

# YENİ NESİL DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

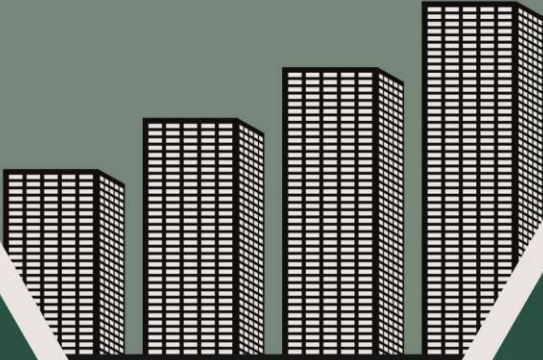
Bilecik / Bozüyük / Yeni

Ada: 406 Parsel: 31

110 m2 İş Yeri

Rapor Oluşturma Tarihi: 04.04.2025

Anadolu  
PROPERTIES



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



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



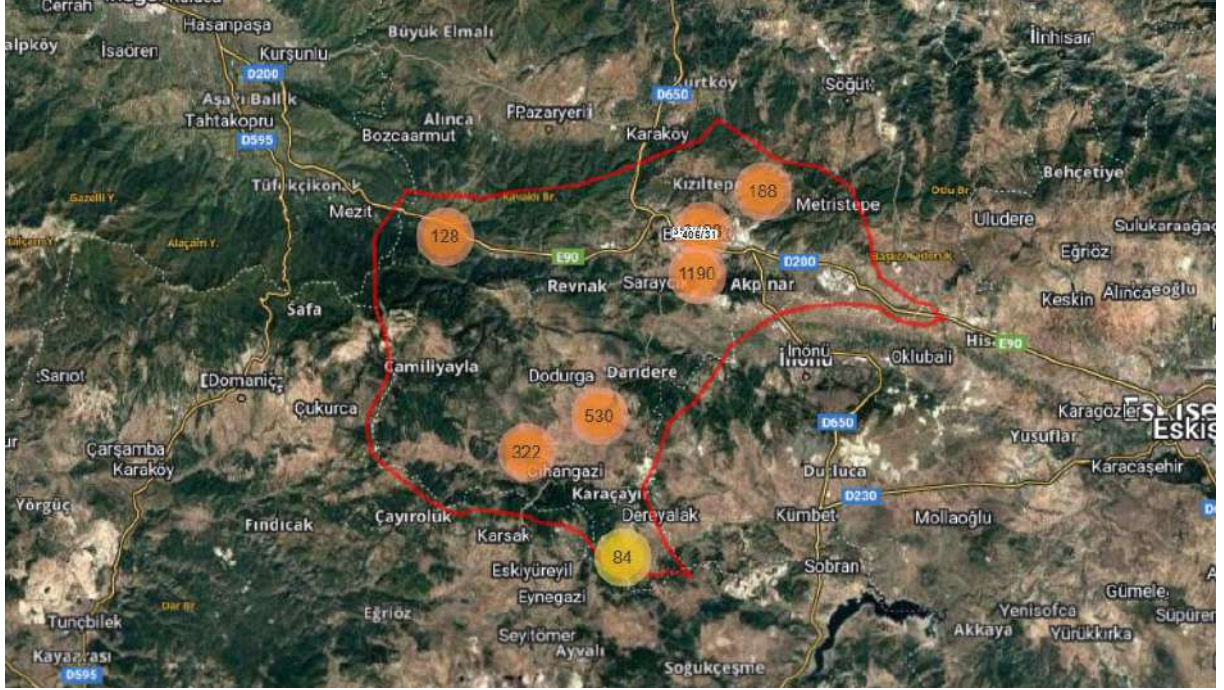
Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda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

## KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: Bilecik
- İlçe: Bozüyük
- Mahalle: Yeni Mh.
- Ada: 406
- Parsel: 31
- Yüz ölçüm: 176,00m<sup>2</sup>
- Zemin Tipi: Kat İrtifak
- Nitelik: Arsa



## ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



## DEĞER ANALİZİ

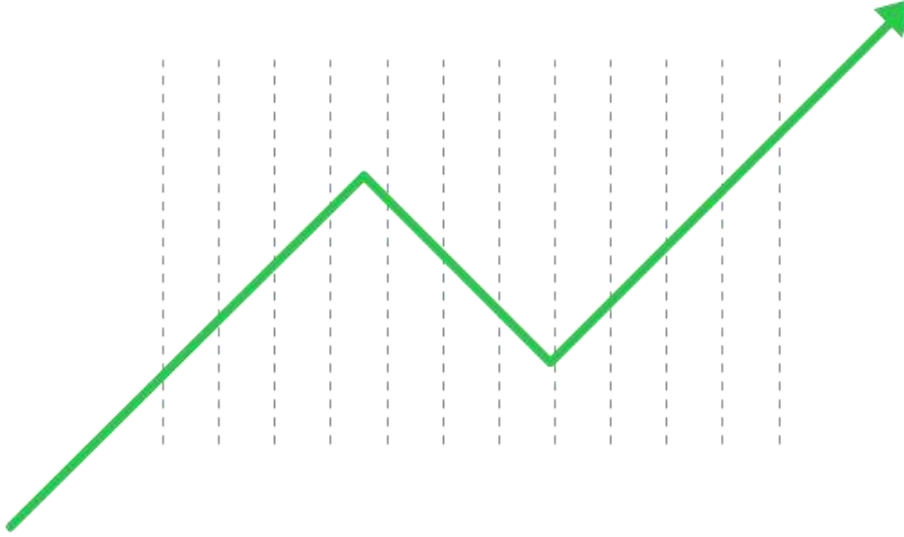
### YENİ MH. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺9.350.000** 85.000 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺10.500.000** 95.454 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺12.630.000** 114.818 ₺/m<sup>2</sup>

\*1000m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre hesaplanmıştır.



Bilecik, Bozüyük, Yeni Mh. , Ada: 406, Parsel: 31 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 85.000 ₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 114.818 ₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 95.454 ₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺9.350.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺12.630.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺10.500.000** olduğu görülmektedir.

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

## DEĞER ANALİZİ

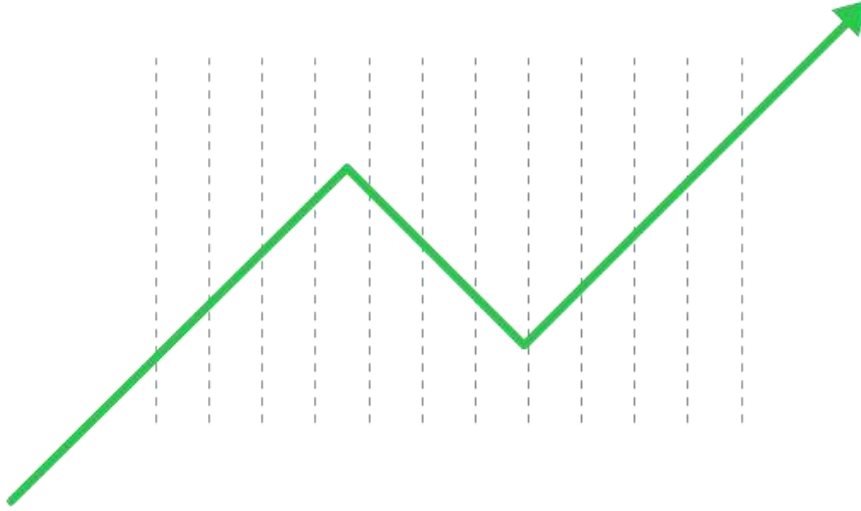
### YENİ MH. KİRALIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺44.990** 409,00 ₺/m<sup>2</sup>

Ortalama Fiyat **₺49.500** 450,00 ₺/m<sup>2</sup>

En Yüksek Fiyat **₺52.910** 481,00 ₺/m<sup>2</sup>

\*1000m çevrede, son 6 aylık veriler ve seçilen filtrelere göre hesaplanmıştır.



Bilecik, Bozüyük, Yeni Mh., Ada: 406, Parsel: 31 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 409,00 ₺/m<sup>2</sup>, en yüksek birim değer 481,00 ₺/m<sup>2</sup> hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 450,00 ₺/m<sup>2</sup> olmaktadır.

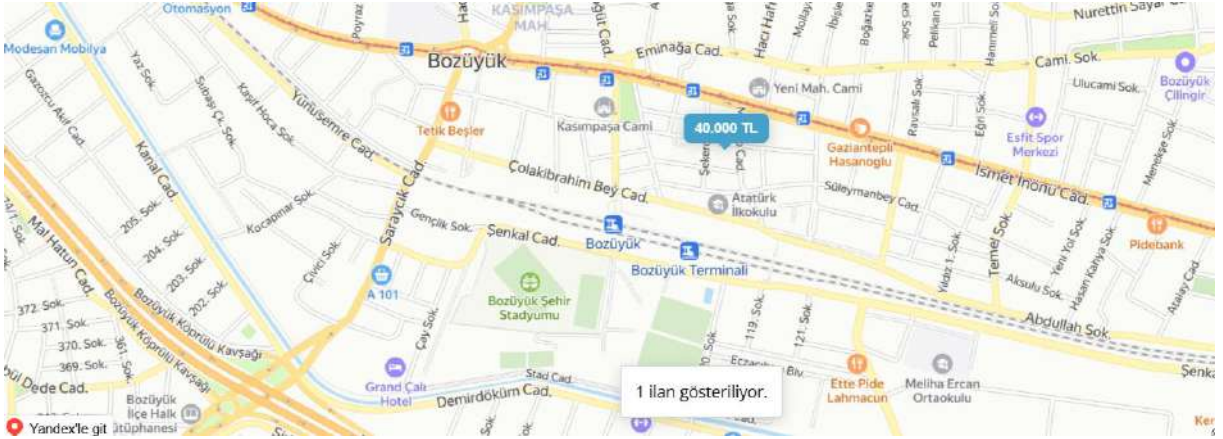
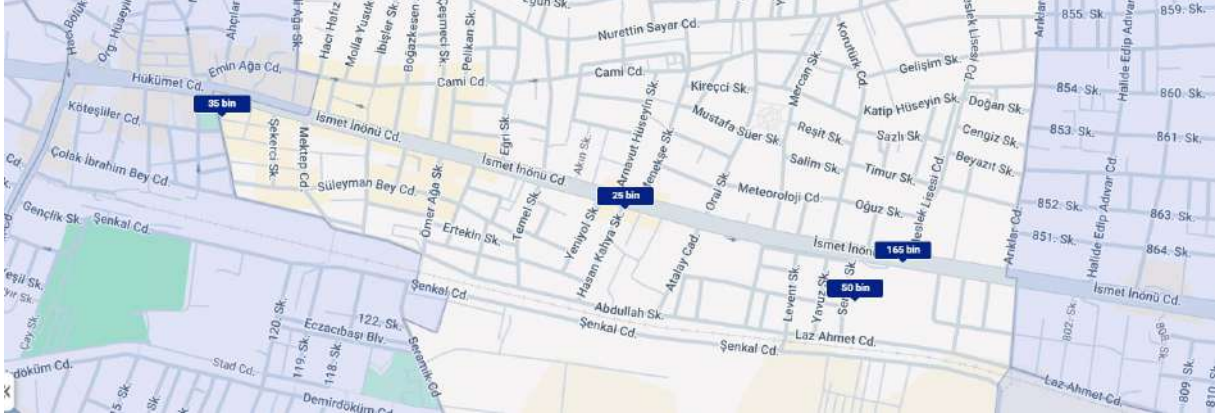
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺44.990** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺52.910** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺49.500** olduğu görülmektedir.

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

## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



## TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI KİRALIK EMSALLER;



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### YENİ MH. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **8.300**



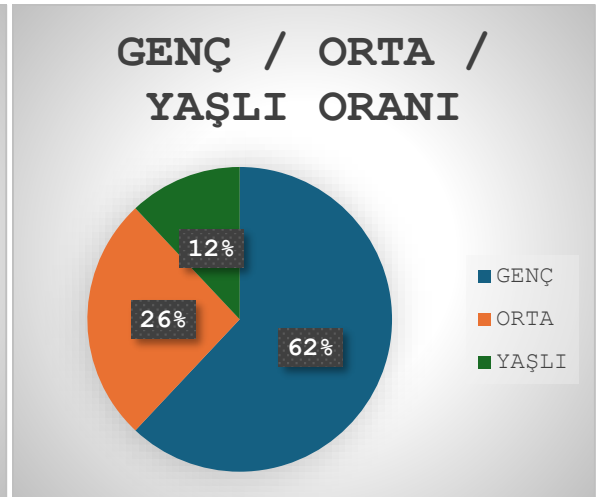
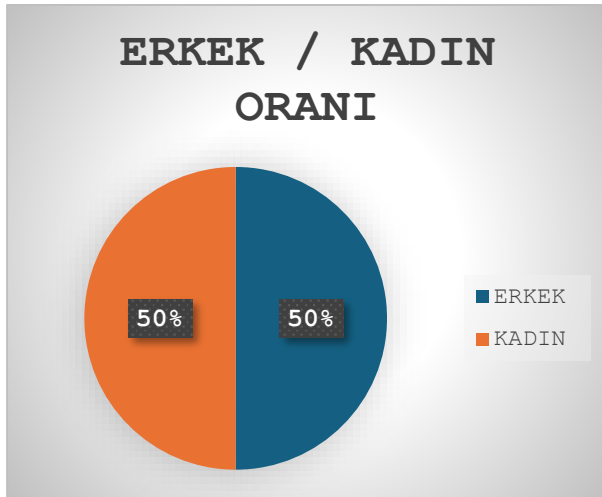
Kadın Nüfus Sayısı **8.476**



En Yoğun Yaş Aralığı  
**65 Yaş Üstü Nüfus**

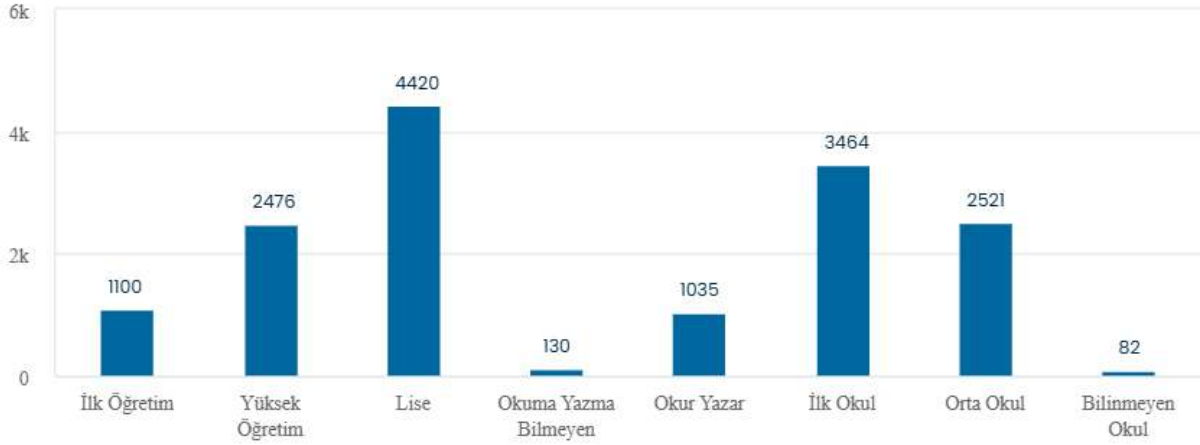


Ort. Eğitim Düzeyi  
**Lise**



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### YENİ MH. EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



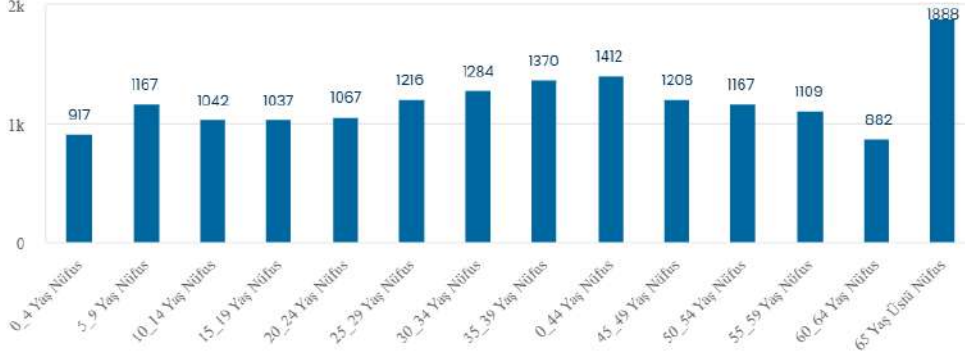
### EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Bilecik	Bozüyük	Yeni Mh.
İlk Öğretim	12.499	4.552	1.100
Yüksek Öğretim	29.964	9.422	2.476
Lise	43.055	16.796	4.420
Okuma Yazma Bilmeyen	1.719	616	130
Okur Yazar	12.070	4.620	1.035
İlk Okul	43.790	14.441	3.464
Orta Okul	29.110	10.660	2.521
Bilinmeyen Okul	617	280	82



## DEMOGRAFİK ANALİZ

### YENİ MH. YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ & TABLOSU

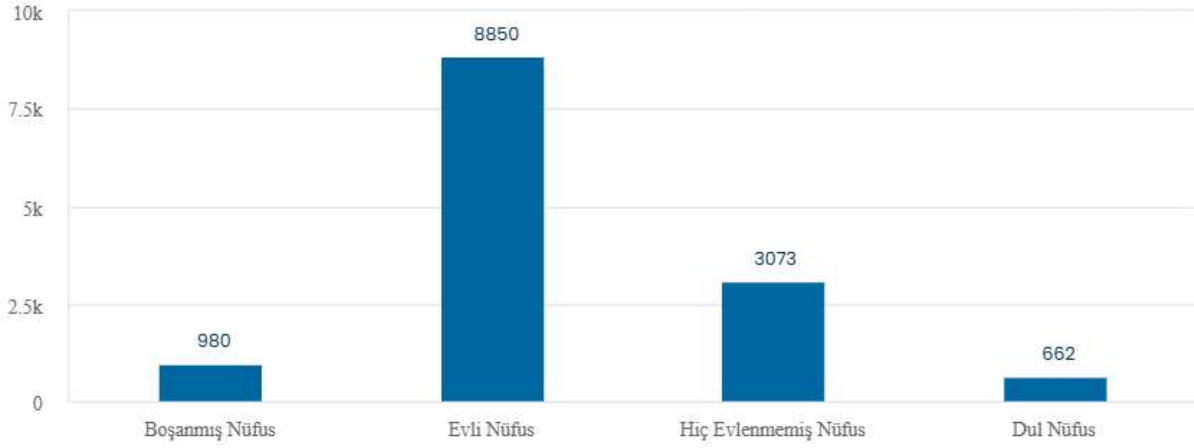


Yaş Göre	Bilecik	Bozüyük	Yeni Mh.
0_4 Yaş Nüfus	-	-	917
5_9 Yaş Nüfus	-	-	1.167
10_14 Yaş Nüfus	-	-	1.042
15_19 Yaş Nüfus	-	-	1.037
20_24 Yaş Nüfus	-	-	1.067
25_29 Yaş Nüfus	-	-	1.216
30_34 Yaş Nüfus	-	-	1.284
35_39 Yaş Nüfus	-	-	1.370
0_44 Yaş Nüfus	-	-	1.412
45_49 Yaş Nüfus	-	-	1.208
50_54 Yaş Nüfus	-	-	1.167
55_59 Yaş Nüfus	-	-	1.109
60_64 Yaş Nüfus	-	-	882
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	1.888



## DEMOGRAFİK ANALİZ

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



### MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Medeni Duruma Göre	Bilecik	Bozüyük	Yeni Mh.
Boşanmış Nüfus	11.295	3.577	980
Evli Nüfus	102.425	36.487	8.850
Hiç Evlenmemiş Nüfus	45.145	12.250	3.073
Dul Nüfus	6.056	2.185	662



## ÇEVREDEKİ EMSALLER

### YENİ MAHALLE ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

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

Kasımpaşa Mh.	56	7	10	3	7	3	2	2
Mithatpaşa Mh.	1	0	2	0	0	0	1	0
Yediler Mh.	12	0	3	9	0	0	3	0
Karaçayır Köyü	0	0	0	0	0	0	0	0
Yeniçepni Köyü								
Ormangüzle Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Kozpınar Köyü	2	0	1	0	0	0	0	0
Kızılcapınar Köyü	1	0	0	0	0	0	0	0
Muratdere Köyü	1	0	0	1	1	0	1	0
Delielmacık Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Aksutekke Köyü	0	0	0	0	0	0	0	0
Akçapınar Köyü								
Çamyayla Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Yeni Mh.	102	8	9	18	29	1	6	1
Camiliyayla Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0

## MAHALLE KONUT SAYILARI İLÇE KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

**8.49**

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

**38.722**

## HAVA KALİTESİ

BUGÜN  
4.4



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

#### Hava Kalitesi Ölçeği

##### Orta

Yer seviyesi Ozon mevcut solunum yolu hastalıklarını ağırlaştırabilir. Ayrıca boğazda tahrişe, baş ve göğüs ağrılarını neden olabilir.

##### Orta

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 Polenİ Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenİ Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
---	---	---	--	---

## SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Orta	 Sinüslerde Baskı Yüksek	 Soğuk Algınlığı Düşük	 Grip Düşük	 Migren Düşük
 Astim Yüksek				

## DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma Orta	 Koşu İyi	 Golf İyi	 Bisiklete Binme İyi	 Plaj ve Havuz Zayıf
 Yıldız Gözleme Zayıf	 Doğa Yürüyüşü İyi			

## YOLCULUK VE İŞE GİDİP GELME



Hava Yolculuğu

İdeal



Araba Kullanma

İdeal

## EV VE BAHÇE İŞLERİ



Çim Biçme

İyi



Kompostlama

Orta



Dış Mekan Eğlencesi

İyi

## HAŞERELER



Sivrisinek

Düşük



İç Mekan Haşereleri

Çok Yüksek



Dış Mekan Haşereleri

Düşük

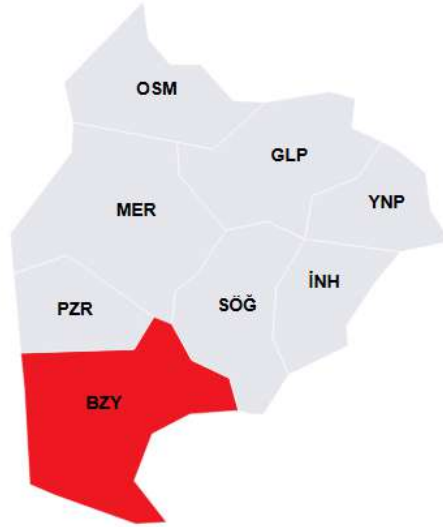
## BİLECİK BOZÜYÜK SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %35,47 ■ İYİ %27,77 ■ AKP %21,73 ■ MHP %7,51 ■ YRP %3,82



## İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI



■ CHP %35,08 ■ İYİ %23,16 ■ AKP %22,34 ■ MHP %10,40 ■ YRP %4,30 ■ ZAFER %1,39

### İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



0 222 210 00 66

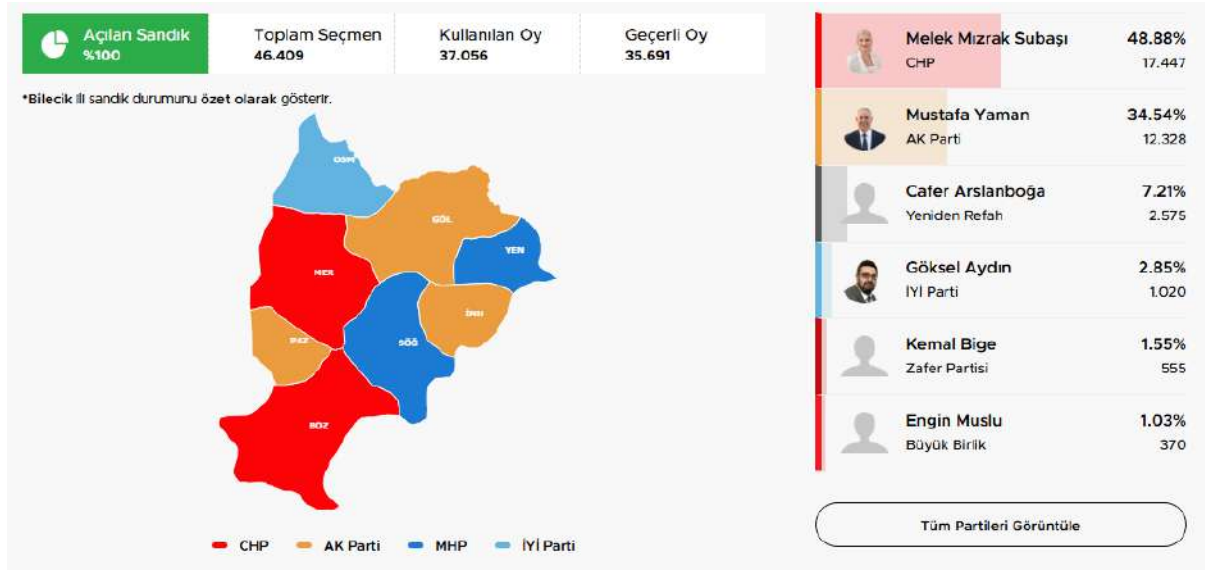


info@anadoluproperties.com



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

## BİLECİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



Melek Mızrak  
Subaşı  
2024 Seçimi



Değişim



Semih Şahin  
2019 Seçimi



## COĞRAFİ KONUM VE GENEL BİLGİLER

**Bozüyük**, Bilecik ilinin bir ilçesidir. İlçe (ekonomik, nüfus) olarak Türkiye'deki bazı illerden büyük olan nadir ilçelerden biridir. Bu ilçe, Bilecik ilinin ekonomik, sosyal, siyasi kalbi konumundadır. İlçe adını 1890 yılında İstanbul – Ankara demir yolunun yapımı sırasında keşfedilen Bozüyük Höyüğünden almaktadır. İstanbul-Ankara demir yolunun tam orta noktasında, 263. kilometresinde yer almaktadır.

İlçenin yüzölçümü 928 km<sup>2</sup> olup, denizden yüksekliği 740 metredir.



Bilecik İlinin İdari Sınır Haritası



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com

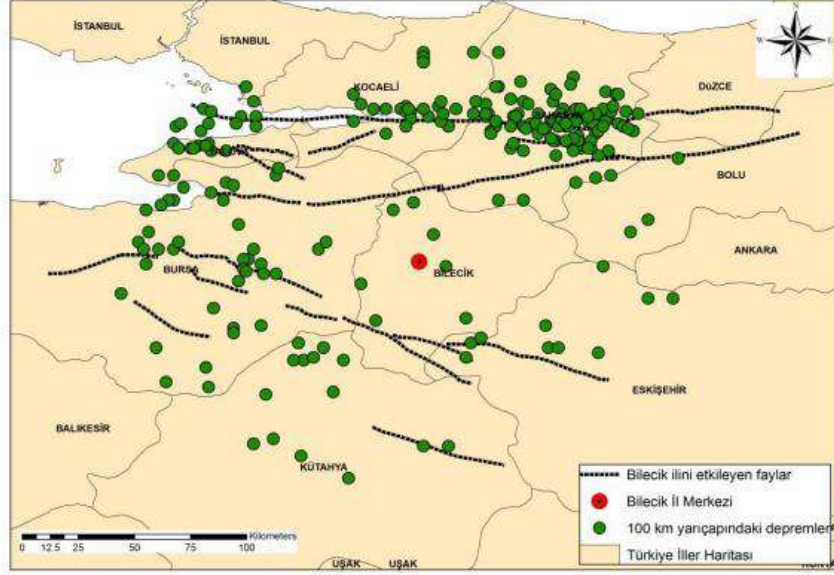


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A  
Odonpazarı/Eskişehir

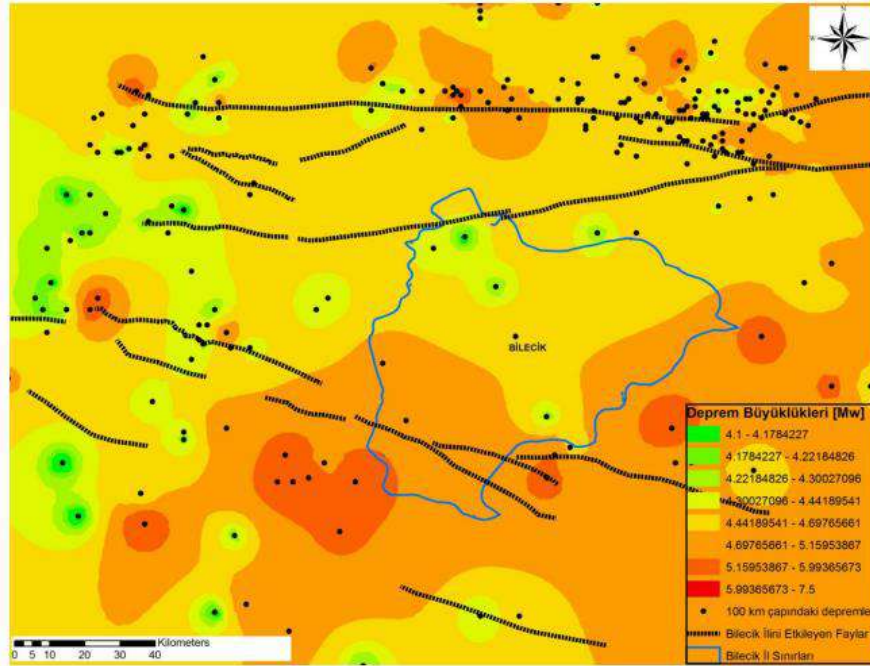


## BİLECİK DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI

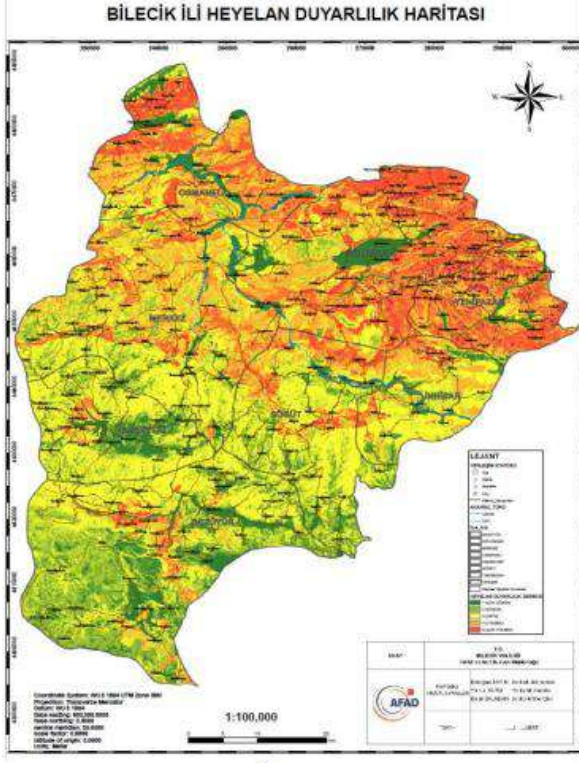




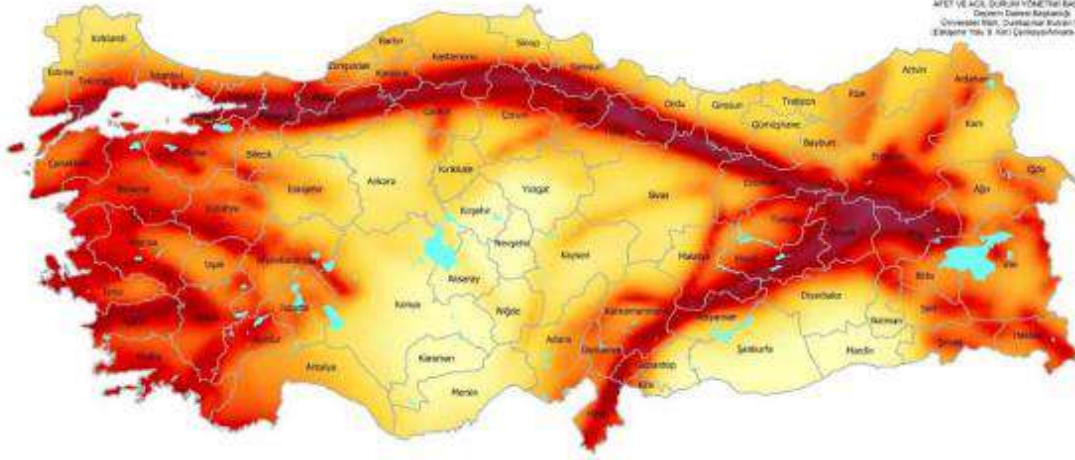
Bilecik ilini etkileyecek depremlerin belirlenmesi



Bilecik ili deprem risk haritası



## TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



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

Bu harita, zemin koşulları ( $K_0$ ) = 0,750 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının ne kadar olabileceği sınırlama, büyüme, seleno olumsuz gibi etkilerden geçmemektedir.

Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanılması AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na kaynak belirtmesi gerekmektedir.

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



Şekil 1.10 - Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## 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,

Gayrimenkulünüz 110m2 iş yeri olarak değerlendirildiğinde **₺10.000.000 - ₺10.500.000** bandında satılabileceğini öngörmekteyiz.

Gayrimenkulünüz 110m2 iş yeri olarak değerlendirildiğinde **₺45.000 - ₺50.000** bandında kiralanabileceğini 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.