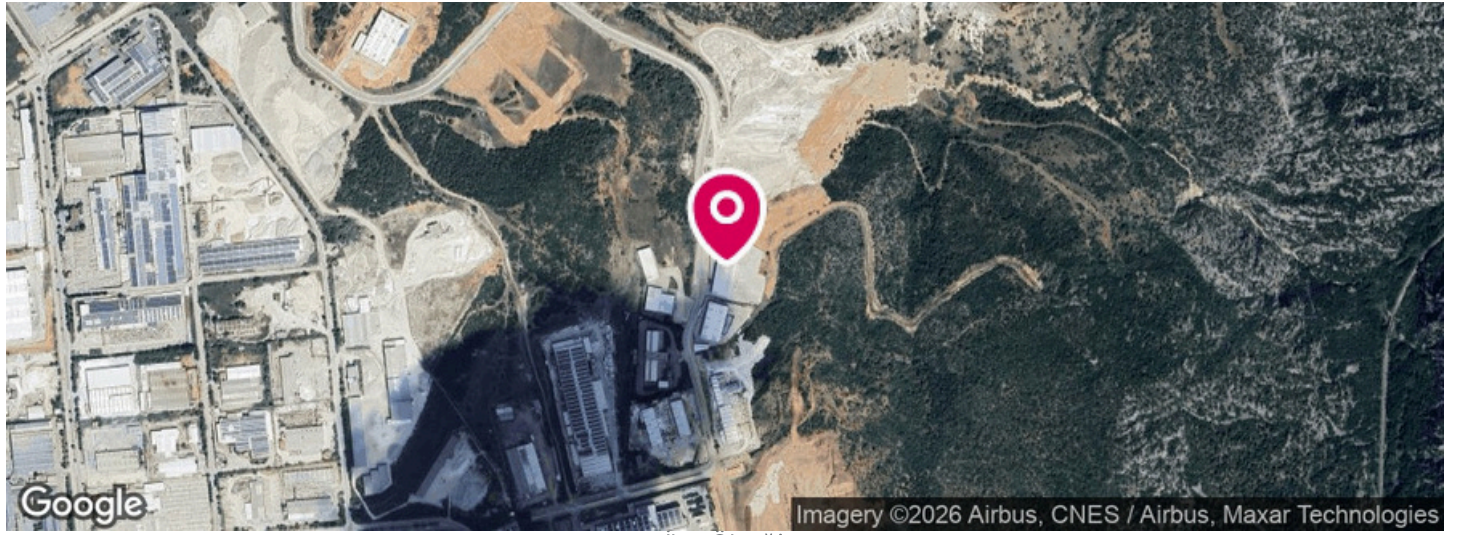
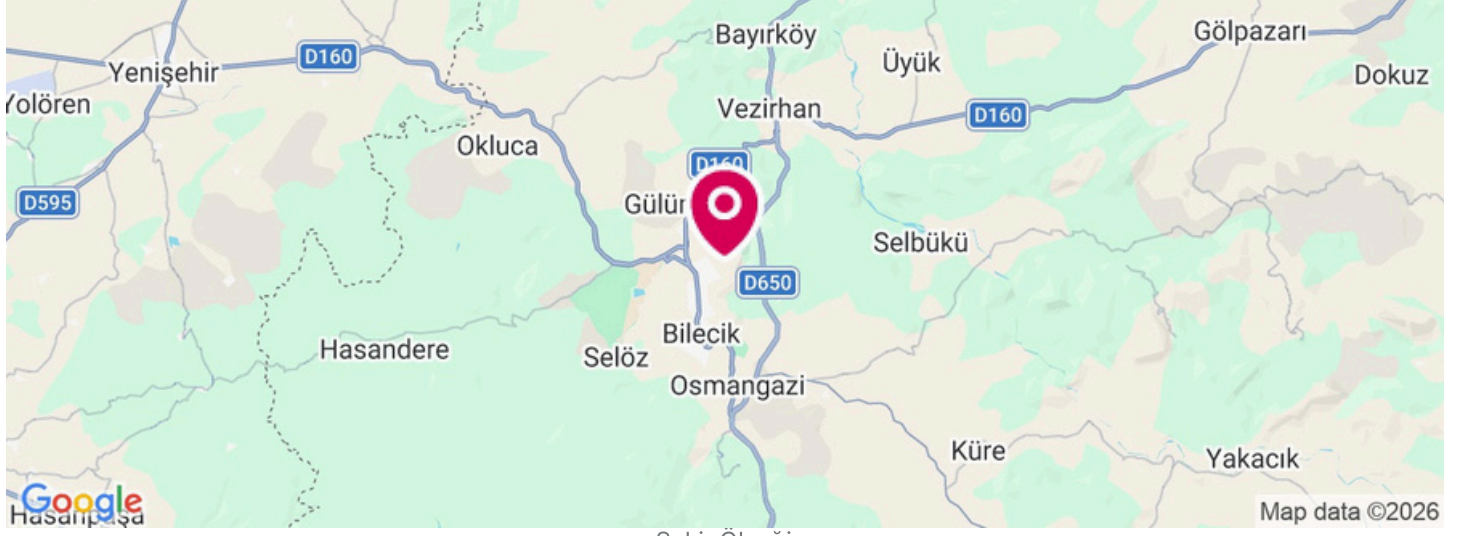
Yüz Ölçüm: 4228.92 m²

Tarih: 24/04/2026

40.175067578125 , 29.993379296875002



Şehir / İlçe / Yakın Gösterim



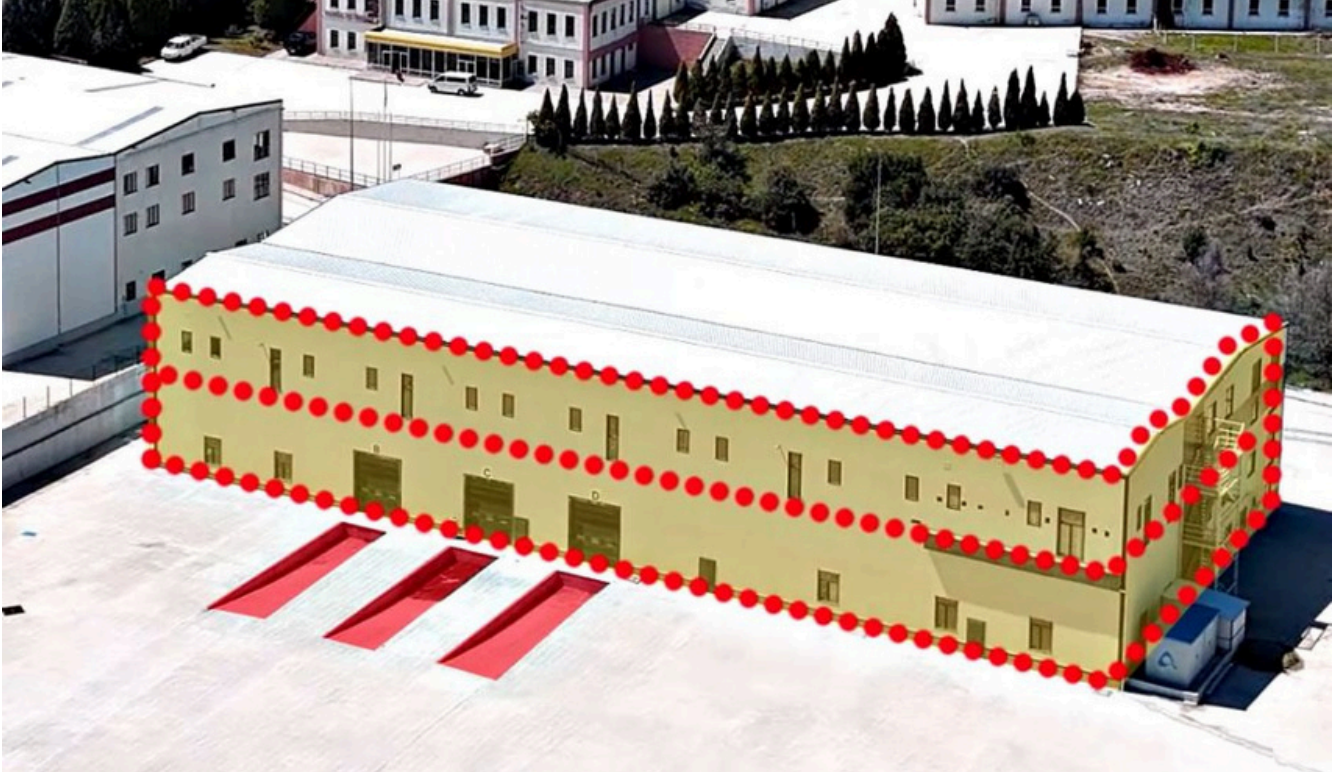
Kadastral Durum

İl:	Bilecik	Kullanılabilir Alan:	8500 m ²
İlçe:	Merkez	Tapu Bölge:	Aşağıarpalık
Mahalle/Köy:	Hürriyet	Nitelik:	2 katlı karma fabrika,iş yeri ve arsası
Ada:	816	Parsel Alanı:	4228.92m ²
Parsel:	13	Tapu Tipi:	Ana Taşınmaz





Toplam 4950 m² kapalı kullanım alanı mevcuttur.



İki katlı ofis yapısı ve 660 m² idari ofis alanı bulunmaktadır.

3 adet tır rampası bulunmaktadır.

Yangın merdivenleri ofislerin arka bölümünde bulunmaktadır.

Teknik & Plan Kontrolleri

Sit Alanı

Sit alanında değildir.

Yenileme Alanı

Yenileme alanında değildir.

Orman Alanı

Orman alanında değildir.

Kamulaştırma Alanı

Kamulaştırma alanında değildir.

Kentsel Dönüşüm Alanı

Kentsel Dönüşüm alanında değildir.

Heyelan Alanı

Heyelan alanında değildir.

Fay Hattı

Fay Hattı alanında değildir.

Zemin Deprem Puanı

Deprem puanı iyi (62/100 puan)

Sulak Alan

Sulak alanda değildir.

Ekilebilir Alan

Ekilebilir alanda değildir.

Kalıcı Mahsul Alan

Kalıcı Mahsul alanda değildir.

Su Havzası Alanı

Su Havzası alanında değildir.

Heterojen Tarım Alan

Heterojen Tarım Alanında değildir.

Havamania Alanı

Havamania alanında değildir.

UZMAN GÖRÜŞÜ



1. TAŞINMAZIN GENEL TANIMI VE KONUMU

Bilecik ili, Merkez ilçesi, Hürriyet Mahallesi, 2. Organize Sanayi Bölgesi (Kayı OSB) içerisinde konumlanan taşınmaz; modern sanayi ihtiyaçlarına uygun olarak geliştirilmiş, yüksek operasyonel kapasiteye sahip bir üretim tesisidir.

- Tapu Alanı: 4.228,92 m²
- Fiili Kullanım Alanı: Yaklaşık 8.500 m²

Taşınmazın tapuda kayıtlı yüzölçümü 4.228,92 m² olmakla birlikte, bitişiğinde yer alan kamuya ait alanın kullanım avantajı sayesinde toplamda yaklaşık 8.500 m² büyüklüğünde etkin kullanım alanı sağlanmaktadır. Bu durum, özellikle lojistik operasyonlar, araç manevraları ve açık saha kullanımı açısından önemli bir avantaj yaratmaktadır.

- Kapalı Alan: 4.950 m²
- Açık Alan: ~4.200 m²

Stratejik Konum:

Tesis; Marmara, İç Anadolu ve Ege bölgelerinin kesişim noktasında, ana ulaşım akslarına yakın ve yola cepheli konumuyla lojistik ve dağıtım operasyonları açısından yüksek erişilebilirlik sunmaktadır.

Yapı Durumu:

Yaklaşık 2 yaşında olan tesis, modern inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup iskanlı ve kat mülkiyetli bir yapıdır.



2. TEKNİK ALTYAPI VE OPERASYONEL KABİLİYET

Tesis, ağır sanayi ve yüksek hacimli üretim süreçlerine uygun olarak planlanmış olup, teknik altyapısı güçlü ve sürdürülebilir operasyonlara olanak tanıyacak niteliktedir:

- **Enerji Kapasitesi:**
 - 400 KVA trafo ile yüksek enerji ihtiyacı olan üretim hatlarına uygundur.
- **Dikey Lojistik:**
 - Katlar arası sevkiyat için 2 ton kapasiteli yük asansörü bulunmaktadır.
- **Sevkiyat ve Giriş:**
 - 3 adet tır rampası
 - 4 adet geniş tır giriş kapısı (350x350 cm)
 - Aynı anda çoklu yükleme/boşaltma operasyonuna imkân sağlar.
- **Zemin ve Çatı:**
 - Üretim alanları endüstriyel epoksi kaplıdır.
 - Çatı sistemi ısı ve ses yalıtımlı sandviç panellerden oluşmaktadır.
- **Dış Saha:**
 - Yaklaşık 4.200 m² açık alanın tamamı 8 mm cesanlı beton ile kaplanmış olup, ağır tonajlı araçların kullanımına uygundur.

UZMAN GÖRÜŞÜ



3. DETAYLI MALİYET ANALİZİ

Tesisin güncel piyasa değeri, uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile hesaplanmıştır.

Maliyet Kalemi	Detay / Ölçü	Birim Fiyat	Toplam Değer
Arsa Değeri	4.228,92 m ²	7.000 TL/m ²	29.602.440 TL
Fabrika Kapalı Alan	2.144 m ²	550 USD/m ²	52.592.320 TL
Asma Kat / Üst Kat	2.144 m ²	Ortalama	18.620.500 TL
İdari Ofis Alanı	660 m ²	500 USD/m ²	14.718.000 TL
Cesanlı Beton Saha	5.696 m ²	121,32 USD/m ²	30.820.326 TL
Epoksi Kaplama	2.144 m ²	Ortalama	1.500.000 TL
Yük Asansörü	2 Ton Kapasiteli	Ortalama	825.000 TL

Toplam Çıplak Maliyet: 148.678.586 TL

Finansal Sentez

- Çıplak Maliyet: 148.678.586 TL
- Müteahhit Kârı (%35): 52.037.501 TL
- Sıfır İkame Değeri: 200.716.088 TL
- Yıpranma Payı (2 yıl - %4): -8.007.043 TL

Güncel Yaklaşık Değer: 192.709.044 TL

UZMAN GÖRÜŞÜ



4. YATIRIM AVANTAJLARI VE UZMAN KANAATI

Vergi Avantajı:

Taşınmazın şirket aktifinde yer alması, yatırımcı açısından önemli KDV avantajları sağlamaktadır.

OSB Teşvikleri:

2. OSB içerisinde bulunması sebebiyle;

- Emlak vergisi muafiyeti
- İndirimli enerji (elektrik/su) maliyetleri
- SGK ve vergi teşvikleri

gibi önemli avantajlar sunmaktadır.

Zaman Avantajı (Hemen Kullanım):

Yeni bir tesis inşa sürecinde oluşacak 1,5 – 2 yıllık zaman kaybını ortadan kaldırarak, yatırımcının doğrudan üretime başlamasına imkân tanır.

Alan Kullanım Avantajı:

Tapu alanına ek olarak sağlanan geniş fiili kullanım alanı, özellikle lojistik ve saha operasyonlarında rekabet avantajı yaratmaktadır.



SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Bilecik Merkez 816 Ada 13 Parsel üzerinde konumlanan bu tesis; yüksek enerji kapasitesi, çift katlı üretim yapısı, güçlü lojistik altyapısı ve geniş açık saha kullanımı ile bölgedeki emsallerinden belirgin şekilde ayrışmaktadır.

Yaklaşık 192.709.044 TL olarak hesaplanan güncel ikame değeri; taşınmazın hem yapısal kalitesini hem de stratejik konumunu desteklemektedir.

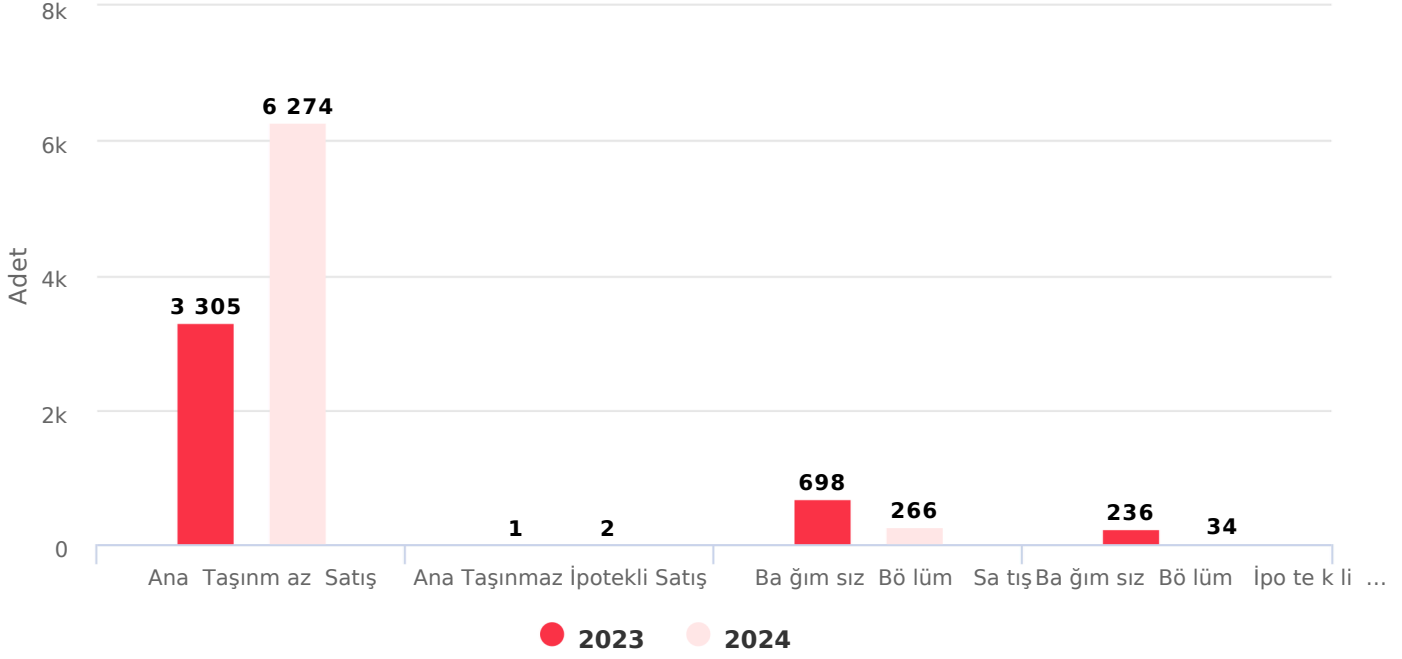
Bu doğrultuda taşınmaz;

- Öz kullanım (üretim tesisi)
- Kurumsal kiralama
- Uzun vadeli değer artışı odaklı yatırım

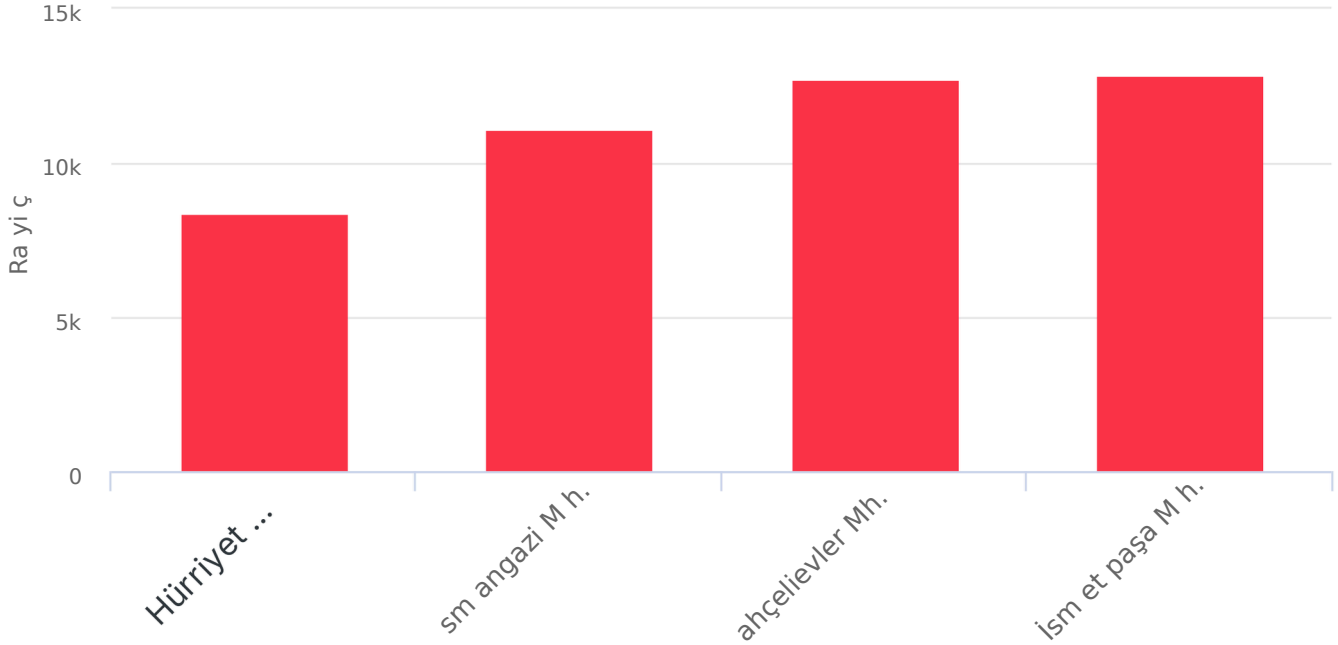
alternatifleri açısından “yüksek yatırım değerine sahip” bir gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

İlçe Satış Rakamları Analizi

Bilecik İli Merkez İlçesi Ana Taşınmaz Satış ve Ana Taşınmaz İpotekli Satış

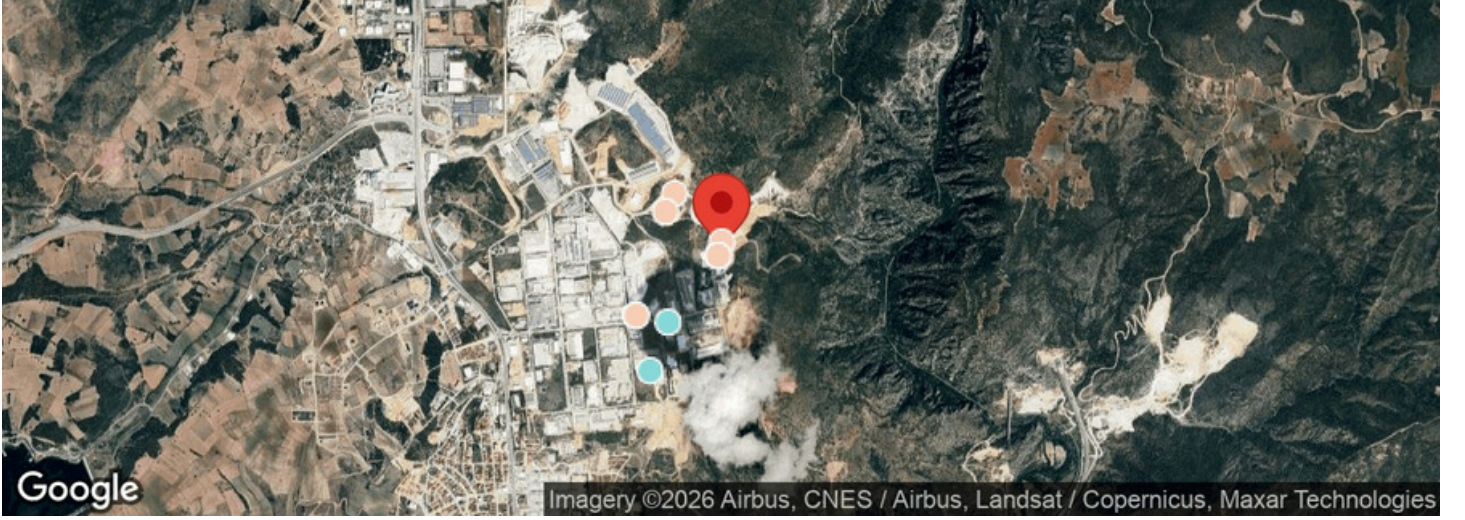


Bilecik İli Merkez İlçesi Mahalle Bazlı Satılık Konut Metrekare Değerleri

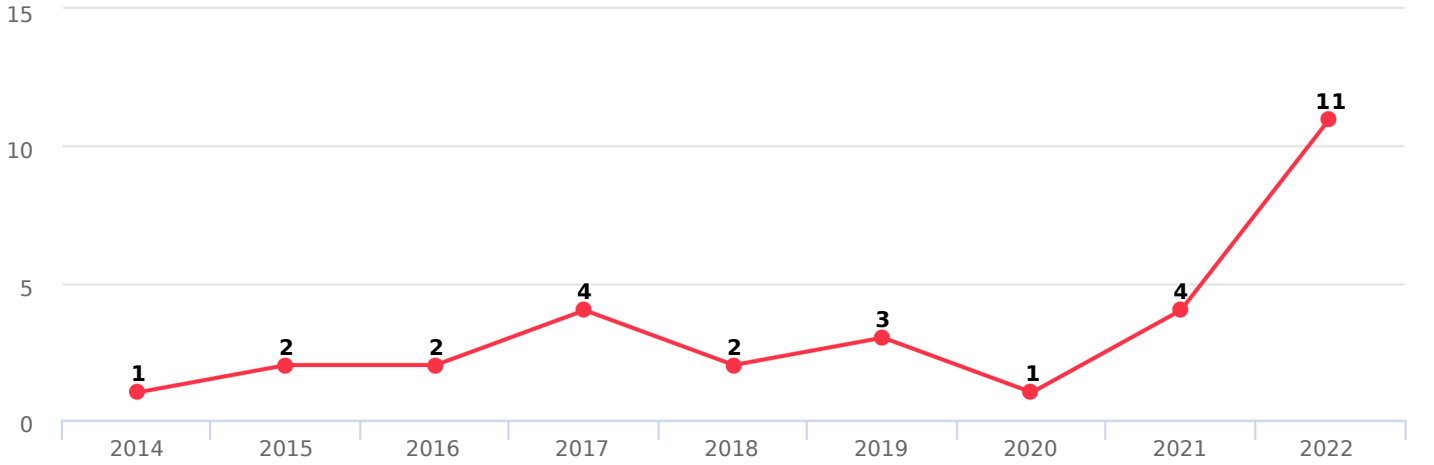


Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası



Yıllara Göre Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği

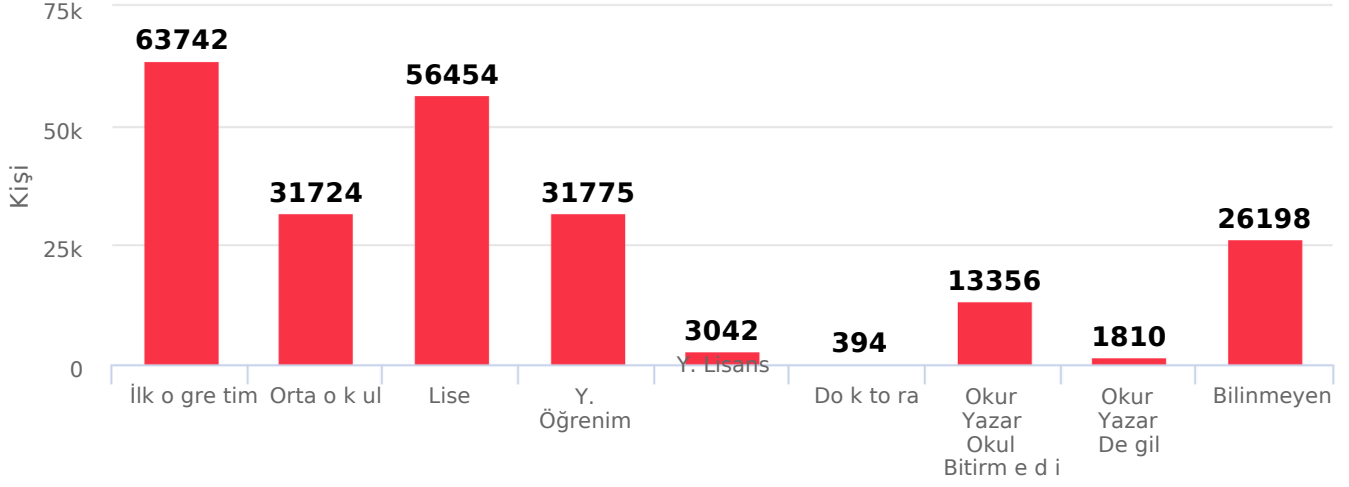


Çevredeki Önemli Noktalar

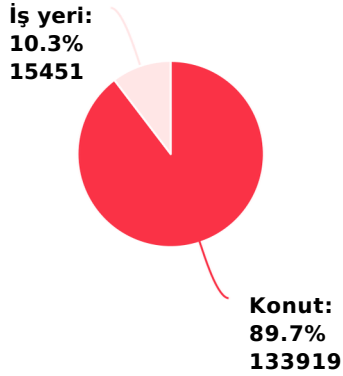
Analiz	Mekan İsmi	Mesafe
Hizmet	Tekno Enerji	172 m
Kamu Kurumu	Bilecik Ticaret Ve Sanayi Odasi	803 m
Yeme - İçme	Subaşı Osb Restoran	1.416 m
Dini Tesis	Organize Sanayi Mescidi	1.473 m
Diğer	Petrol Ofisi	1.665 m
Sosyal	Gökkaya Halısaha Tesisleri	1.689 m
Güvenlik	Polis Evi	1.713 m
Alışveriş	Proles Otomotiv	1.721 m
Eğlence	Bilecik Gençlik ve Spor Hizmetleri Kapalı Yüzme Havuzu	1.810 m

Sosyo-Ekonomik Durum / İl

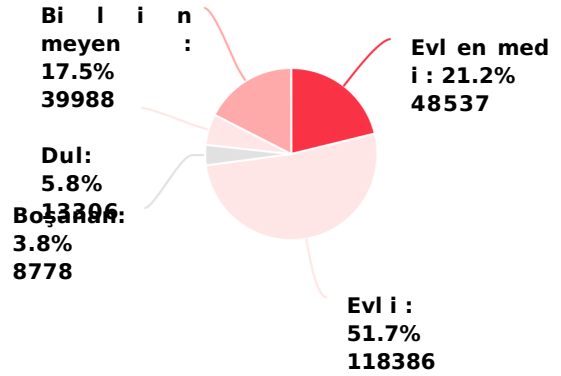
Bilecik İli Genel Eğitim Durumu



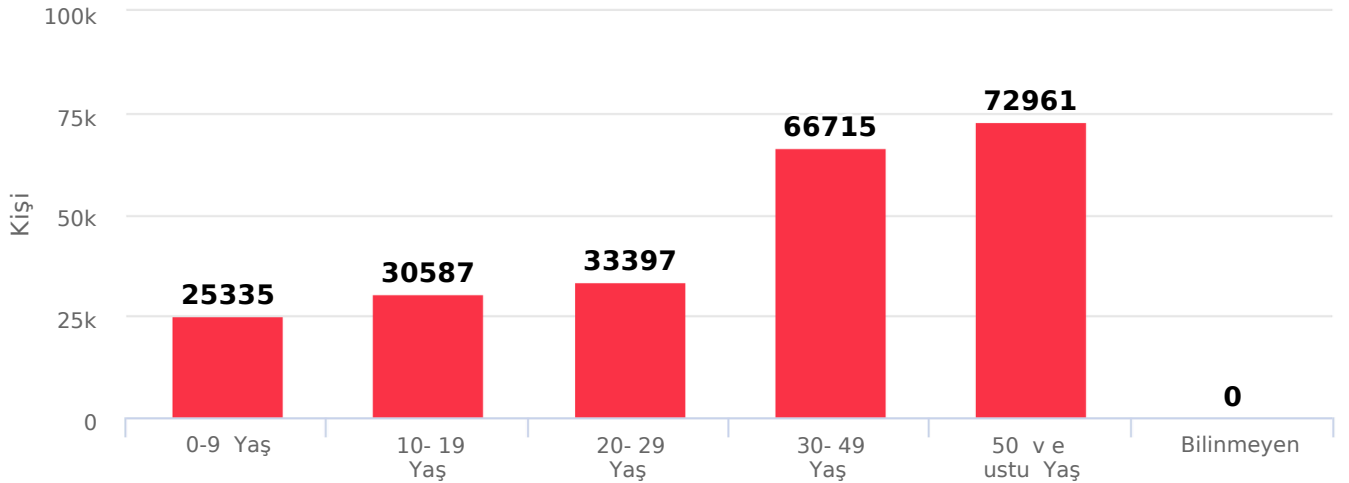
Bilecik İli Konut - İşyeri Dağılımı



Bilecik İli Medeni Durum Dağılımı

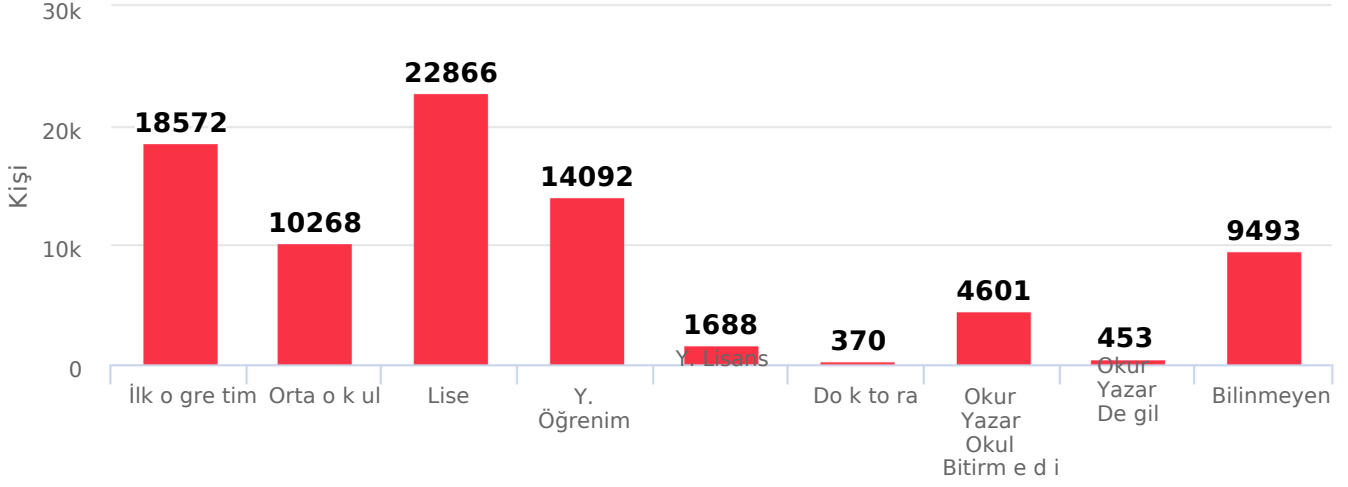


Bilecik İli Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı

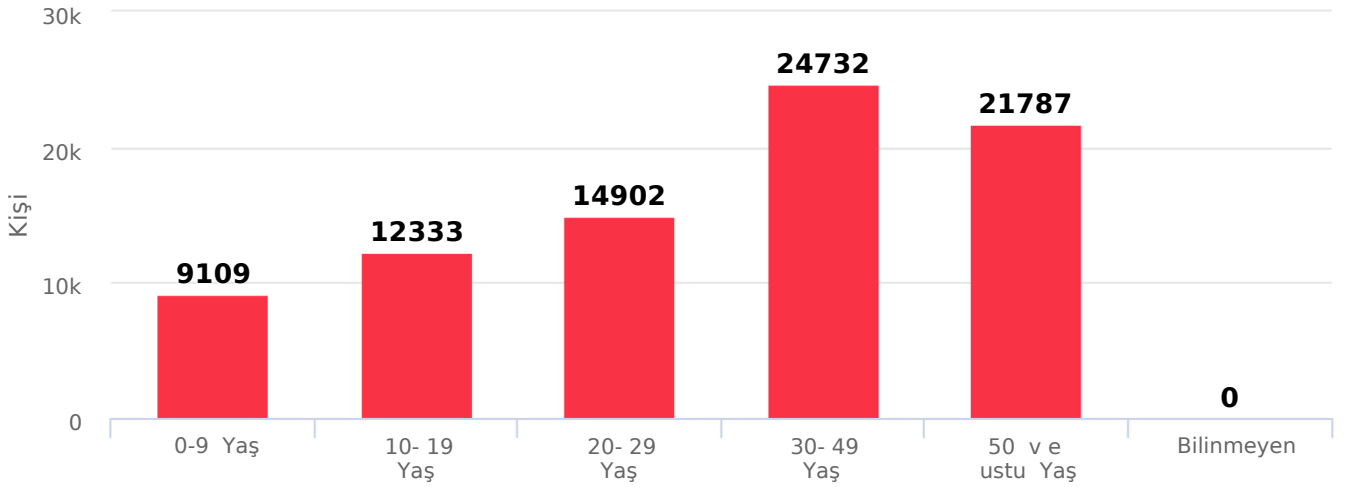


Sosyo-Ekonomik Durum / İlçe

Bilecik İli Merkez İlçesi Genel Eğitim Durumu

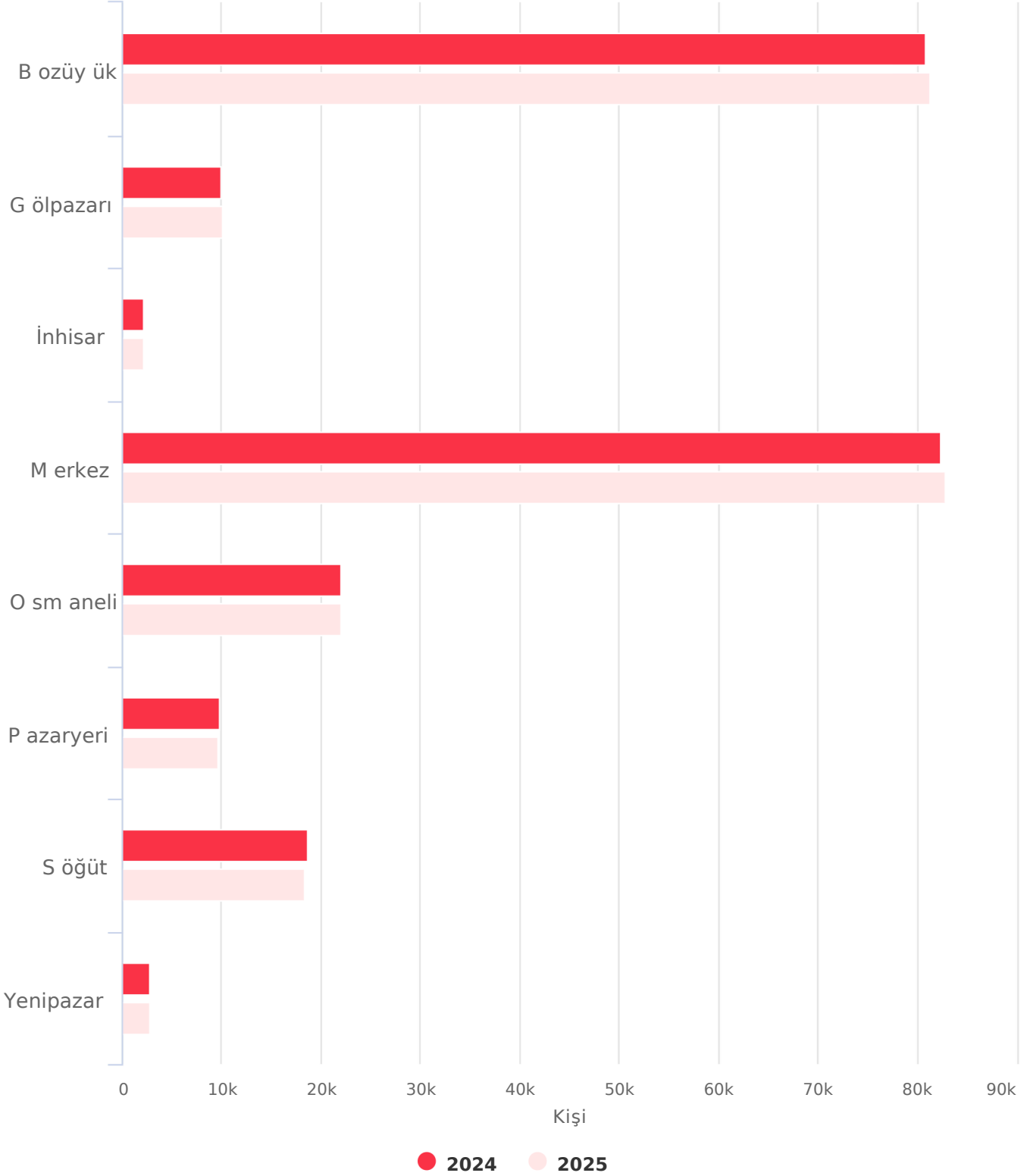


Bilecik İli, Merkez İlçesi Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı



Nüfus Dağılımı Grafiği (Kişi) / İlçe

Bilecik İli, 2024 - 2025 Yılları İlçe Bazlı Nüfus Sayıları



Nüfus Dağılımı (Kişi) / İlçe (1)

İlçe	2024	2025	Artış Oranı (%)
Bozüyük	80865	81332	0.57
Gölpazarı	9910	10049	1.38
İnhisar	2168	2079	-4.28
Merkez	82403	82863	0.56
Osmaneli	21931	22025	0.43
Pazaryeri	9778	9671	-1.11
Söğüt	18665	18284	-2.08
Yenişehir	2775	2692	-3.08

Değerleme Notu ve Sorumluluk Reddi

İşbu raporda konum bilgileri belirtilen taşınmaza ilişkin tahmini değer analizi, Liva Yatırım tarafından ilgili kişi/kuruma özel olarak hazırlanmıştır.

Raporda yer alan veriler; yapay zekâ destekli analizler doğrultusunda, piyasa verileri, resmi kaynaklar ve açık erişimli dijital veriler esas alınarak oluşturulmuş olup tahmini nitelik taşımaktadır.

Bu kapsamda sunulan değerler herhangi bir kesinlik içermemekte olup; resmi ekspertiz, değerlendirme veya hukuki belge niteliğinde değildir. Rapor, yalnızca genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, bağlayıcı bir referans olarak değerlendirilmemelidir.



Liva Yatırım

www.livayatirim.com