

Liva Yatırım

Elit Gayrimenkul Raporu

Bilecik, Merkez, Hürriyet

Ada: **816**

Parsel: **14**

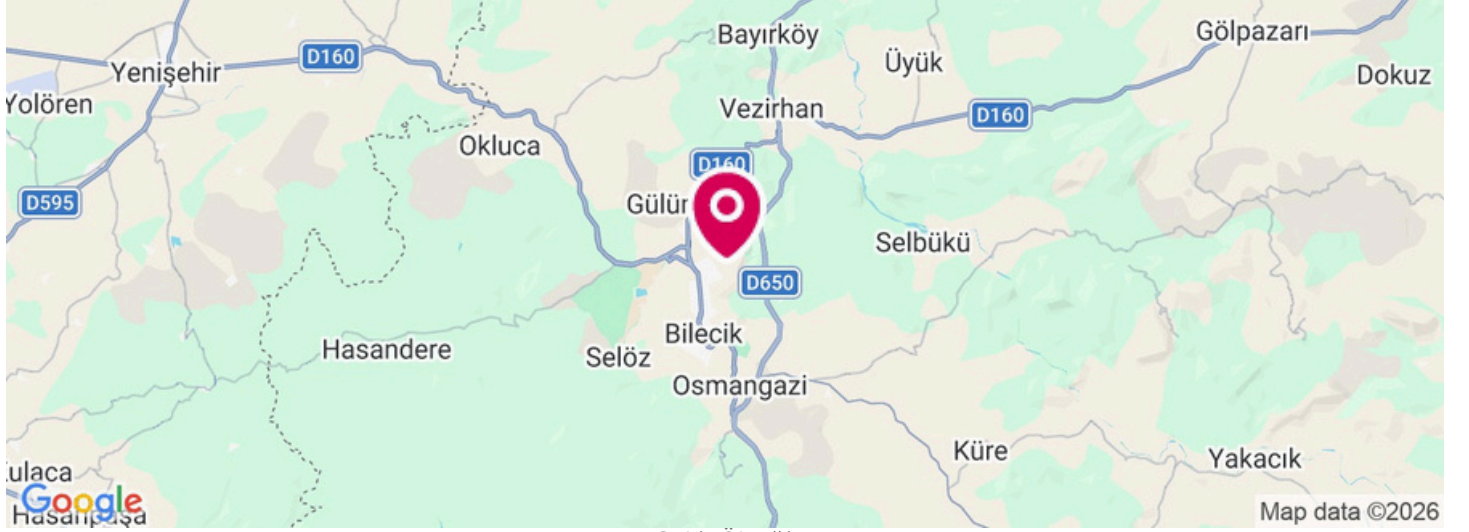
Yüz Ölçüm: **4200.65 m²**

Tarih: **24/04/2026**

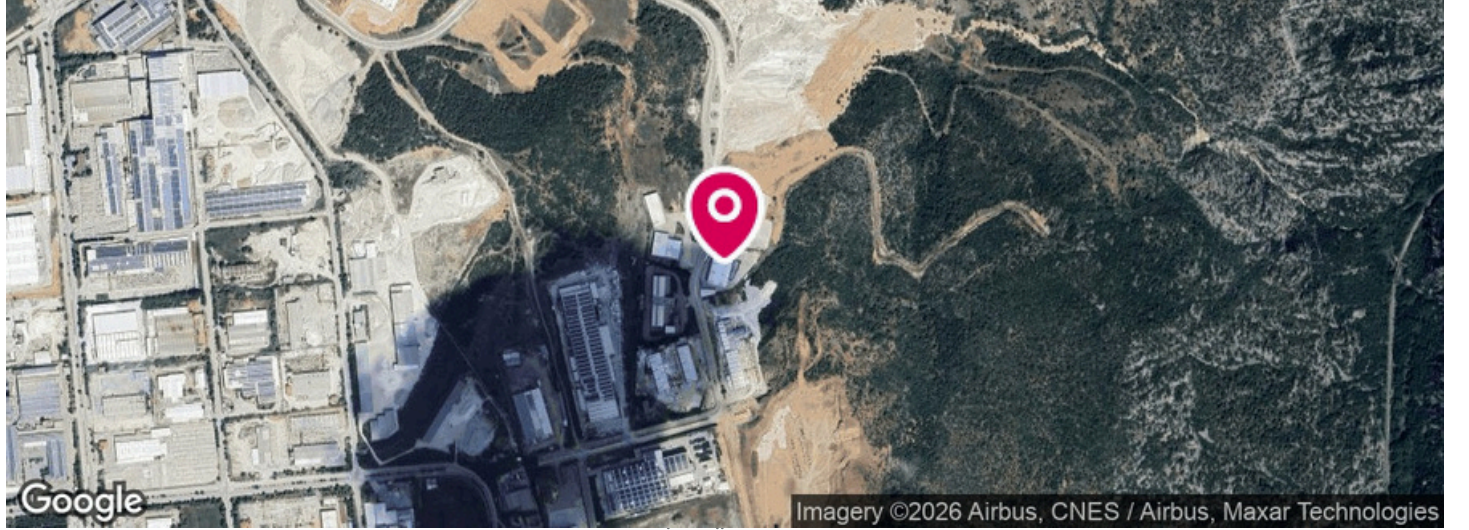
40.174299495333656 , 29.993221043630687

TEMİZ İŞ MAKİNA
MEHMET SÜTÇÜ

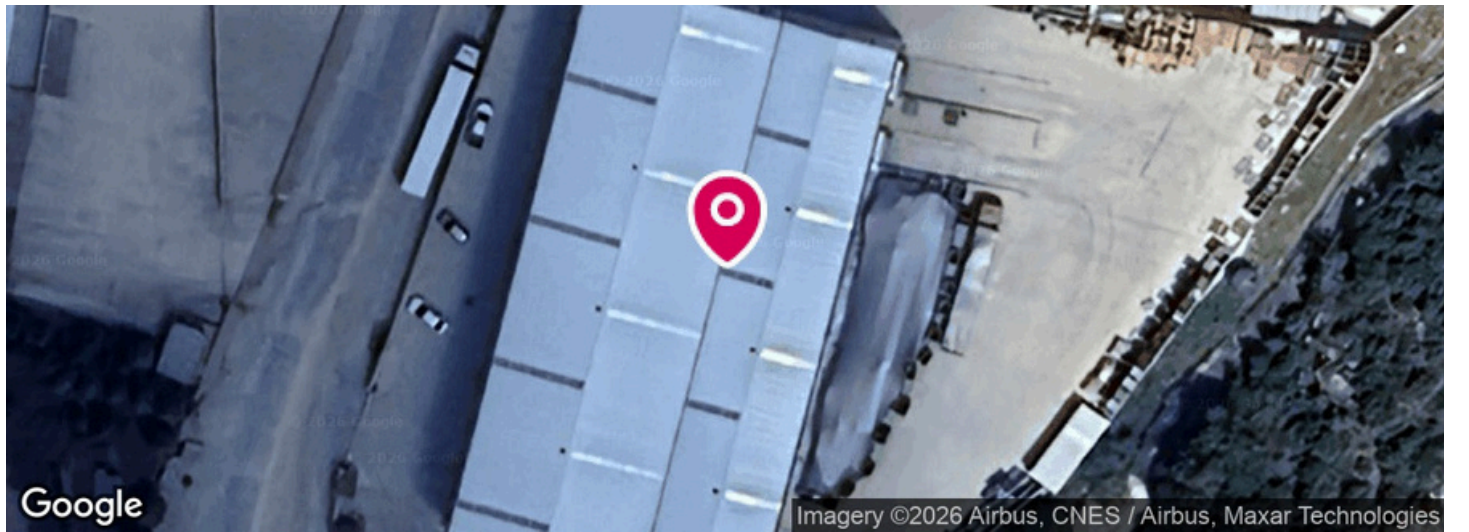
Şehir / İlçe / Yakın Gösterim



Şehir Ölçeği



İlçe Ölçeği



Yakın Gösterim

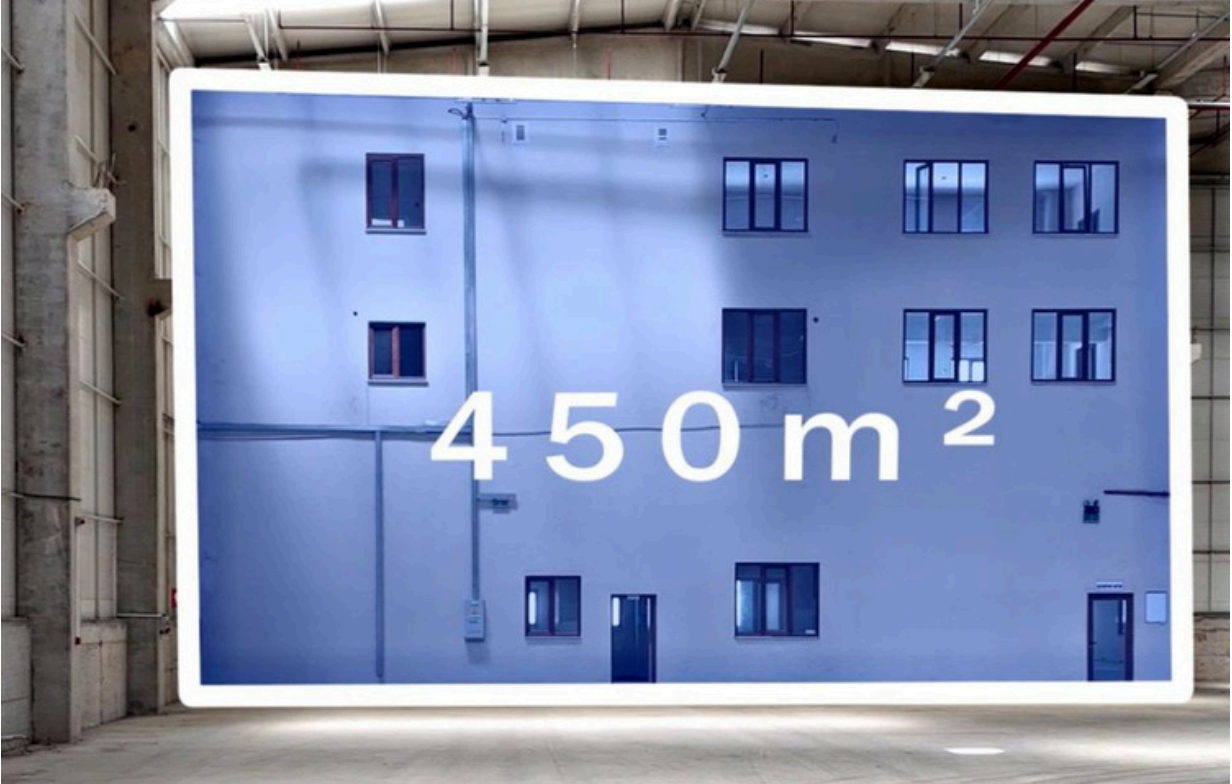
Kadastral Durum

İl:	Bilecik	Kullanılabilir Alan:	5300 m ²
İlçe:	Merkez	Tapu Bölge:	Aşağıarpalık
Mahalle/Köy:	Hürriyet	Nitelik:	1 katlı prefabrik fabrika, idaresi bina ve arsası
Ada:	816	Parsel Alanı:	4200.65m ²
Parsel:	14	Tapu Tipi:	Ana Taşınmaz





Toplam 2400 m² kapalı kullanım alanı mevcuttur.



İki katlı ofis yapısı ve 450 m² idari ofis alanı 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

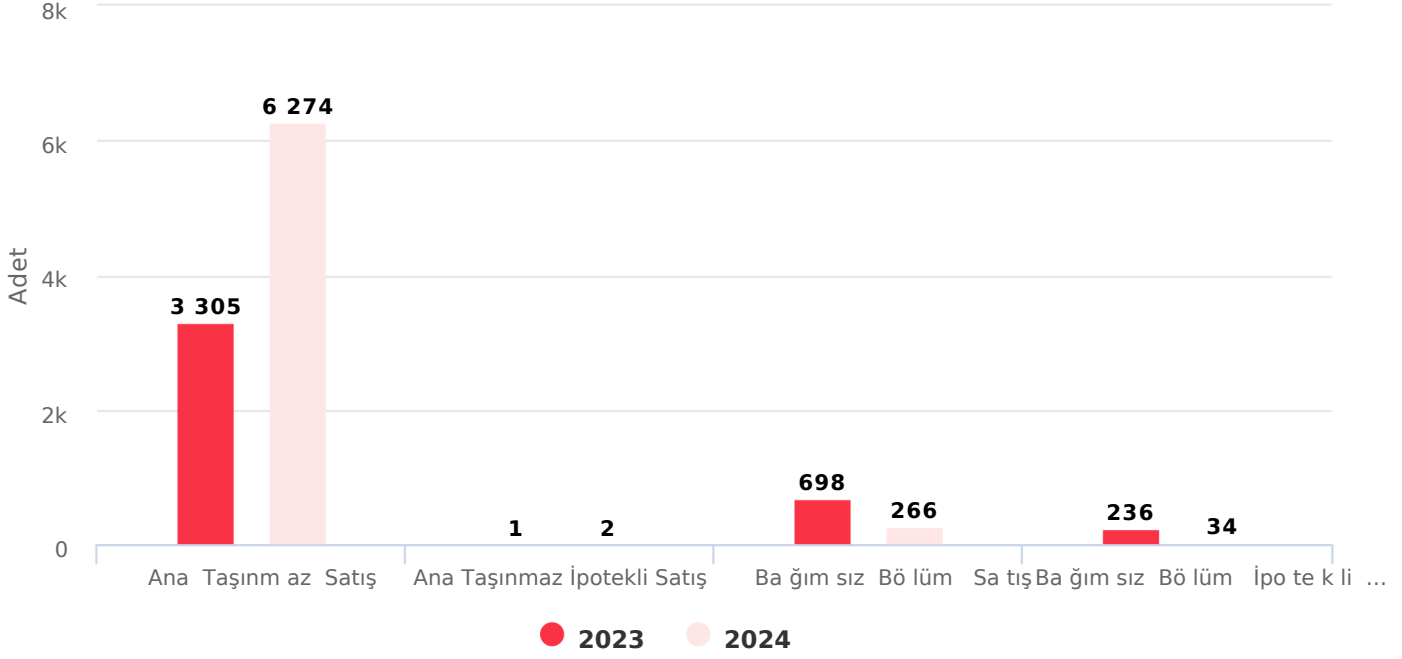
Heterojen Tarım Alanında değildir.

Havamania Alanı

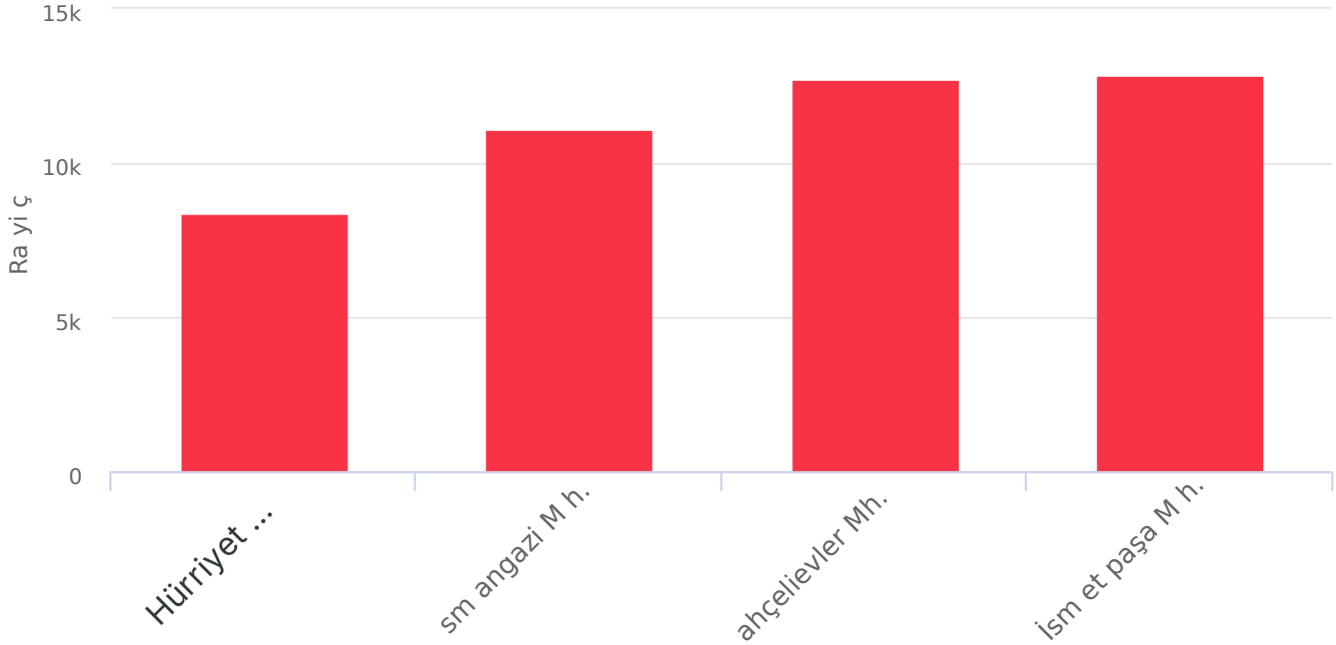
Havamania alanında değildir.

İlçe Satış Rakamları Analizi

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

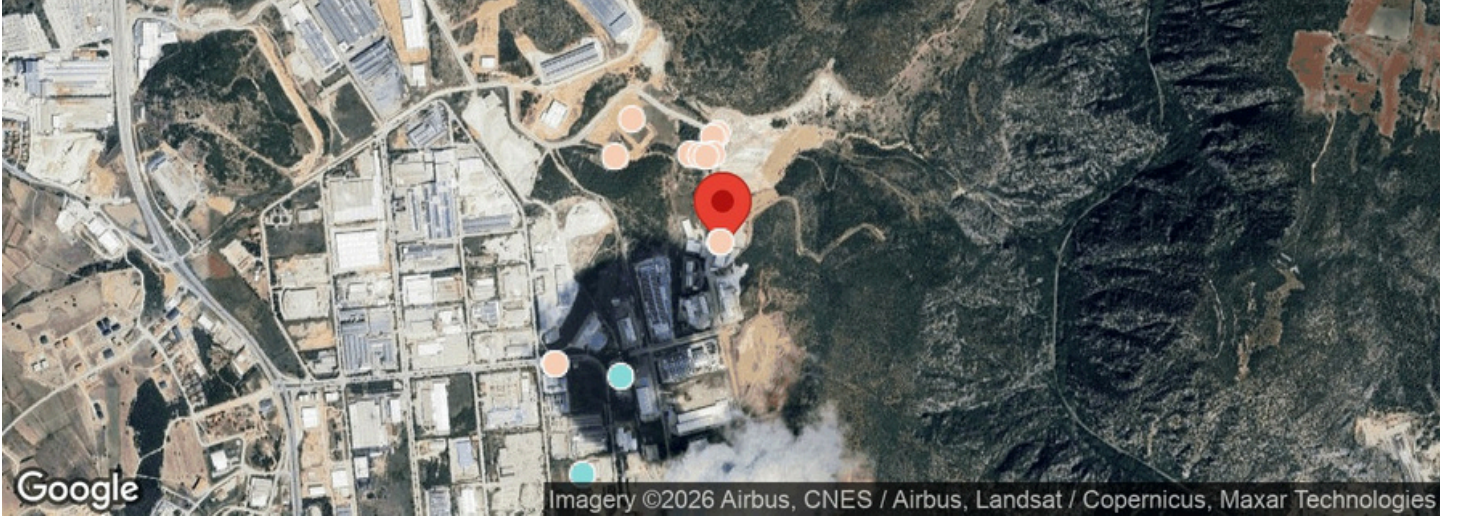


Bilecik İli Merkez İlçesi Mahalle Bazlı Satılık Konut Metrekare Değerleri

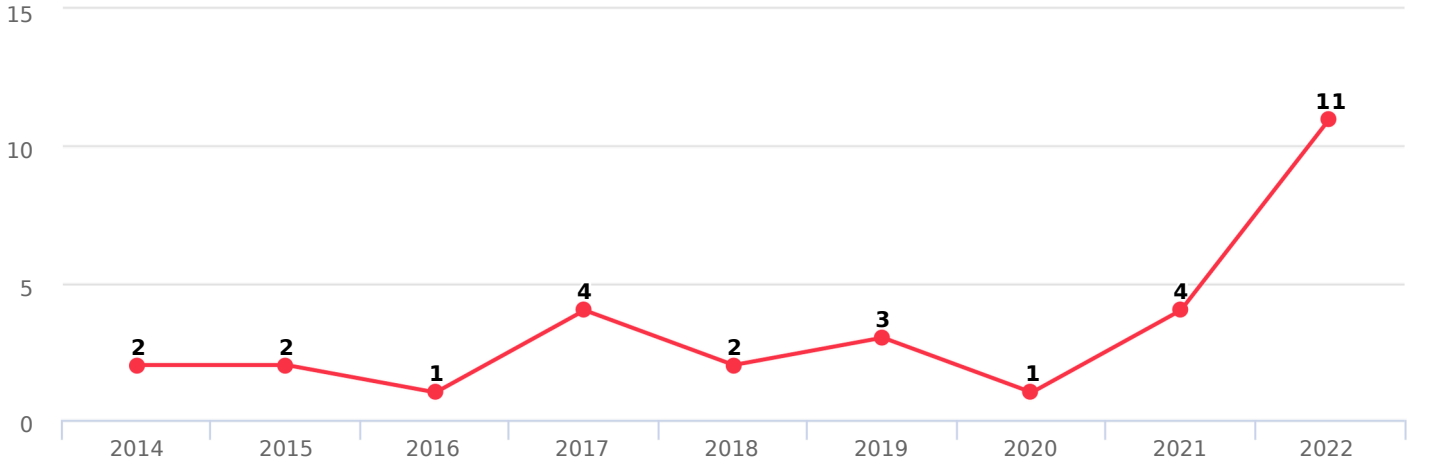


Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Raporu

Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Haritası



Yıllara Göre Bölgedeki Ana Taşınmaz Satış Raporu / Yakın Çevre Grafiği



UZMAN GÖRÜŞÜ



1. ARSA VE KONUM DEĞERLEMESİ

Bilecik 2. Organize Sanayi Bölgesi (Kayı OSB) içerisinde konumlanan 4.200,65 m² yüzölçümlü parsel, bölgedeki sınırlı sanayi parsel arzı ve yüksek lojistik erişilebilirliği sayesinde yüksek talep gören stratejik bir konumda yer almaktadır.

- **Birim Değer:** 7.000 TL/m² (muhafazakâr piyasa yaklaşımı)
- **Toplam Arsa Değeri:** 29.404.550 TL

Stratejik Konum Avantajı – “Lojistik Altın Üçgen”

Bilecik; İstanbul, Bursa ve Ankara sanayi akslarının kesişiminde konumlanarak üretim ve dağıtım süreçlerinde kritik bir merkez görevi görmektedir.

- **Liman Erişimi:**
 - Gemlik Limanı (~100 km) ve Kocaeli limanlarına (~140 km) yakınlık, dış ticaret operasyonlarında maliyet avantajı sağlar.
- **Multimodal Ulaşım:**
 - Kara yolu ve demir yolu (YHT + yük hattı) entegrasyonu ile Marmara ve İç Anadolu arasında kesintisiz lojistik akış sunar.



2. YATIRIM ORTAMI VE TEŞVİK AVANTAJLARI

Bilecik, yatırım teşvik sistemi kapsamında 3. Bölge içerisinde yer almakla birlikte, OSB yatırımları özelinde 4. Bölge desteklerinden yararlanma imkânı sunmaktadır.

- Vergi İndirimi: Kurumlar vergisinde önemli avantaj
- SGK Desteği: Uzun vadeli işveren prim desteği
- Faiz Desteği: Yatırım finansmanında düşük maliyetli kredi imkânı



3. MALİYET VE ALTYAPI ÜSTÜNLÜĞÜ

Bilecik 2. OSB; Gebze, Kocaeli ve Bursa gibi doymuş sanayi bölgelerine kıyasla daha erişilebilir maliyetlerle, daha modern altyapı sunmaktadır.

- **Arsa Maliyeti:** Bölge ortalamasına göre rasyonel ve yatırım dostu
- **Altyapı:** Geniş tır manevra alanları, yüksek enerji kapasitesi, doğalgaz ve modern atık sistemleri
- **Planlama:** Yeni nesil OSB standartlarına uygun, sürdürülebilir sanayi altyapısı



4. NİTELİKLİ İŞ GÜCÜ VE SANAYİ EKOSİSTEMİ

Bilecik; seramik, metal ve üretim sanayisindeki köklü geçmişi ile güçlü bir üretim kültürüne sahiptir. Şeyh Edebali Üniversitesi ile kurulan iş birlikleri, teknik personel ihtiyacının sürdürülebilir şekilde karşılanmasını sağlamaktadır.

Özetle:

Bilecik 2. OSB, Marmara'nın lojistik gücünü ve Anadolu'nun teşvik avantajlarını aynı noktada buluşturan nadir yatırım bölgelerinden biridir.

UZMAN GÖRÜŞÜ



5. YAPI MALİYET ANALİZİ (İKAMEYE ESAS DEĞER)

Tesis; betonarme ve çelik taşıyıcı sistemin birlikte kullanıldığı, yüksek tavanlı (11–14 m) ve endüstriyel standartların üzerinde bir yapı kalitesine sahiptir.

Yapı Bileşeni	Alan (m ²)	Birim Maliyeti (\$)	Toplam Maliyet (TL)
Fabrika Ana Üretim Alanı	1.972 m ²	550 USD	48.373.160 TL
3 Katlı İdari Ofis	440 m ²	500 USD	9.812.000 TL
Ek Depo Alanı	236 m ²	350 USD	3.683.960 TL
Cesaneli Beton Saha	3.711 m ²	121,32 USD	18.802.780 TL

Toplam Çıplak Maliyet: 80.671.900 TL

Finansal Sentez

- Toplam Çıplak Maliyet: 110.076.450 TL
- Geliştirici Kârı (%35): 38.526.757 TL
- Sıfır Yeniden Yapım Değeri: 148.603.208 TL
- Yıpranma Payı (%4): -5.944.128 TL

Güncel Yaklaşık Değer: 142.659.080 TL



6. TEKNİK KANAAT VE YATIRIM DEĞERLENDİRMESİ

Bu değer; yalnızca fiziksel varlığı değil, taşınmazın sunduğu operasyonel ve finansal avantajları da kapsamaktadır:

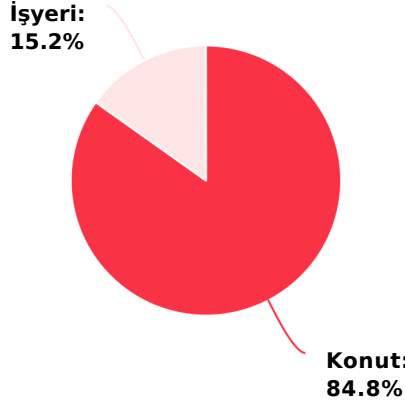
- **Zaman Avantajı:**
 - Yeni bir tesisin geliştirilmesi için gerekli 18–24 aylık süreci ortadan kaldırarak yatırımcıya anında üretim ve nakit akışı sağlar.
- **Operasyonel Güç:**
 - 3.711 m² cesaneli beton saha, ağır sanayi operasyonları için yüksek standartta hazırlanmış olup tesisin lojistik kapasitesini doğrudan artırmaktadır.
- **Finansal Avantajlar:**
 - Şirket aktifinde yer alması sebebiyle oluşabilecek KDV avantajı ve kat mülkiyetli tapu yapısı, finansmana erişimi kolaylaştıran önemli unsurlar arasındadır.

Çevredeki Önemli Noktalar

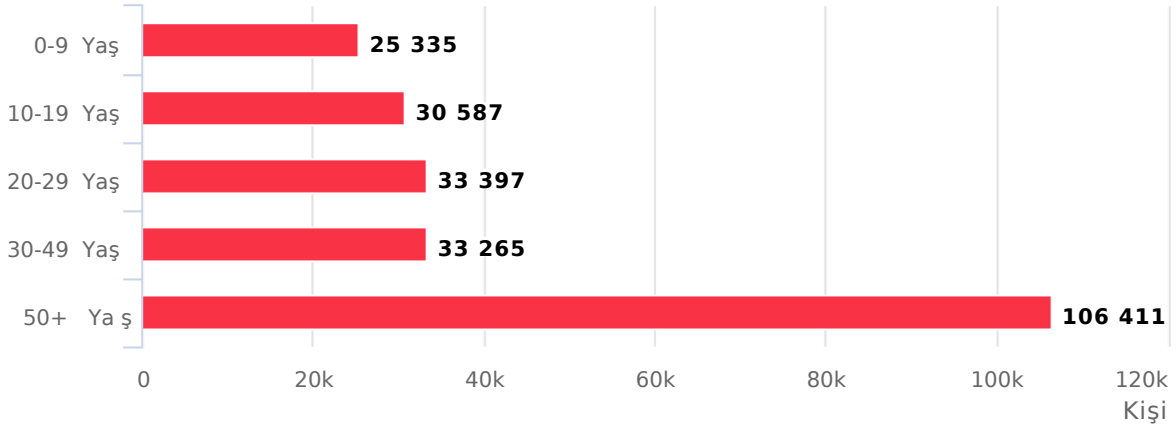
Analiz	Mekan İsmi	Mesafe
Hizmet	Tekno Enerji	102 m
Kamu Kurumu	Bilecik Ticaret Ve Sanayi Odasi	742 m
Yeme - İçme	Subaşı Osb Restoran	1.370 m
Dini Tesis	Organize Sanayi Mescidi	1.414 m
Sosyal	Gökkaya Halısaha Tesisleri	1.634 m
Diğer	Petrol Ofisi	1.634 m
Güvenlik	Polis Evi	1.650 m
Alışveriş	Proles Otomotiv	1.669 m
Eğlence	Bilecik Gençlik ve Spor Hizmetleri Kapalı Yüzme Havuzu	1.763 m

Sosyo-Ekonomik Durum

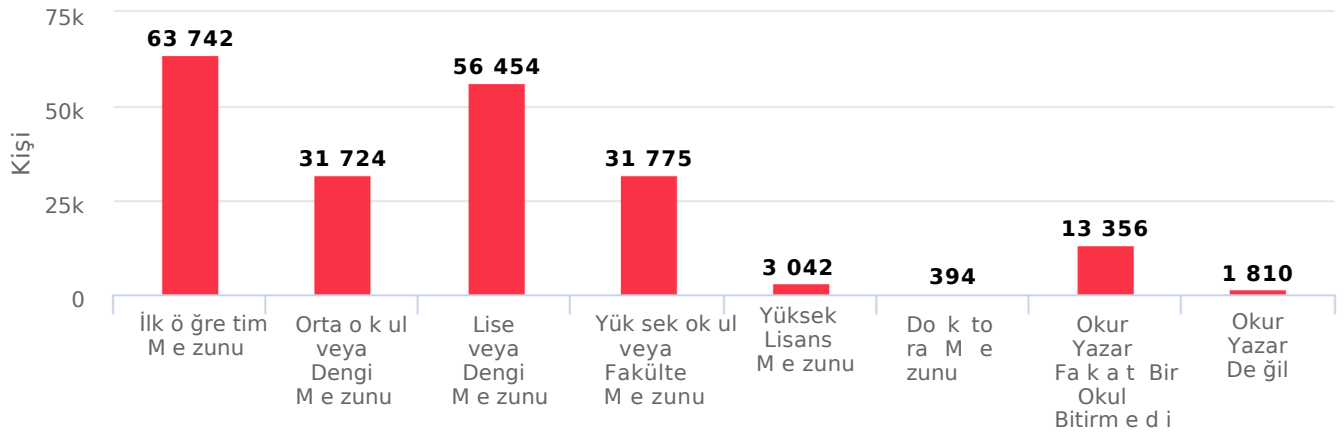
Emlak Kategori Dağılımı



Nüfus - Yaş Dağılımı (İl)

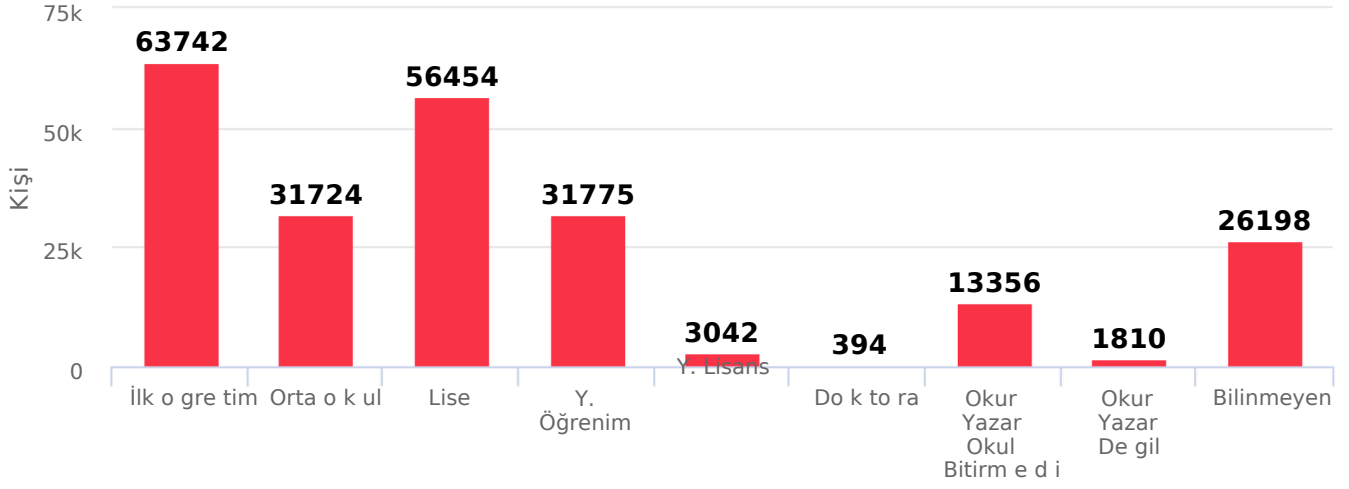


Eğitim Durumu (İl)

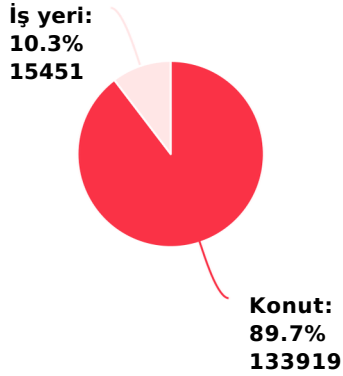


Sosyo-Ekonomik Durum / İl

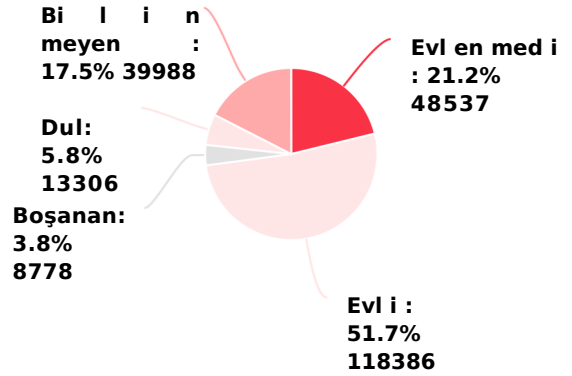
Bilecik İli Genel Eğitim Durumu



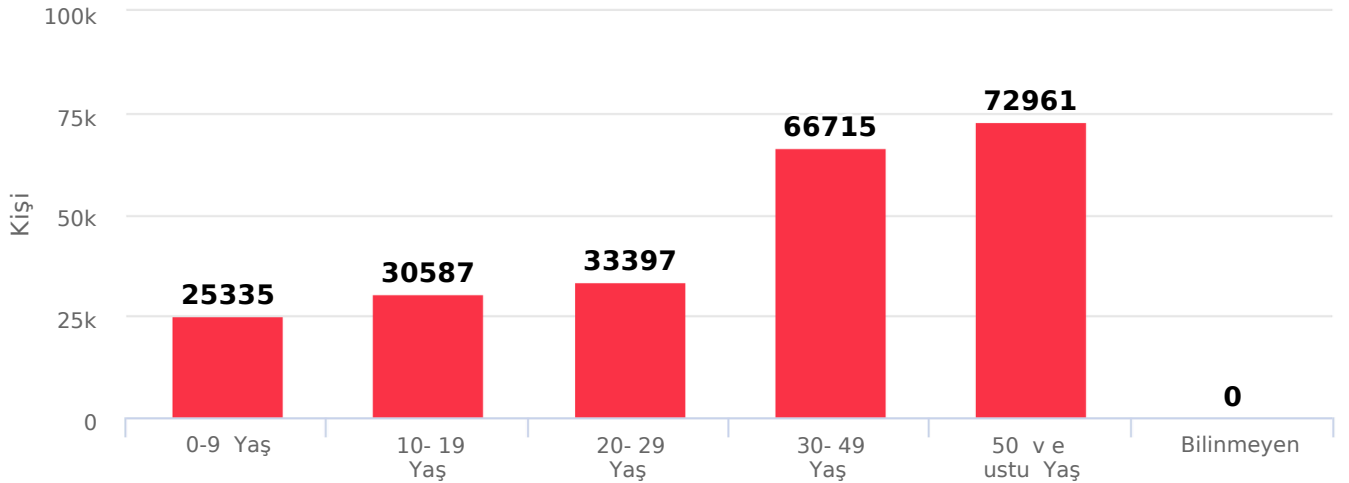
Bilecik İli Konut - İşyeri Dağılımı



Bilecik İli Medeni Durum Dağılımı

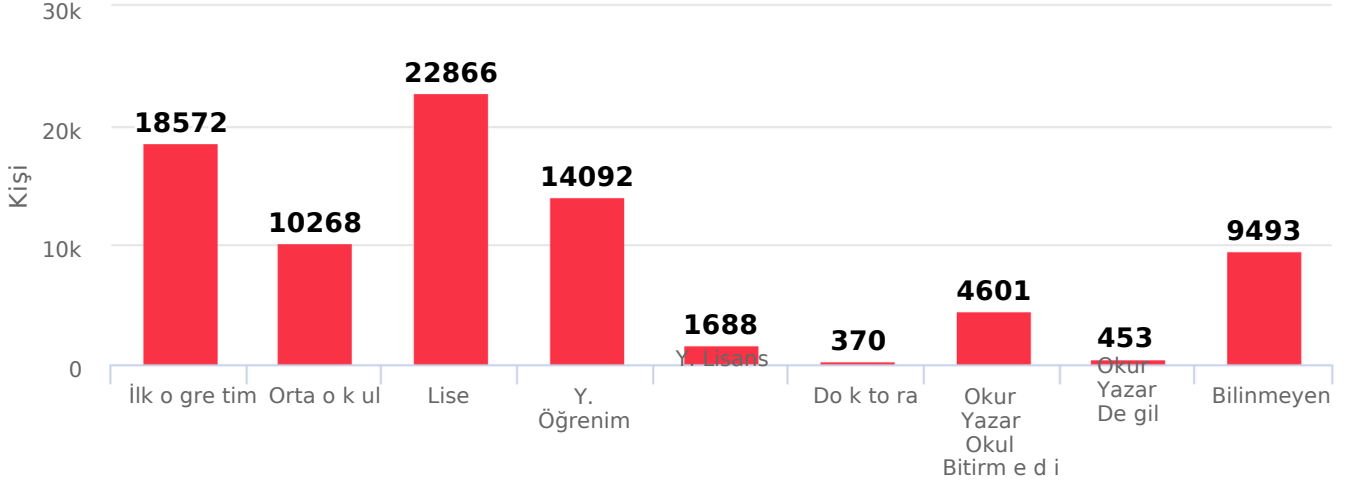


Bilecik İli Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı

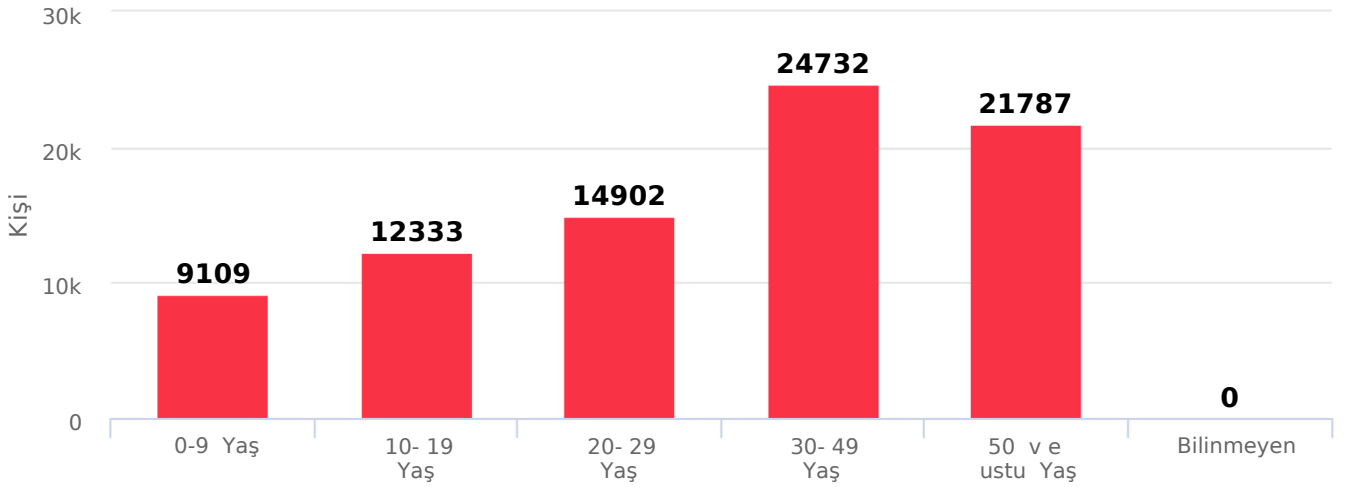


Sosyo-Ekonomik Durum / İlçe

Bilecik İli Merkez İlçesi Genel Eğitim Durumu

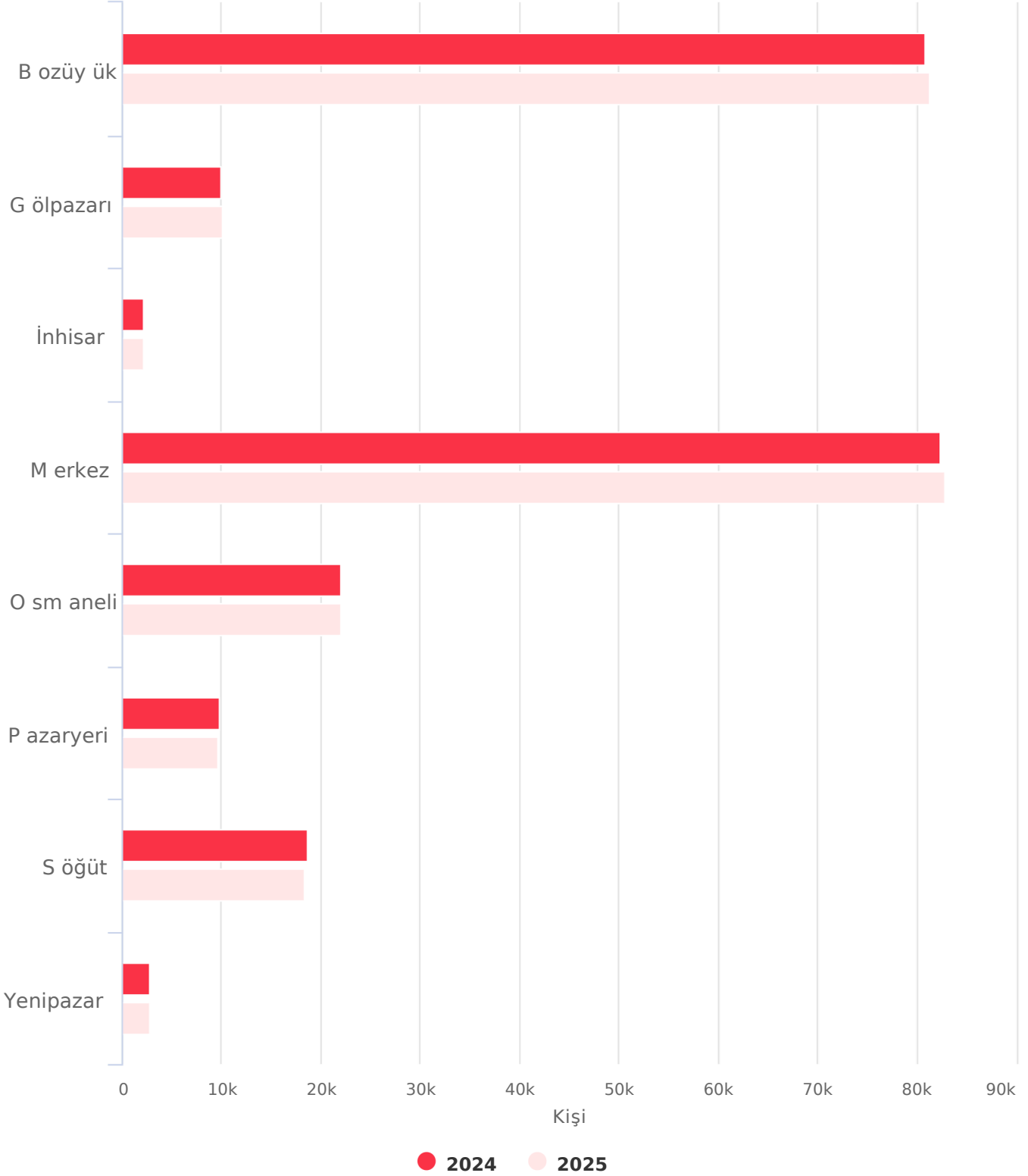


Bilecik İli, Merkez İlçesi Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı



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