



BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENSUCAT  
TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

NİĞDE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KOYUNLU KÖYÜ, 458 ADA 2-3-4-5-6 ve 7 PARSEL'DE  
KAYITLI TAŞINMAZLAR

RAPOR NO: OZL-202400042

RAPOR TARİHİ: 20.01.2025

**İÇİNDEKİLER**

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
<b>3.3 İLGİLİ İDAREDE YAPILAN İNCELEMELER</b> .....	<b>12</b>
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
<b>4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	<b>14</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	14
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	15
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	17
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	17
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER	17
4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI	17
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>23</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	24
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	26
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	<b>38</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	38
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	38
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	38
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	39
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	40
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	<b>41</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	41
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	42
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	44
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	44
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	45
7.7 YAŞAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	<b>46</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	46
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46
<b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b> .....	<b>47</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 20.01.2025, rapor no: OZL-202400042'dir.

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 458 Ada 2 Parsel sayılı, 14.856,39 m2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli; 458 Ada 3 Parsel sayılı, 102.815,63 m2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli; 458 Ada 4 Parsel sayılı, 172.704,35 m2 yüzölçümlü, "Fabrika Binaları ve Arsası" nitelikli; 458 Ada 5 Parsel sayılı, 101.841,74 m2 yüzölçümlü, "Fabrika Binaları ve Arsası" nitelikli; 458 Ada 6 Parsel sayılı, 39.148,45 m2 yüzölçümlü, "Fabrika Binaları ve Arsası" nitelikli; 458 Ada 7 Parsel sayılı, 14.624,89 m2 yüzölçümlü, "Enerji Santrali, Pompa İstasyonu Su Arıtma ve Arıtma Tesisi" nitelikli taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Turgay GÜNEY – SPK Lisans No: 403026

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi başlangıç tarihi 02.01.2025, değerlendirme bitiş tarihi 17.01.2025'tir.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 27.12.2024 tarihli 2024/012 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No: 62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi ile karşılıklı olarak imzalanmış 27.12.2024 tarihli 2024/012 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 24.01.2023 tarih OZL-202200123 nolu rapor ile 20.12.2023 tarih OZL-202300074 nolu değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

## 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No: 62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

##### BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 4 | 397

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

## 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Organize Sanayi Bölgesi Bor Yolu 7 Km. Birko Cad. No:288 Merkez/NİĞDE

Telefon: 0388 255 00 00, Faks: 0388 255 00 10-11

## 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

### 2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### 2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## BÖLÜM 3

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

458 ADA 2 PARSEL	
<b>İLİ</b>	: NİĞDE
<b>İLÇESİ</b>	: MERKEZ
<b>MAHALLESİ</b>	: -
<b>KÖYÜ</b>	: KOYUNLU
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>SINIRI</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: M33a-7B-2C
<b>ADA NO</b>	: 458
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 14.856,39
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA
<b>CİLT NO</b>	: 67
<b>SAYFA NO</b>	: 6574
<b>TARİH</b>	: 20.06.2007
<b>YEVMIYE NO</b>	: 8698
<b>MALİK</b>	: BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.

<b>458 ADA 3 PARSEL</b>	
<b>İLi</b>	: NİĞDE
<b>İLÇESİ</b>	: MERKEZ
<b>MAHALLESİ</b>	: -
<b>KÖYÜ</b>	: KOYUNLU
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>SINIRI</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: M33a-7B-3B
<b>ADA NO</b>	: 458
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 102.815,63
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA
<b>CİLT NO</b>	: 67
<b>SAYFA NO</b>	: 6575
<b>TARİH</b>	: 20.06.2007
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 8698
<b>MALİK</b>	: BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.
<b>458 ADA 4 PARSEL</b>	
<b>İLi</b>	: NİĞDE
<b>İLÇESİ</b>	: MERKEZ
<b>MAHALLESİ</b>	: -
<b>KÖYÜ</b>	: KOYUNLU
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>SINIRI</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: M33a-08A-1D
<b>ADA NO</b>	: 458
<b>PARSEL NO</b>	: 4
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 172.704,35
<b>NİTELİĞİ</b>	: FABRİKA BİNALARI VE ARSASI
<b>CİLT NO</b>	: 67
<b>SAYFA NO</b>	: 6576
<b>TARİH</b>	: 20.06.2007
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 8698
<b>MALİK</b>	: BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.
<b>458 ADA 5 PARSEL</b>	
<b>İLi</b>	: NİĞDE
<b>İLÇESİ</b>	: MERKEZ
<b>MAHALLESİ</b>	: -
<b>KÖYÜ</b>	: KOYUNLU
<b>SOKAĞI</b>	: -

<b>MEVKİİ</b>	:	-
<b>SINIRI</b>	:	-
<b>PAFTA NO</b>	:	M33-08A-4A
<b>ADA NO</b>	:	458
<b>PARSEL NO</b>	:	5
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	101.841,74
<b>NİTELİĞİ</b>	:	FABRİKA BİNALARI VE ARSASI
<b>CİLT NO</b>	:	67
<b>SAYFA NO</b>	:	6577
<b>TARİH</b>	:	20.06.2007
<b>YEVMIYE NO</b>	:	8698
<b>MALİK</b>	:	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.
<b>458 ADA 6 PARSEL</b>		
<b>İLİ</b>	:	NİĞDE
<b>İLÇESİ</b>	:	MERKEZ
<b>MAHALLESİ</b>	:	-
<b>KÖYÜ</b>	:	KOYUNLU
<b>SOKAĞI</b>	:	-
<b>MEVKİİ</b>	:	-
<b>SINIRI</b>	:	-
<b>PAFTA NO</b>	:	M33a-08A-4A
<b>ADA NO</b>	:	458
<b>PARSEL NO</b>	:	6
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	39.148,45
<b>NİTELİĞİ</b>	:	FABRİKA BİNALARI VE ARSASI
<b>CİLT NO</b>	:	67
<b>SAYFA NO</b>	:	6578
<b>TARİH</b>	:	03.02.2010
<b>YEVMIYE NO</b>	:	1432
<b>MALİK</b>	:	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.
<b>458 ADA 7 PARSEL</b>		
<b>İLİ</b>	:	NİĞDE
<b>İLÇESİ</b>	:	MERKEZ
<b>MAHALLESİ</b>	:	-
<b>KÖYÜ</b>	:	KOYUNLU
<b>SOKAĞI</b>	:	-
<b>MEVKİİ</b>	:	-
<b>SINIRI</b>	:	-
<b>PAFTA NO</b>	:	M33a-08A-4A
<b>ADA NO</b>	:	458
<b>PARSEL NO</b>	:	7
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	14.624,89



<b>NİTELİĞİ</b>	:	ENERJİ SANTRALİ, POMPA İSTASYONU SU ARITMA VE ARITMA TESİSİ
<b>CİLT NO</b>	:	67
<b>SAYFA NO</b>	:	6579
<b>TARİH</b>	:	20.06.2007
<b>YEVMIYE NO</b>	:	8698
<b>MALİK</b>	:	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

#### 458 ADA 2 PARSEL

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:13 itibarıyla alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

#### Rehinler Hanesi:

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

#### Şerhler Hanesi:

- Kamu Haczi: 8 adet kamu haczi bulunmaktadır.
- İcrai Haciz: 314 adet icrai haciz bulunmaktadır.
- İhtiyati Haciz: 52 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

#### Beyanlar Hanesi:

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (27.01.2017 tarih, 2244 yevmiye)

#### Teferruat Bilgileri:

- Tarak Makinaları (15.09.1978 tarih, 2046 yevmiye)
- Yapağı Yıkama Makinası (19.12.1985 tarih, 4343 yevmiye)

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

#### 458 ADA 3 PARSEL

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:14 itibarıyla alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

#### Rehinler Hanesi:

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

#### Şerhler Hanesi:

- Kamu Haczi: 8 adet kamu haczi bulunmaktadır.
- İcrai Haciz: 313 adet icrai haciz bulunmaktadır.
- İhtiyati Haciz: 52 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.
- Niğde İcra Müdürlüğü'nün 24/07/2024 tarih 2022/6732 esas sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. (24.07.2024 tarih, 49728yevmiye)

#### Beyanlar Hanesi:

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (27.01.2017 tarih, 2244 yevmiye)

#### Teferruat Bilgileri:

- Tarak Makinaları (15.09.1978 tarih, 2046 yevmiye)

-Yapağı Yıkama Makinası (19.12.1985 tarih, 4343 yevmiye)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

**458 ADA 4 PARSEL**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:15 itibarıyla alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Hanesi:**

-ODEA BANK A.Ş lehine 1.0 derecede 60.000.000,00 TL bedelle 13.08.2013 tarih, 15652 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

**Şerhler Hanesi:**

-Kamu Haczi: 8 adet kamu haczi bulunmaktadır.

-İcrai Haciz: 309 adet icrai haciz bulunmaktadır.

-İhtiyati Haciz: 52 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

-Niğde İcra Müdürlüğü'nün 10/08/2022 tarih 2021/606 TLMT sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. (10.08.2022 tarih, 41185 yevmiye)

-İİK 150/c Md. Gereği ipoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. Ankara Gayrimenkul Satış İcra Dairesi'nin bila tarih 2021/2628 Esas Sayılı Resmi Yazı (07.12.2021 tarih, 57847 yevmiye)

**Beyanlar Hanesi:**

-Diğer (Konusu: İHTARNAME VARDIR.) Tarih: 05/09/2022 Sayı: 12766 (07.09.2022 tarih, 46579 yevmiye)

**Teferruat Bilgileri:**

-Tarak Makinaları (15.09.1978 tarih, 2046 yevmiye)

-Yapağı Yıkama Makinası (19.12.1985 tarih, 4343 yevmiye)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

**458 ADA 5 PARSEL**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:15 itibarıyla alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Hanesi:**

-ODEA BANK A.Ş lehine 1.0 derecede 60.000.000,00 TL bedelle 13.08.2013 tarih, 15652 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

**Şerhler Hanesi:**

-Kamu Haczi: 8 adet kamu haczi bulunmaktadır.

-İcrai Haciz: 308 adet icrai haciz bulunmaktadır.

-İhtiyati Haciz: 52 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

-Niğde İcra Müdürlüğü'nün 10/08/2022 tarih 2021/606 TLMT sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. (10.08.2022 tarih, 41185 yevmiye)

-İİK 150/c Md. Gereği ipoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. Ankara Gayrimenkul Satış İcra Dairesi'nin bila tarih 2021/2628 Esas Sayılı Resmi Yazı (07.12.2021 tarih, 57847 yevmiye)

**Beyanlar Hanesi:**

-Diğer (Konusu: İHTARNAME VARDIR. ) Tarih: 05/09/2022 Sayı: 12766 (07.09.2022 tarih, 46579 yevmiye)

**Teferruat Bilgileri:**

-Tarak Makinaları (15.09.1978 tarih, 2046 yevmiye)  
-Yapağı Yıkama Makinası (19.12.1985 tarih, 4343 yevmiye)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

**458 ADA 6 PARSEL**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:16 itibarıyla alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Hanesi:**

- Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 8.000.000,00 TL bedelli 29.04.2010 tarih, 6760 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.  
- Yakup Aydoğan, Aytekin Turcan, Zekeriya Güneykaya, Kemal Selvi lehine 2. dereceden 2.375.000,00 TL bedelli 21.10.2016 tarih, 25623 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.  
- Murat Yıldırım lehine 3. dereceden 100.000,00 TL bedelli 07.11.2016 tarih, 26788 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

**Şerhler Hanesi:**

-Kamu Haczi: 8 adet kamu haczi bulunmaktadır.  
-İcrai Haciz: 309 adet icrai haciz bulunmaktadır.  
-İhtiyati Haciz: 52 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

**Beyanlar Hanesi:**

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Teferruat Bilgileri:**

-Tarak Makinaları (15.09.1978 tarih, 2046 yevmiye)  
-Yapağı Yıkama Makinası (19.12.1985 tarih, 4343 yevmiye)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

**458 ADA 7 PARSEL**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:16 itibarıyla alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Hanesi:**

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Hanesi:**

-Kamu Haczi: 8 adet kamu haczi bulunmaktadır.

-İcrai Haciz: 316 adet icrai haciz bulunmaktadır.  
-İhtiyati Haciz: 51 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

**Beyanlar Hanesi:**

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Teferruat Bilgileri:**

-Tarak Makinaları (15.09.1978 tarih, 2046 yevmiye)  
-Yapağı Yıkama Makinası (19.12.1985 tarih, 4343 yevmiye)

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

**3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazlar üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

458 ada 2 parsel üzerinde 8 adet kamu haczi, 314 adet icrai haciz, 52 adet ihtiyati haciz, teferruat kaydı, 1 adet kamulaştırma beyanı (süresi dolmuş); 458 ada 3 parsel üzerinde 8 adet kamu haczi, 313 adet icrai haciz, 52 adet ihtiyati haciz, 1 adet satışına gidilmiştir şerhi, teferruat kaydı, 1 adet kamulaştırma beyanı (süresi dolmuş); 458 ada 4 parsel üzerinde 8 adet kamu haczi, 309 adet (5 parselde 308 adet) icrai haciz, 52 adet ihtiyati haciz, 1 adet satışına gidilmiştir şerhi, İİK 150/c maddesi şerhi, Odea Bank lehine 1 adet ipotek, teferruat kaydı ve ihtarname beyanı; 458 ada 5 parsel üzerinde 8 adet kamu haczi, 308 adet icrai haciz, 52 adet ihtiyati haciz, 1 adet satışına gidilmiştir şerhi, İİK 150/c maddesi şerhi, Odea Bank lehine 1 adet ipotek, teferruat kaydı ve ihtarname beyanı; 458 ada 6 parsel üzerinde 8 adet kamu haczi, 309 adet icrai haciz, 52 adet ihtiyati haciz, Türk Ekonomi Bankası lehine 1 adet, özel şahıslar lehine 2 adet olmak üzere toplam 3 adet ipotek ve teferruat kaydı; 458 ada 7 parsel üzerinde 8 adet kamu haczi, 316 adet icrai haciz, 51 adet ihtiyati haciz ve teferruat kaydı bulunmaktadır. Mevcut durumda taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan şerhler, taşınmazların satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. Şerhlerin (hacizler, 150/c maddesi şerhleri vb.) kaldırılması durumunda, taşınmazların devredilmesinde herhangi bir sınırlama kalmayacaktır.

**3.3 İLGİLİ İDAREDE YAPILAN İNCELEMELER**

Söz konusu taşınmazların tamamı tapu sicilinde; Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Tüm taşınmazların mülkiyet yapısında, son üç yılda herhangi bir değişikliği olmamıştır.

**3.3.1 NİĞDE İL ÖZEL İDARESİ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER**

Niğde İl Özel İdaresi'nde yapılan araştırmada;

\* Taşınmazlara ait 4 adet bila tarih/sayılı mimari projesi olduğu görülmüştür. Ruhsat, proje ve iskan evraklarında taşınmazların parsel numaraları 2659, 2660, 3965, 4006, 4039 olarak belirtilmiş olup

yapılan araştırmalarda 2660 nolu parselin 1997 yılında ifraz uygulaması sonucu 4006 ve 4007 nolu parselleri oluşturduğu, 4006 nolu parsel ve 3965 nolu parselin tevhid uygulaması sonrası 4038 parselin oluşturarak tekrar ifraz edilerek 4039 ve 4040 parsellerin meydana getirdiği, son olarak ise tevhid işlemi ile 485 ada 1 parsel oluştuğu; 1 parselin ifraz uygulaması sonrası 2-3-4-5-6-7 parselleri oluşturduğu, 2659 nolu parselin 458 ada 4 parsel olarak tescillendiği, 4039 nolu parselin 458 ada 5 parsel olarak tescillendiği, 4007 nolu parselin 458 ada 6 parsel olarak tescillendiği, 4040 nolu parselin ise 458 ada 7 parsel olarak tescillendiği tespit edilmiştir.

\* Resmi evrak dosyasında 2660 parsel adına hazırlanmış 15.11.1994 tarih 19 sayılı yapı ruhsatı, 2659 parsel adına hazırlanmış 21.04.1998 tarih 11 sayılı yapı ruhsatı, 2659 parsel adına hazırlanmış 20.04.1998 tarih 2-3-4-5 sayılı yapı ruhsatları, 2659 parsel adına hazırlanmış 04.05.2000 tarih 3 sayılı yapı ruhsatı, 2659 parsel adına hazırlanmış 03.04.2000 tarih 1 sayılı yapı ruhsatı, 3965 parsel adına hazırlanmış 16.08.1999 tarih 17-18 sayılı yapı ruhsatları, 3965 parsel adına hazırlanmış 24.08.1999 tarih 24 sayılı yapı ruhsatı, 4006 parsel adına hazırlanmış 03.04.2000 tarih 2 sayılı yapı ruhsatı, 4039 parsel adına hazırlanmış 02.06.2004 tarih 929 sayılı yapı ruhsatı, 4039 parsel adına hazırlanmış 22.04.2004 tarih 3 sayılı yapı ruhsatı, 29 parsel adına hazırlanmış 31.07.1995 tarih 11 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 2659 parsel adına hazırlanmış 09.09.2002 tarih 2002/6 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 3965 parsel adına hazırlanmış 22.03.2000 tarih 1 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 3965 parsel adına hazırlanmış 18.09.2002 tarih 2002/7 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 4039 parsel adına hazırlanmış 17.12.2004 tarih bila sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

### **3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŐU VE DEğERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŐTİRDİėİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Parseller üzerindeki binalar Yapı Denetim Kanunu'ndan önce inşa edilmiştir.

### **3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIğI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İl Özel İdare arşivindeki resmi evrak dosyasında geçmiş tarihte yapılan incelemelerde varlığı tespit edilen 4 adet mimari projede parsel üzerindeki yapılara ait detaylı kat planlarının olmadığı görölmüş, Niğde OSB Yönetim ofisindeki evrak arşivinde teşhir binasına ait mimari projesine ulaşılmıştır. Yapılan incelemelerde parsel üzerinde halihazırda mevcut olan yapılardan sadece teşhir yapısına ait mimari projesi olduğu görölmüştür.

*Ekspertiz tarihinde tekrar sorgulama yapılmak istendiğinde firmanın OSB yönetimine olan borcu sebebiyle hiçbir şekilde bilgi paylaşılmayacağı ya da dosya incelemesine izin verilmeyeceği, öncelikli firmanın OSB Yönetimi'ne olan aidat ve diğer borçlarının ödenmesi gerektiği beyan edilmiştir.*

### **3.4 DEğERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEğİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEğİŞİKLİKLER**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden müşteri tarafından temin edilen değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEğİŞİKLİKLER**

Niğde İl Özel İdaresi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlardan 458 ada 3, 4, 5, 6, 7 sayılı parsellerin 07.10.1996 tasdik tarihli 5/5 sayılı 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamında; E: 0,40



Hmaks: 7,00 m. yapılaşma şartlarında, Sanayi Alanında bulunduğu öğrenilmiştir. 2 parsel sayılı taşınmaz ise imar plan sınırları içerisinde yer almakta, imar paftası üzerinden yapılan incelemeye göre kısmen yol, kısmen eğitim tesisi, kısmen spor tesis alanında kalmakta, yapılaşmaya uygun değildir. Fiilen yol olarak kullanılan parselin ileriye yönelik kamulaştırılması gerektiği düşünülmektedir.

## BÖLÜM 4

### 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, Niğde-Bor Yolu, No: 287 posta adresi ve **N: 37.9334, E: 34.6041** coğrafi koordinatlarında konumlandır.

Taşınmaza ulaşım; Niğde-Bor Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Kent civarı kırsal sanayi yerleşim alanı olan bölgede, benzer nitelikte fabrika tipi sanayi yapıları ile çok sayıda boş arsa bulunmaktadır. Bölge %30 oranında yapılaşmış olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaza özel araçlarla, bulunduğu bölgeye ise Niğde-Bor Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaza yakın konumda, yer yer özel teşebbüs tarafından işletilen ticari işletmeler ile kamu hizmet alanları yer almaktadır.



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 458 Ada 2 Parsel sayılı, 14.856,39 m2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 458 Ada 3 Parsel sayılı, 102.815,63 m2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 458 Ada 4 Parsel sayılı, 172.704,35 m2 yüzölçümlü, "Fabrika Binaları ve Arsası" nitelikli, 458 Ada 5 Parsel sayılı, 101.841,74 m2 yüzölçümlü, "Fabrika Binaları ve Arsası" nitelikli, 458 Ada 6 Parsel sayılı, 39.148,45 m2 yüzölçümlü, "Fabrika Binaları ve Arsası" nitelikli, 458 Ada 7 Parsel sayılı, 14.624,89 m2 yüzölçümlü, "Enerji Santrali, Pompa İstasyonu Su Arıtma ve Arıtma Tesisi" nitelikli taşınmazlardır.

458/2 Parsel; taşınmaz düzgün dikdörtgen geometrik şekle ve düz topografik yapıya sahiptir. Parsel fiilen yol olarak kullanılmaktadır.

458/3 Parsel; taşınmaz beşgen formda, hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

458/4 Parsel; taşınmaz kare benzeri geometrik şekle ve hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde, 3062 m2 alanlı depo (2-C sınıfı), 20 m2 alanlı su kuyusu yapısı (2-A sınıfı), 326 m2 alanlı depo (2-C sınıfı), 40 m2 alanlı kantar binası (3-A sınıfı) olmak üzere 4 adet yapı mevcuttur.

458/5 Parsel; taşınmaz çokgen formda, kısmen hafif eğimli hafif düz topografik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 300 m2 alanlı cami (3-A sınıfı), 1186 m2 alanlı misafirhane (3-A sınıfı), 45 m2 alanlı güvenlik binası (2-C sınıfı), 1570 m2 alanlı teşhir binası (3-A sınıfı), 290 m2 alanlı genel müdür lojmanı (3-A sınıfı) olmak üzere 5 adet yapı mevcuttur.

458/6 parsel; taşınmaz çokgen formda, hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

458/7 parsel; taşınmaz altıgen formda, hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

Taşınmazlar birbirlerine dairesel ve bitişik formda konumlanmış olup, parsellerin dış cephelerinde kalan kenarları tel çit ile çevrilidir. Değerleme işleminin gerçekleştirildiği gün itibariyle yukarıda belirtilen yapılar dışındaki tüm yapıların yıkımı ile yapılar ile altyapı unsurlarındaki hurda metallerin sökülümünün tamamlandığı görülmüştür. Yapılara ait molozların hafriye edilmeden parsel alanı üstünde tutulduğu tespit edilmiştir.

#### 458 Ada 4 Parsel;

Depo 1: Betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş olup içinde faaliyet gösteren kiracılar tarafından izin verilmemesi sebebiyle iç hacimleri görülememiştir. Yaklaşık 3062 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Depo 2: Betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş olup içinde faaliyet gösteren kiracılar tarafından izin verilmemesi sebebiyle iç hacimleri görülememiştir. Yaklaşık 326 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Su kuyusu: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup yer altı su kuyusunu korumak amacıyla inşa edilmiş olup kilitli olması sebebiyle içi görülememiştir. Yaklaşık 20 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Kantar binası: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup kilitli olması sebebiyle içi görülememiştir. Yaklaşık 40 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

#### 458 Ada 5 Parsel;

Cami: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup kilitli olması sebebiyle içi görülememiştir. Yaklaşık 300 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Misafirhane: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, halihazırda hurda söküm işlemi görmüş ve atıl-harabe yapı vasfına kavuşmuştur. Yüksek yıpranmışlık seviyesi mevcut olup ekonomik ömrünü doldurduğu düşünülmektedir. Yaklaşık 1186 m2 olduğu hesaplanmıştır. Değer takdirinde hesaplama moloz değeriyle dahil edilmiştir.

Güvenlik kulübesi: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zeminleri seramik, duvarları plastik boya ile kaplanmıştır. Zemin katta 20 m2, üst katta ise yaklaşık 25 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Teşhir binası: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Tamamında zeminler seramik, duvarlar boya ile kaplıdır. Toplamda yaklaşık 1570 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Yönetici lojmanı: Betonarme ve yığma kesme taş yapı tarzında 3+1 konut olarak inşa edilmiştir. Kilitli olması sebebiyle içi görülememiştir. 290 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu parseller üzerinde mevcut olan yapılar yukarıda belirtilmiş olup bu yapılardan sadece ana teşhir salonu binasına ait kat planlarına ulaşılabilmektedir. Değerleme işleminde zeminde kain yapılarından ekonomik ömrünü doldurduğu değerlendirilen misafirhane yapısı dışındaki yapıların tamamı yapı sınıfı ve amortisman oranları dikkate alınarak, misafirhane yapısı ise moloz değeri dikkate alınarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: PREFABRİK BETONARME, BETONARME
Yapı Sınıfı	: 2-A, 2-C, 3-A
Yapının Yaşı	: 31
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR (Şebeke)
Su	: VAR (Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Dış Cephe	: BETON ÜZERİ BOYA
Çatı	: BETON KİRİŞ ÜZERİ PVC KAPLI ALÜMİNYUM PANEL, KİREMİT
Isıtma-Soğutma	: VAR
Yangın Tesisatı	: YOK
Deprem Bölgesi	:4.BÖLGE

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: %40-%80
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

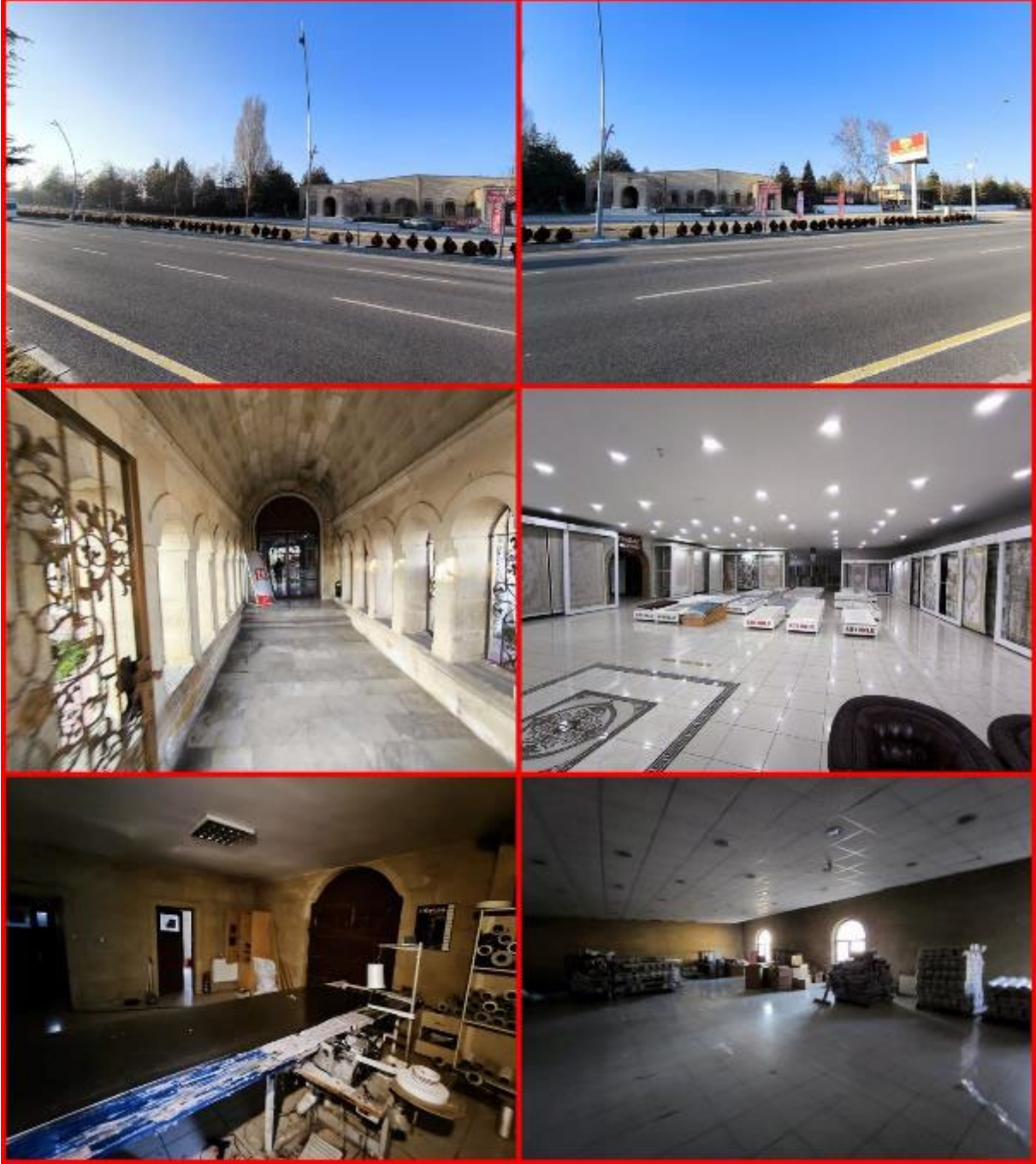
Yerinde yapılan incelemelerde yapıların çok büyük bölümünün yıkımın gerçekleştirilmiş olduğu, mevcut yapılardan bazılarının ise kirada olduğu görülmüştür. Mevcut yapılardan sadece ana teşhir binasının projesine ulaşılmış, uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir. Ek teşhir binası ile diğer kain yapıların kat planlarına ulaşılamamıştır. Fiilen yerinde olan yapıların alanları tablo olarak sunulmuştur.

#### 4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI

Değerleme tarihinde, 458 ada 2 parselin fiilen yol olarak kullanıldığı, 458 ada 3, 6 ve 7 parsellerin boş arsa niteliğinde olduğu, 458 ada 4 ve 5 parsel üzerindeki binaların ise kısmen kiracılı, kısmen kullanılmamakta olduğu görülmüştür. Ayrıca 5 parsel üzerinde yaklaşık 300 m2 alanlı cami de bulunmaktadır.

#### 4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

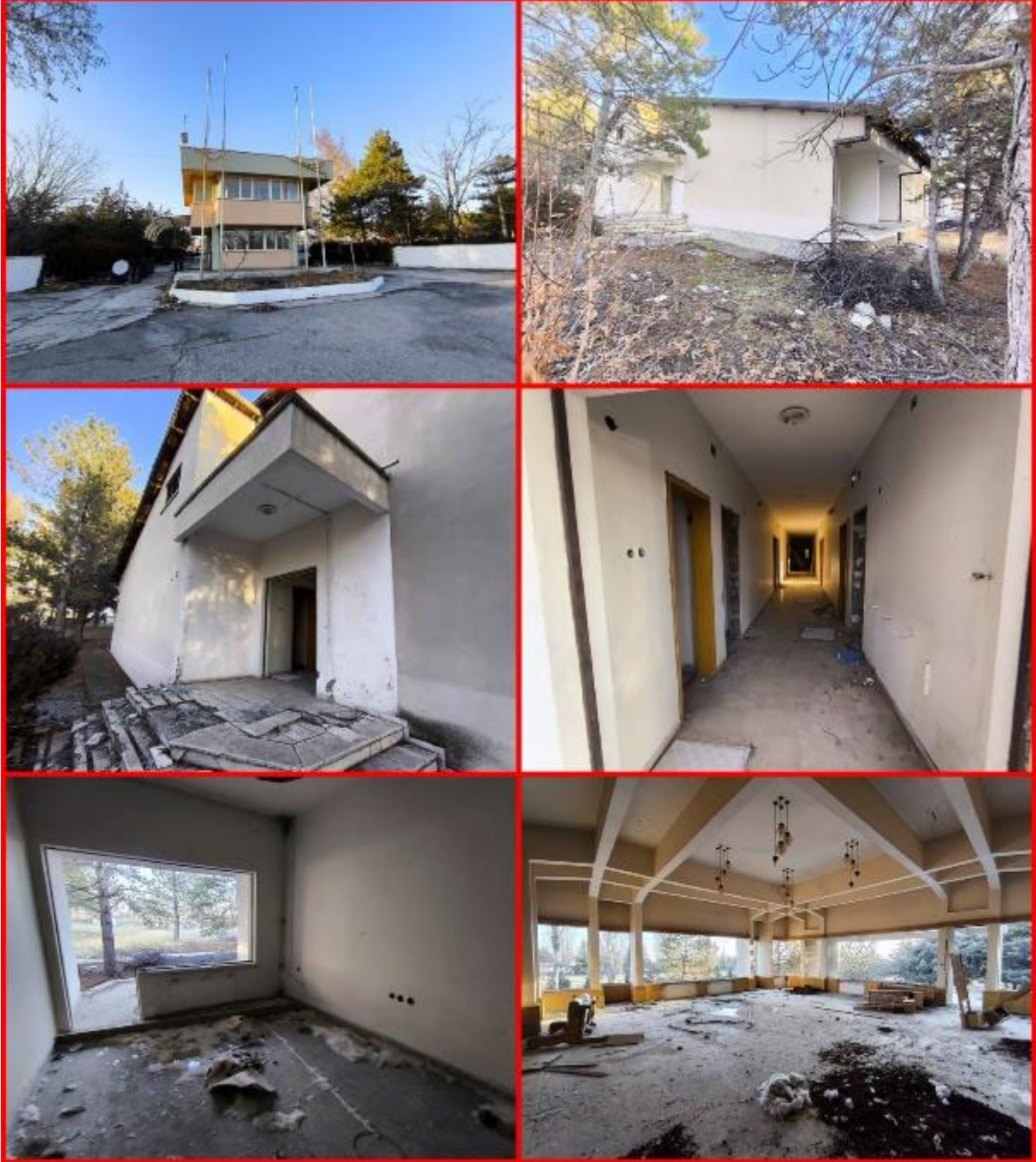
Mahalinde yapılan incelemelerde içleri görülebilen yapılara ait iç hacim özellikleri 4.2 sayılı bölüm içinde anlatılmıştır.

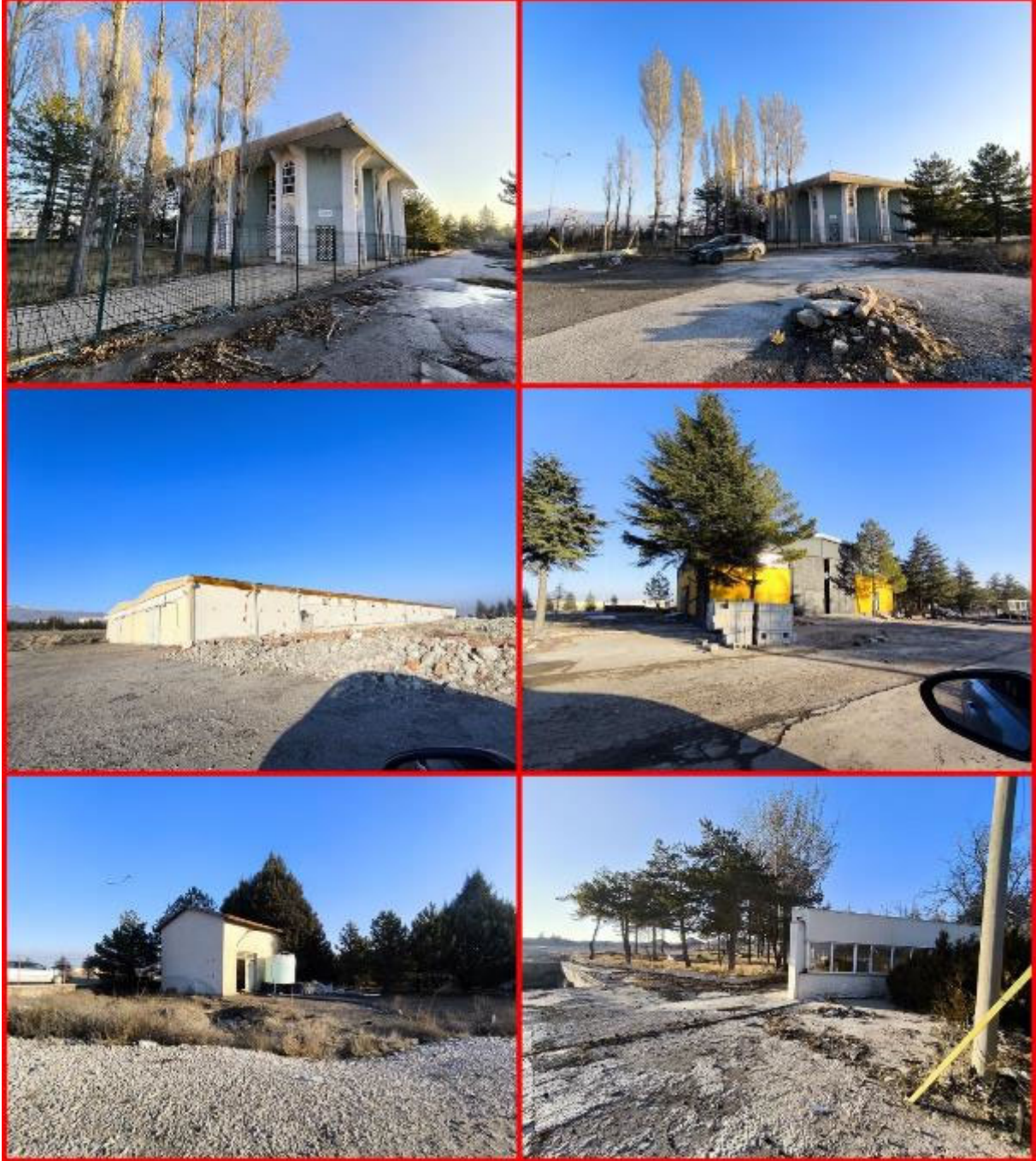




















## BÖLÜM 5

### 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

**Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

Sayfa 23 | 397

## 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

### 5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



#### Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

#### 5.1.2 NÜFUS

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.



## TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2022  
Population of provinces/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2022

Yıl Year	Toplam Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages		
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi <sup>(1)</sup> / Address Based Population Registration System <sup>(1)</sup>																	
2007	70 986 296	35 376 933	35 609 363	49 747 889	24 928 395	24 819 494	20 938 397	10 447 548	10 290 849	100,0	100,0	100,0	70,8	70,8	70,8	29,8	29,8	29,8
2008 <sup>(2)</sup>	71 947 100	35 981 154	35 965 946	50 611 733	25 948 839	25 662 917	17 929 377	9 004 348	9 061 029	100,0	100,0	100,0	73,9	73,1	74,8	26,9	26,9	25,1
2009	72 961 312	36 462 479	36 498 833	51 607 219	27 009 487	27 217 732	17 758 050	9 072 283	9 081 110	100,0	100,0	100,0	75,0	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6
2010	73 722 988	37 042 182	36 680 806	52 222 398	28 308 898	27 913 500	17 599 632	9 794 326	9 799 309	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9
2011	74 724 269	37 632 954	37 091 315	52 989 798	28 869 576	28 632 131	17 398 983	9 079 378	9 069 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3
2012	75 427 384	37 956 166	37 471 218	53 448 431	29 248 230	29 100 201	17 178 958	9 067 938	9 271 015	100,0	100,0	100,0	77,0	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8
2013 <sup>(3)</sup>	76 967 864	38 473 360	38 494 504	70 034 413	35 130 796	34 903 618	6 633 451	3 337 505	3 296 946	100,0	100,0	100,0	81,3	81,3	81,4	8,7	8,7	8,6
2014	77 895 804	38 984 302	38 911 502	71 288 182	35 700 890	35 587 292	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	81,8	81,7	81,8	8,2	8,3	8,2
2015	78 741 663	39 511 191	39 230 472	72 623 134	36 270 390	36 140 743	6 217 919	3 184 790	3 089 128	100,0	100,0	100,0	82,1	82,1	82,1	7,8	7,9	7,9
2016	79 614 871	40 043 800	39 571 071	73 671 748	36 850 010	36 750 738	6 143 525	3 187 040	3 036 483	100,0	100,0	100,0	82,3	82,2	82,4	7,7	7,8	7,6
2017	80 910 625	40 695 150	40 215 475	74 781 152	37 470 199	37 290 953	6 048 380	3 004 942	2 894 451	100,0	100,0	100,0	82,5	82,4	82,6	7,5	7,6	7,4
2018	82 003 882	41 139 960	40 863 922	75 668 487	37 812 323	37 756 174	6 397 386	3 227 007	3 199 728	100,0	100,0	100,0	82,9	82,2	82,4	7,7	7,8	7,6
2019	83 164 807	41 721 136	41 443 671	77 151 288	38 000 000	38 490 870	6 003 717	3 000 081	2 918 180	100,0	100,0	100,0	82,8	82,7	82,8	7,2	7,3	7,1
2020	83 814 362	41 915 985	41 898 377	77 736 041	38 821 000	38 814 376	6 878 321	2 894 318	2 834 032	100,0	100,0	100,0	83,0	82,8	83,1	7,0	7,1	6,9
2021	84 680 273	42 428 104	42 252 172	78 808 631	39 481 794	39 426 837	6 771 442	2 848 307	2 826 336	100,0	100,0	100,0	83,2	83,1	83,3	6,8	6,9	6,7
2022	85 279 883	42 784 142	42 495 741	79 613 279	39 800 410	39 812 869	6 666 274	2 981 473	2 784 481	100,0	100,0	100,0	83,4	83,2	83,6	6,6	6,8	6,6

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2022

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2022

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1950 yılı sonuçları üzerinden tahmin edilmiştir.

(2) Population by sex was estimated based on 1945 and 1950 censuses.

(3) İl, ilçe, beldeler ve köyler gibi nüfuslar bölünmemiştir; Nüfus ve İstatistik İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca il/ilçe Adres Veri Tabanı (İVİT) adı verilen yerlerde yola çıkılarak yapılan idari bağışık ve özel köyler değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(4) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment; legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDORN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(5) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarında büyük farklılıkların nedeni, 3047 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

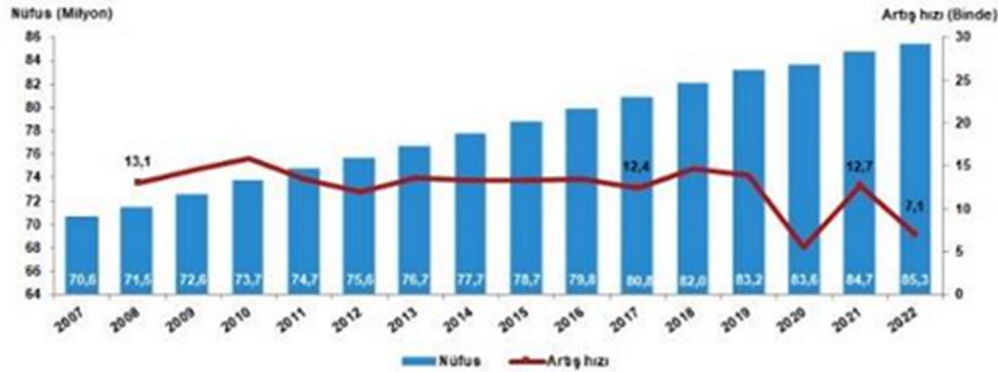
(6) The main reason for the major difference in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 3047.

(7) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarında büyük farklılıkların nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

(8) The main reason for the major difference in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



### 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyona endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır. Faiz indirim süreçlerini başlatan gelişmiş ülke merkez bankalarına Fed'in de dahil olması küresel risk iştahındaki toparlanmayı desteklemiştir. Bununla birlikte Orta Doğu'da artan gerilim ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlik küresel finansal koşullar üzerinde temel risk unsurları olmayı sürdürmüştür. Bu görünüm altında GOÜ risk primleri ağustos öncesi seviyelerine gerilerken, buna paralel olarak Türkiye CDS 5 yıllık primi de 25 Ekim itibarıyla 272 baz puan düzeyine inmiştir.

**Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke  
CDS Primleri\* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)**



Kaynak: Bloomberg.

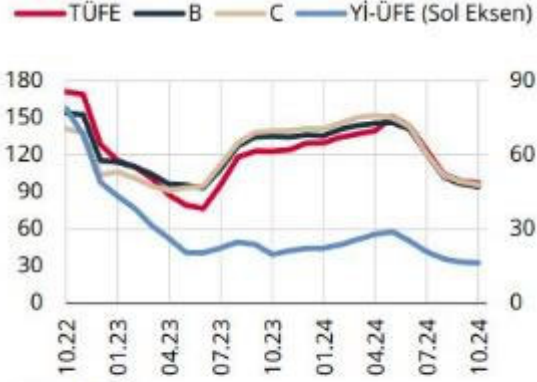
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Söz konusu dönemde, Türk lirasının ima edilen oynaklığı, eylül ayı enflasyonunun beklentilerin üzerinde gerçekleşmesi sonrasında yükselmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri 25 Ekim itibarıyla 159,4 milyar ABD doları seviyesine ulaşırken TCMB swap fonlaması sonlandırılmıştır. Ağustos ayı başında TL sterilizasyonu kapsamında kullanılmaya başlanan swapların bankalara ödünç verilen 4,6 milyar ABD doları düzeyindeki bakiyesi de dahil edildiğinde toplam rezervlerin 164 milyar ABD doları seviyesinde olduğu görülmektedir. Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Söz konusu çeyrekte, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 2,5 oranında artarken, çeyreklik bazda yüzde 0,1 artarak yatay seyretmiş ve iktisadi faaliyette zayıflamaya işaret etmiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında, özel tüketimin büyümeye yıllık bazdaki katkısı azalırken net ihracatın büyümeye pozitif katkısı sürmüştür, böylelikle talep bileşenleri arasında daha dengeli bir görünüm sağlanmıştır. Üretim yönünden ise yıllık büyümenin temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır. Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

#### TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi\* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK.

\* B endeksi: İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışı TÜFE.

C endeksi: Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir. Yönetilen-yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışları ile Yİ-ÜFE'ye bağlı otomatik vergi güncellemeleri temmuz ve ağustos aylarında tüketici enflasyonu üzerinde yukarı yönlü bir etki oluşturmuştur. Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde seyretmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde hizmet enflasyonundaki yüksek seyir, dönemsel fiyatlama ve geriye doğru endeksleme davranışı güçlü olan kira ve eğitim grupları ile akaryakıt fiyatlarına duyarlılığı fazla olan ulaştırma hizmetlerinin öncülüğünde devam etmiştir. Söz konusu yüksek seyrinde özellikle

kira grubu öne çıkarken kira dışında kalan hizmet enflasyonu sınırlı da olsa kademeli bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. Bu dönemde temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam etmiştir. Gıda grubunda taze meyve-sebze fiyatlarındaki artış yılın üçüncü çeyreğinde tarihsel eğiliminin altında seyrettikten sonra bu olumlu görünüm ekim ayında tarla-sera geçişinin de etkisiyle sekteye uğramıştır. Böylelikle, gıda fiyatlarının tüketici enflasyonu üzerindeki etkisi ekim ayında belirgin olmuştur. Enflasyonun ana eğiliminde ise üçüncü çeyrekte gözlenen yavaşlama ekim ayında da devam etmiştir. Ekim ayı ile birlikte hizmet enflasyonunda gözlenen iyileşmenin son çeyrekte süreceği öngörülmektedir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir. Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde hem bireysel hem de ticari kredilerde bankaların kredi standartlarının sıkı olmasının, kredi büyümelerinin kısıtların altında gerçekleşmesinde etkili olduğu değerlendirilmektedir. YP ticari kredi talebi, YP kredi faizlerinin ve kurdaki değer kaybı beklentilerinin ima ettiği maliyetin TL ticari kredi faizlerine kıyasla daha düşük olmasının etkisiyle 2024 yılının ilk çeyreğinden beri güçlü seyretmekte olup 2024 yılı son çeyreğinde de bu görünümün bir miktar zayıflasa da devam etmesi beklenmektedir. Diğer taraftan, TL ticari kredi talebinde 2024 yılı ikinci çeyreğinde başlayan zayıf seyrin son çeyrekte de sürmesi öngörülmektedir. İhtiyaç ve konut kredi talebi 2024 yılı üçüncü çeyreğinde artmaya başlamış olup, son çeyrekte de bu talebin devam etmesi beklenmektedir. Bankaların 2024 yılı son çeyreğinde sadece konut kredi

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

standartlarında gevşeme ve konut kredi talebindeki artışın, konut kredi büyümesinde son dönemde görülen artışla uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

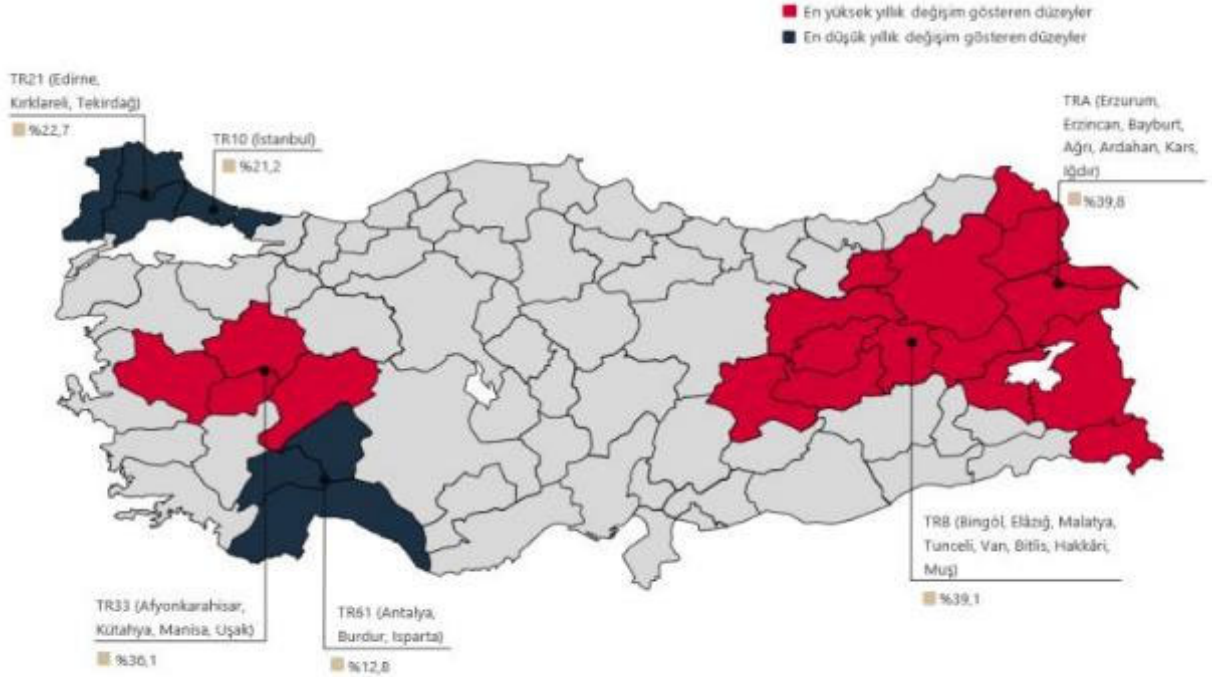
### Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: BKEA, TCMB.

\* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır.

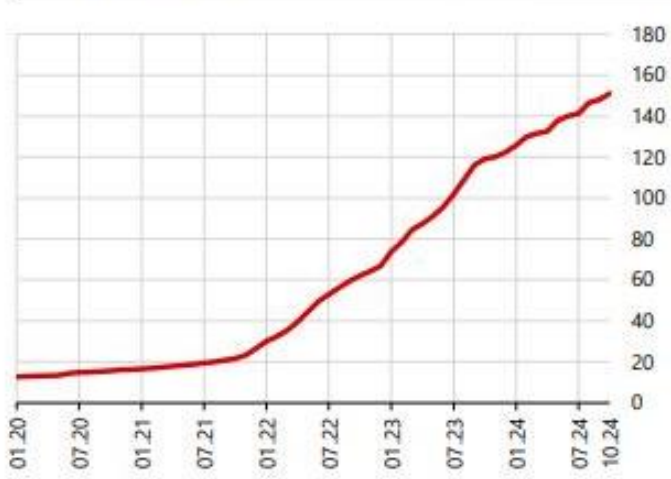




Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

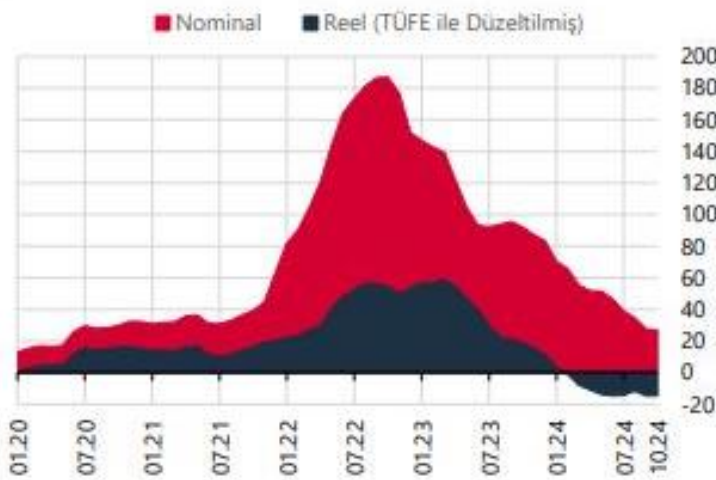
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)

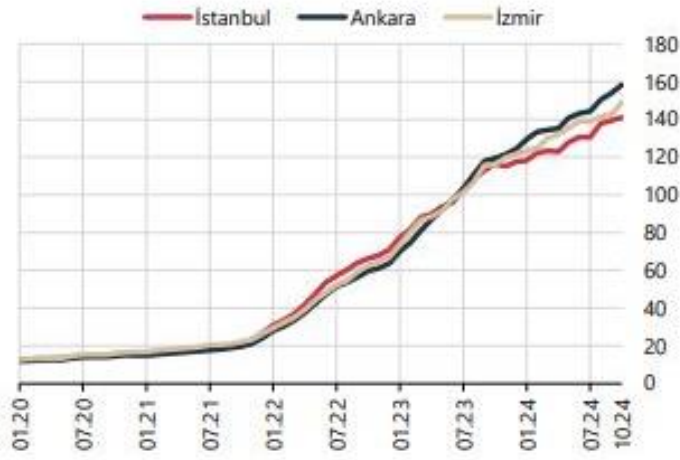


Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **2,10** oranında artarak **151,10** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **26,80** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,70** oranında azalış göstermiştir.

**Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)**


İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **1,10**, **2,80** ve **4,50** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,20**, **32,50** ve **28,70** oranlarında artış göstermiştir.

\*Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi Ekim 2024

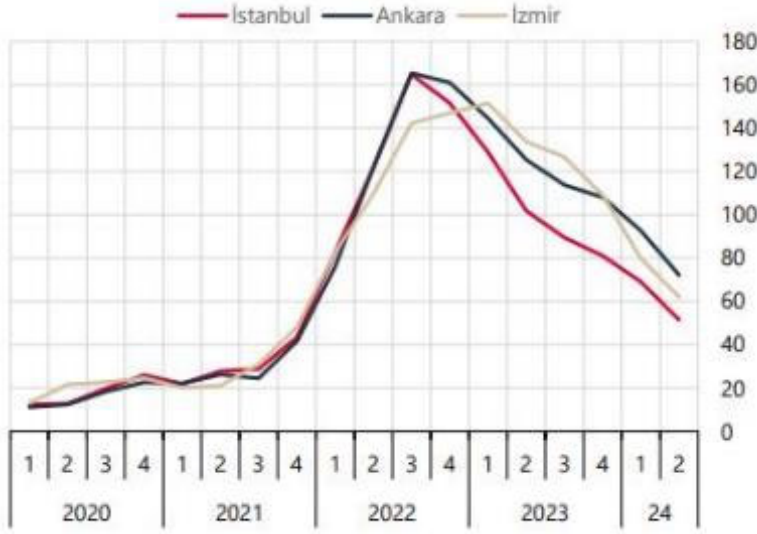
#### \* Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler

2024 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 64,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,4 oranında azalmıştır.

**Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)**

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	148,4 (%64,7)	149,9 (%66,7)	140,8 (%54,2)
	137,6 (%51,5)	140,4 (%54,8)	129,3 (%42,1)
	157,5 (%72,1)	160,4 (%75,7)	149,3 (%62,1)
	146,1 (%62,0)	146,6 (%62,7)	142,9 (%57,7)

### Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)

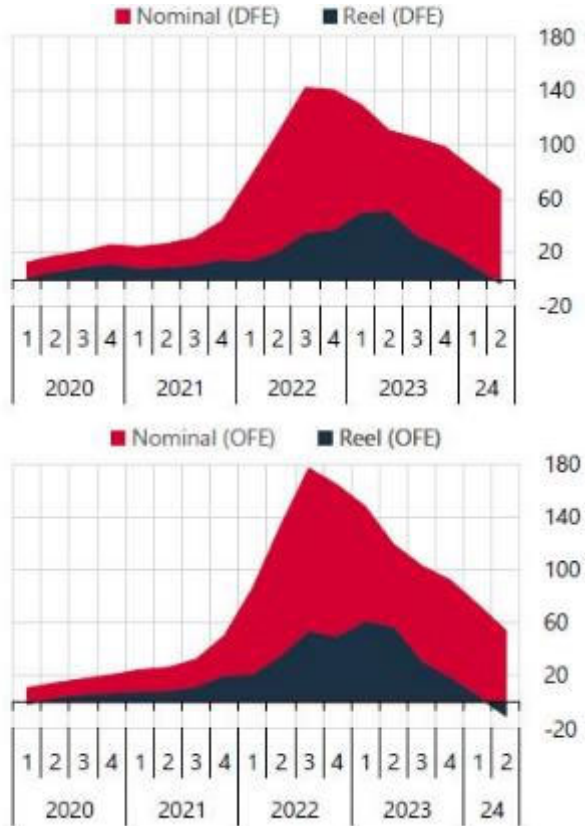


Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **3,0**, **11,10** ve **5,90** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **51,50**, **72,10** ve **62,0** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik 2: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri**  
(Çeyreklik % Değişim)



**Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri**  
(Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,0** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **66,70** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **3,20** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **3,80** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **54,20** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,50** oranında azalmıştır.

\*Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2024 2. Çeyrek

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### NİĞDE İLİNE AİT BİLGİLER

#### COĞRAFİ KONUM:

Niğde İç Anadolu Bölgesi'nin güneydoğusundadır. Üç tarafı Toroslar'ın genç kıvrım dağları ile çevrilidir. Güneyi Orta Toroslar içerisinde yer alan Bolkarlar ve Aladağlar'ın kuzeye doğru kıvrımlanarak sokuldukları alan ile batısı ise Konya ovası ile birleşik Emen ovası sınırlanır. Matematiksel olarak 37 derece 25 dakika güney (S), 38 derece 58 dakika kuzey (N) paralelleri ile; 33 derece 10 dakika batı (W) ve 35 derece 25 dakika doğu (E) meridyenleri arasında yer alır.

Kuzeybatıda Aksaray, kuzeyde Nevşehir, kuzeydoğuda Kayseri, batı ve güneybatıda Konya illeri ile komşu olan Niğde ili, güneyde Bolkar dağları ile Mersin, güneydoğu ve doğuda Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlar ile Adana illerinden ayrılır.

Bu sınırlar içinde yaklaşık 779,522 hm<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Kuzeyde Misli Ovası ve güneyde Bor Ovası bir kenara bırakıldığında, son derece yüksek, dağlık ve akarsularca yarılmış arızalı bir görünüme sahiptir. Deniz seviyesinden olan yükselti Bor Ovası'nda 1000 metreyi bulurken, bu değer Misli Ovası kuzeyinde 1350 metreye ulaşır.

#### TARİHÇE:

Niğde ilinin en eski adının "Nahita" ya da "Nakita" olduğu öne sürülmektedir. Bu ada ilk kez İbn Bidi'nin eserlerinde rastlanmıştır. Nakida adı kimi zaman Nekide olarak da kullanılmış, 14. yüzyılda aynı sözcük Arap harfleriyle Nıkde, daha sonra da nıkde olarak okunacak biçimde yazılmıştır. Cumhuriyet'ten sonra bu ad, Niğde'ye dönüştürülmüştür.

Niğde'nin antik tarihine ait bilgileri bölgede yapılan Bahçeli Köşk Höyüğü, Altunhisar Pınarbaşı Höyüğü, Çamardı Cellaler Höyüğü, Güllüdağ Ören Yeri ve Divaralı Höyüğü kazılarında elde edebiliyoruz. Bu bilgilere dayanarak Niğde Tarihi MÖ 7000-5500'lü yıllardan itibaren başlatmamız mümkün olabilmektedir.

Niğde yöresi, Hititlerin döneminde Tabal Konfederasyonu içinde bulunması nedeniyle, Tabal Toprakları diye anılıyordu. Tabal'ın geç Hititler dönemi merkezi Tuvana'da (Tyana) bugünkü Kemerhisar'dır.

19. yüzyılda Niğde sancağı olaysız bir siyasal dönem geçirmiş, İç Anadolu'da daha çok kuzeyde etkili olan yerel ayaklanmalardan zarar görmemiştir.

Ürgüp'ün Muşkara adlı köyünden çıkıp Osmanlı devletine sadrazam olan Nevşehirli Damat İbrahim Paşa doğum yerini ve çevresini bayındırlaştırırken Niğde kalelerinin muhafızlarına ait hakları da Nevşehir'e verdi. Böylece yörede ağırlık Ürgüp ve Nevşehir'e doğru kaydı.

Niğde yöresi, Osmanlı Devleti'nin klasik döneminde eyaleti Karaman, Nevşehir Livası içinde yer almaktaydı. Niğde 1849'da sancak merkezi oldu. 1860'ta Niğde'nin 6 kazası vardı: Merkez, Kırşehir, Ürgüp, Nevşehir, Aksaray ve Yahyalı. 1867'de vilayet nizamnamesinde de Niğde, Konya Vilayeti'ne bağlı bir sancak gözükmektedir. Konya Vilayeti'nin Niğde'den başka bir Konya Merkez, İçel, Hamidabad (Niğde) ve Tekke (Antalya) olmak üzere toplam 5 sancağı vardı. Niğde sancağının toplam 5 kazası ise Niğde Merkez kaza, Nevşehir, Kırşehir, Ürgüp (Nahiye olan Yahyalı Ürgüp'e bağlıydı) ve Aksaray'dan oluşmaktaydı.



1877'deki kayıtlarda Niğde Sancağı'nın 1867'deki durumunu koruduğu görülüyor. Bu dönemde Niğde sancağının da kaza sayısında bir değişiklik olmamakla birlikte Kırşehir'in yerine Bor kazasının sancağa bağlandığı görülmektedir.

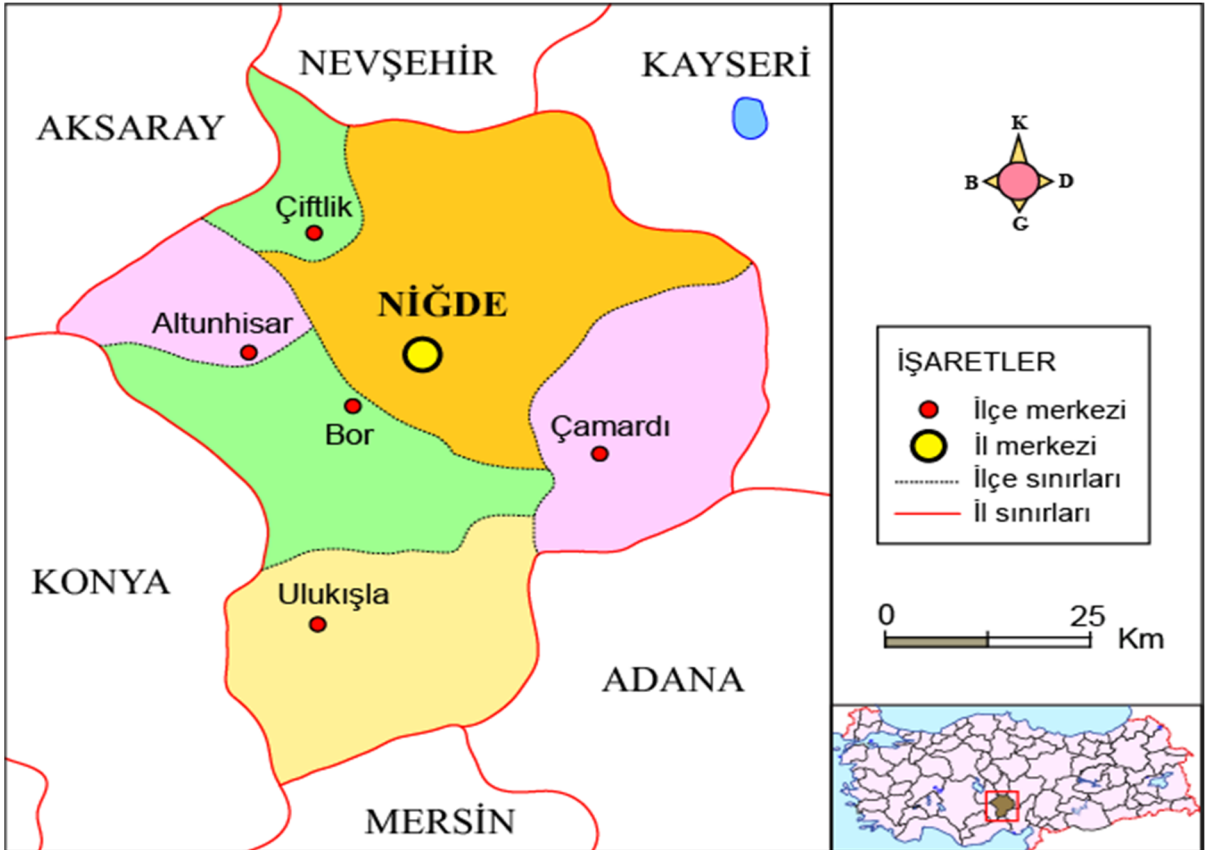
Niğde Sancağı, 1892 ve 1903'te yine Konya Vilayetine bağlı kaldı. Ne var ki sancağın toplam kaza sayısı 5'ten 8'e yükseldi. Bu kazalar şunlardır: 1- Niğde Merkez Kaza, 2- Bor, 3- Nevşehir, 4- Ürgüp, 5- Aksaray, 6- Maden (Çamardı), 7- Şücaeddin (Ulukışla) ve 8- Arapsun (Gülşehir).

Niğde İkinci Meşrutiyet'ten sonra bağımsız sancak durumuna getirildi. Bu dönemde Niğde, bağımsız sancağın kazaları Maden dışında aynı kaldı. Niğde Bizans döneminde 7. ve 9. yüzyılda yapılan idari taksimata göre bir eyalet olmuş ve dini merkez niteliği almıştır. 8. yüzyılda kısa bir süre Abbasi yönetimine giren kentin adı Arap kaynaklarında Sabart olarak geçmektedir. Kent 1204 yılında Selçuklular tarafından fethedilmiş ve Niğde'da Türk-İslam dönemi başlamıştır. 1300 yılında Hamitoğulları egemenliğine giren kent, 1390 yılında Osmanlı topraklarına katılmıştır. Niğde 1923 yılında Cumhuriyetin ilanıyla vilayet olmuştur.

Niğde Millî Mücadele yıllarının oldukça dingin illerindendi. Yöre yabancı güçlerin işgaline uğramadığı gibi, bir iki cılız gösterinin dışında, Kuvâ-yi Milliye karşıtı güçlü bir eyleme de tanık olmamıştı. Yöredeki başlıca askerî etkinlik Adana Kuvâ-yi Milliyesine verilen lojistik destekle sınırlıydı. İlçelerden Ulukışla'da ise Fransızlar işgal teşebbüsünde bulunmuş ama yerel örgüt tarafından püskürtülmüştür.

Mondros Mütarekesi günlerinde Niğde aynı adlı bağımsız sancağın merkeziydi. Merkez kaza ile birlikte 7 kazası vardı. Bunlar; Aksaray, Bor ve Ulukışla ile bugün Nevşehir iline bağlı olan Gülşehir (Arapsun) ve Ürgüp idi. Toplam nüfusu 290.000 dolayında olan sancağın nüfusça en büyük 2 kazası Merkez kaza ile Aksaray'dı. 5 Şubat günü, Atatürk'ün 5 Şubat 1934'teki Niğde ziyareti nedeniyle her yıl kutlanmaktadır.

Cumhuriyetin ilanı ile Niğde'nin Konya vilayetinden ayrılarak müstakil vilayet statüsüne kavuşması en önemli gelişmedir. Millî Mücadele ile başlayarak Cumhuriyetle devam eden dönem ve istikrar bütün Türkiye'deki gibi Niğde'de bayındırlık, eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel alanlarda büyük gelişmeleri beraberinde getirmiştir. Atatürk ve onun kurduğu Cumhuriyeti gönülden benimseyen, her zaman onun devamını destekleyen ve desteğinin devam ettiren illerin başında gelen Niğde ili, Cumhuriyetin ilanını top atışıyla kutlayan ilk ildir. 1923 yılında Niğde il olarak cumhuriyet idaresine bağlanmıştır. Nevşehir ilçesi 1954'te il olarak Niğde'den ayrılmıştır. Aksaray ilçesi 15.06.1989 gün ve 3578 sayılı kanun ile Niğde'den ayrılarak il statüsü kazanmıştır. Aynı kanunla Çiftlik ve Altunhisar bucakları da ilçe statüsü olarak Niğde iline bağlanmıştır. 1992 yılında daha önce Selçuk Üniversitesine bağlı Niğde'deki fakültelerin ayrılmasıyla Niğde Üniversitesi kurulmuştur. Üniversitesinin adı, 15 Temmuz darbe girişiminin ardından, Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi olarak değiştirilmiştir.



**Yeryüzü Şekilleri:  
Dağlar**

Aladağlar'da Demirkazık Tepesi (3756 m) en yüksek noktadır. Niğde'ye yüksek bir görünüm kazandıran yüksek dağlık ve tepelikleri, oluşum ve gelişimleri itibarıyla üç grupta değerlendirilebilir.

Orta Torosları oluşturan ve Bolkar Dağları kuzeydoğu uzantıları ile, Aladağlar'ın güneybatı uzantıları arasında bulunan Ecemiş Koridoru ile birbirinden ayrılırlar. Bolkar Dağları'nda Medetsiz Tepesi (3524 m) ve Aladağlar'da Demirkazık Tepesi (3756 m) en yüksek noktaları oluştururlar. İç Anadolu volkanizması içinde Aksaray ile Niğde arasında yer alan Hasandağı (3268 m), Keçebayduran (2727 m), Niğde'nin yaslandığı Melendiz Dağı (2936 m) ve kuzeybatıda Göllüdağ (2143 m) başlıca volkanik dağlardır. Ovalık alanların ortasında yükselen flüvial erozyon ile çevresinin aşındırılması sonucunda tek başına yüksek bir görünüm sunan farklı aşınma ile oluşan Misli Ovası'nda görülen yassı Tumba tepe, Yumru tepe farklı aşınma oluşup, Bor ovası Çukurkuyu-Altunhisar hattının batısında görülen tepelikler volkanik kökenli olurken; Karahöyük, Köşkhöyük, Kınıkören höyüğü, Misli ovasında Höyükhan höyüğü de tepelik alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

### **Ovalar**

Niğde'de meyvecilik ve elma bahçeleri yaygındır. Çamardı-Pozantı yolu üzerindeki bahçeler Niğde ilinin kuzeydoğusunda geniş yer kaplayan Misli Ovası ile, güneybatıda yer alan Bor Ovası iki büyük birimi oluşturur. Her iki ova içinde Niğde merkezinin yer aldığı kuzeydoğu- güneybatı doğrultulu bir depresyonla birbirlerine bağlanır. Tektonik çöküntü ile oluşan bu ovalar, önce volkanik alanlardan çıkan piroklastik materyallerle sonradan dağlık alanlardan gelen alüvyal dolgularla doldurularak, alüvyal dolgu ovaları olarak karşımıza çıkmaktadır. Pleistosen'den itibaren akarsularca yarılan bu alanlar, dağlık alanların kenar kesimlerinde plato karakterini almıştır. Kenarlarında geniş alanlar boyunca uzanan birikinti koni ve yelpazeleri dikkat çekicidir. Kuzeybatıda Melendiz Dağı ve Göllüdağ ile çevrili olan Melendiz Ovası, geriye aşınma batıdan bölgeye sokulan Melendiz suyu ve kolları ile yarılarak boşaltılmış geniş bir düzlük alandır. Diğer taraftan dağlık alanlar arasında akarsu vadileri boyunca uzanan akarsu boyu ovaları da görülmektedir. Güneyde Tabur Dağı önlerinde bulunan Kılan Ovası, doğuda Hanağızı dere boyunca uzanan ova ile Kemerhisar güneyindeki Ovacık Ovası başlıcalarıdır.

### **Akarsular**

Karasu Deresi, Çiftehane çayı, Ecemiş Suyu, Ulurmak başlıca ana akarsuları oluştururlar.

Karasu: Aktaş yakınlarından doğarak, kuzey-güney doğrultusunda uzanırken Gümüşler'den Kereci Deresini, Niğde Şehir merkezini geçtikten sonra uzantı deresi ni alır. Yer altı ve kaynak sularıyla da beslenen Karasu'da Bor ovasında kaybolur. Üzerinde Akaya barajı yer alır.

Çiftehane Çayı: Seyhan Nehri'nin kollarından biri olan Çiftehane Çayı, Adana-Ankara karayolu ve demiryolunun kenarından akarak ili terk etmektedir. Çaya Torosların eteklerinden yüzeğe çıkan Şekerpinarı kaynak suyu ve birçok dere katkıda bulunur. Bunlardan bazılarının suları yazın tamamen kurur. Çay bir süre sonra Ömerli ve Kırkgöçit derelerini bünyesine alarak Çakıt Suyu adını alır.

Çakıt Suyu: Ulukışla Pozantı arasında Çakıt Vadisi'ni meydana getirerek Orta Toros Dağları'nı kuzey-güney doğrultusunda yarmıştır.

Ecemiş Suyu: Kaynağını Aladağ'dan alır. Kuzeydoğu -Güneybatı doğrultusunda ilerlerken, Çamardı yakınlarında İçkuyu Deresini alarak Yelatan Güneyinde İl sınırlarından çıkarak, Seyhan kolu Güngör Deresine karışır.

Ulurmak: Melendiz dağlarında doğduktan sonra, Asmasız ve Ramat kısımlarından gelen kaynak suları ile beslenir. Çiftlik ve Melendiz Ovasını geçerek İhlara Vadisine ulaşır.

### **Göller**

Niğde'de karasal iklim bitki örtüsü hakimdir. Melendiz Dağı'nda geven bitki örtüsü Niğde ilindeki, göller bakımından zengin olmamakla birlikte oluşum ve gelişimleri birbirinde farklı göllere de sahiptir. Aladağlar ve Bolkarlar üzerinde buzul aşılımla oluşmuş sirk gölleri yer almaktadır. Akgöl, Alagöl, Çinigöl, Yedi Göller, Karagöl başlıcalarıdır. Hasandağı, Göllüdağ üzerinde volkanik krater gölleri yer

alırken kuzeydeki Narlıgöl ise volkanik çöküntü maar gölü olarak oluşturulmuştur. Narlıgöl yer altından sıcak su kaynaklarıyla beslenmesi nedeniyle minarelce zengin, suları acı bir göldür. Diğer taraftan akarsu yatakları önünde sulama amacıyla inşa edilen setlerin gerisinde de suların toplanmasıyla baraj göller oluşmuştur. Melendiz Dağlarından gelen Kırkpınar ve Baldıra dereleriyle beslenen Gebere Barajı 1939-1941 yılları arasında inşa edilmiş. Gümüşler Barajı'na, hemen gerisindeki dağlık alanlarda inen sular toplandığı içinde bol miktarda aynalı sazan balığı yaşamaktadır. Karasunun aşağı mecrası üzerine kurulu olan Akkaya Barajı, Koyunlu, Dikilitaş, Azatlı, Hacibeyli ve Murtaza Gölleri de sulama amacıyla yapılmış diğer göllerdir.

## İklim

Niğde'de Orta Anadolu'nun tipik kara iklimi görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yağışların kar hali kışın, yağmur haline ise ilkbaharda rastlanmaktadır.

Sıcaklık: En sıcak ay ortalaması temmuz ayına, en soğuk ay ortalaması ise ocak ayına rastlanır. Gerek mevsimler arasındaki sıcaklık farkı, gerekse gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı, kara ikliminin en karakteristik örneğidir. Niğde'de yapılan gözlemlere göre en yüksek ortalama sıcaklık 29,4 derece ile Temmuz ayına, en düşük ortalama sıcaklık ise -4,6 derece ile Ocak ayına rastlar.

Yağışlar: Niğde'de yıllık yağış ortalaması 330 mm'dir. Yağışın en fazla olduğu ay ortalama 47 mm ile nisan, en az olduğu ay ise ortalama 4,5 mm ile Ağustos ayıdır.

Nemlilik: Niğde'de ortalama nispi nem %56'dır. Nemin en fazla olduğu ay %80 ile şubat, en düşük ay %28 ile ağustos ayıdır.

Niğde iklimi [Daralt]													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	18,6	19,6	26,2	30,8	32	34	37,8	37,8	34,6	30,6	23,5	20,9	37,8
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4,6	6,1	11,2	16,7	21,3	25,7	29,4	29,3	25,7	19,6	12,5	6,7	17,4
Ortalama sıcaklık (°C)	-0,5	0,8	5,3	10,6	15,1	19,4	22,8	22,3	17,9	12,1	5,9	1,3	12,1
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-4,6	-3,6	0,1	4,7	8,4	12,0	15	14,6	10,5	6,1	1	-2,8	5,1
En düşük sıcaklık (°C)	-21,7	-24,2	-23,9	-6,9	-0,3	3,8	7,1	6,9	1,7	-5,2	-14,7	-20,6	-24,2
Ortalama yağış (mm)	30,7	29,5	32,7	47	44,8	25,6	5,2	4,5	8,1	29,1	33,5	39	330

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü [38]

## Ekonomi:

Niğde ilinin ekonomisi çoğunlukla tarıma dayanır. Sanâyileşme son senelerde gelişmeye başlamıştır. Ayrıca Niğde'nin Çiftahan beldesi kaplıcalarıyla tanınan turizm merkezidir.

## Tarım:

Niğde, Anadolu'nun buğday ambarı sayılan 10 il arasında yer alır. Türkiye'de en çok elma bu ilde Sazlıca kasabasında yetişir. Elmadan sonra patatesi meşhurdur. Patates üretiminde Türkiye'de birinci sıradadır. 2019 yılında 716 bin ton patates üretilmiştir. Niğde'de geliştirilen yerli patates tohumuna 'Nahita' adı verilmiştir. Niğde ili beyaz baş lahanası üretiminde 2. sıradadır. Niğde'de Bor İlçesi'nde Kaynarca lahanası üretilmektedir. Lahana tarımı Kaynarca Köyü civarında yoğunlaşmıştır. Bunlara ilâveten baklagiller, ayçiçeği, patates, buğday, arpa, çavdar, fasulye, nohut, sarımsak ve şekerpancarı da yetişir. Sebzeçilik önemli değildir. Fakat meyvecilikte ileri durumdadır. Merkez ilçe, Bor, Çamardı ve Kemerhisar'da geniş elma bahçeleri vardır. Misket elması meşhurdur. Bağcılık da önemli yer tutar. İç Anadolu'da üzüm yetiştirmede en önde gelen illerdendir. Kemerhisar üzümü oldukça meşhurdur. Gübreleme, sulama, modern tarım araçlarının kullanılması ve ilâçlama hızla artmaktadır. Her çeşit

üründe verim seneden seneye artmaktadır. Darboğaz bölgesinde yetiştirilen kirazlar yurt içinde ünlü olduğu kadar yurt dışına da ihraç edilir. Lezzeti ve iriliğiyle meşhurdur. Son zamanlarda Çamardı bahçelerinde de kiraz üretimi yaygınlaşmıştır.

#### **Hayvancılık:**

Niğde ilinde büyük baş, küçükbaş ve kümes hayvancılığının her türlü yapılmaktadır. Son yıllarda ilde uygulanan hayvan ıslah çalışmaları ile, gerek hayvan sayısında ve gerekse hayvansal ürünlerde dikkati çeken gelişmeler olmuştur.

#### **Ormancılık:**

Niğde ilinde orman varlığı çok azdır. Orman ve fundalıklar il topraklarının %3'ünü kaplar. En çok rastlanan ağaç türü kayın, meşe, çam, dişbudak ve köknardır. Daha çok Aladağların eteklerinde olan ormanlar 2400 hektar arâziyi kaplar. Senede 4 bin m<sup>3</sup> sanâyi odunu ile 5 bin ster yakacak odun elde edilir.

#### **Madenler:**

Niğde ili mâden bakımından zengin kaynaklara sahiptir. Başlıca mâden rezervleri demir, çinko, kurşun, cıva, volfram, bakır, kükürt, gümüş, altın, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır. Fakat fiilen işletilmekte olan işletilen mâden yatakları sadece demir, çinko, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır.

#### **Sanayi:**

Niğde, 2 Organize Sanayi Bölgesine sahip olup bu bölgelerde toplamda yaklaşık 5.000 kişiye istihdam sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra ilde 2 Ar-Ge Merkezi, 1 Tasarım Merkezi ve 1 Teknopark mevcuttur. Gıda, tekstil, kauçuk ve plastik, diğer metalik olmayan ürünlerin imalatı ve ana metal sanayi Niğde'nin öne çıkan sektörleri olup Çimsa, Ditaş, Niğtaş gibi öncü firmalar ilde faaliyet göstermektedir.

Niğde Organize Sanayi Bölgesi: Niğde -Bor Karayolu'nun 7. Km sindedir. Faaliyete başladığı tarih 1994'tür. Toplam 420 Hektarlık bir alanda 107 adet sanayi parseli bulunmaktadır. Proje doluluk oranı %91'dir. 2019 sonu itibariyle istihdam sayısı 3.400 ve katılımcı firma sayısı 100'dür. Ağırlıklı sektör grubu; Fabrikasyon tekstil ürünlerinin imalatı ve mobilya imalatı, kauçuk-plastik ürünlerin imalatı, gıda ürünleri imalatı, fabrikasyon metal ürünleri imalatı gruplarıdır.

Bor Karma ve Deri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi: Bor-Zengen karayolunun 9. Km sindedir. Faaliyete başladığı tarih 2006'dır. Toplam 700 Hektarlık bir alanda 401 adet sanayi parseli bulunmaktadır. Proje doluluk oranı % 46'dır. 2019 sonu itibariyle istihdam sayısı 1.276 ve katılımcı firma sayısı 133'tür. Ağırlıklı sektör grubu; Fabrikasyon ham deri işleme imalatı ve kauçuk-plastik ürünlerin geri dönüşüm tesisleri, zirai ilaç imalatı, beton yapı elemanlarıdır.

Ayrıca Niğde ilimiz genelinde de Bakanlığımız kredisi ile kurulan 5 adet Küçük Sanayi Sitesi vardır. Toplam 1.147iş yerinde yaklaşık 2600 kişi istihdam edilmektedir.

#### **Ulaşım**

Niğde ili İç Anadolu ile Kuzey ve Batı Anadolu'yu güney ve doğuya bağlayan önemli demiryolu ve karayollarının kavşak noktasıdır. Türkiye'nin dört yanı ile ulaşım irtibatı vardır. Demiryolu bakımından, Batı Anadolu'yu doğu ve güney illerimize, Suriye ve Irak'a bağlayan demiryolunun üzerindedir.



## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

#### 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister

yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde yapısız arsalar için "**Pazar Yaklaşımı**", yapıları arsalar için "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

## 6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

### # Satılık Arsa Emsaller

#### \* Emsal-1: Yağmurlar Emlak: 0 532 735 87 03

Aynı bölgede, Koyunlu yoluna cepheli, 1.50 emsal, konut lejantlı 3.500 m<sup>2</sup> alanlı arsa 18.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. İstenen fiyat piyasa şartlarına göre çok yüksek bulunmuştur. (m<sup>2</sup> birim değeri 5.286.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

#### \* Emsal-2: Yağmur Emlak: 0 533 213 37 37

Taşınmaza yakın konumda, Bor Saltuklu Köyü 1470 ada 11 parsel, 3.200 m<sup>2</sup> alanlı ticaret lejantlı arsa 9.500.000.-TL bedelle satışıdır. Emsal, TOKİ konut bölgesinde yer almakta olup lejant avantajı vardır. (m<sup>2</sup> birim değeri 2.969.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

#### \* Emsal-3: Liberty Emlak: 0 552 759 37 42

Taşınmaza yakın konumda, Bor ilçesi Osman Efendi mahallesi 400 ada 78 parselde, 1.261 m<sup>2</sup> alanlı sanayi-depolama alanı lejantlı arsa 3.750.000 TL bedelle satılıktır. Halihazırda bölgede revizyon planı yapıldığı taşınmazın lejantının konut+ticaret olarak değişmesinin beklendiği belirtilmiştir. Fiyatının yeni lejantına esas olduğu belirtilmiştir. Emsal arsa vasfında olup, ana yola cephelidir. (m<sup>2</sup> birim değeri 2.974.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

#### \* Emsal-4: Consept Emlak: 0 532 566 65 24

Taşınmazların yanında, OSB sınırları içinde 1 emsal sanayi arsası niteliğindeki 26.615 m<sup>2</sup> alanlı 133/344 parsel ile 73.788 m<sup>2</sup> alanlı 133/16 parseller birlikte toplam 100.403 m<sup>2</sup> alanlı olarak 249.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. OSB içinde yer alması sebebiyle yapılaşma şartlarında zorlayıcı kriterler barındırmakta olup istenen fiyat yüksek bulunmuştur. (m<sup>2</sup> birim değeri paçal 2.480.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

#### \* Emsal-5: Niğde OSB

Niğde Osb 1.etap 132 ada 65 parseldeki 46.026 m<sup>2</sup> alanlı sanayi arsasının peşin 1.350 TL/m<sup>2</sup>, taksitli 1.600 TL/m<sup>2</sup> fiyatla satılık olduğu <https://www.nigdeosb.com/arsa-tahsis-duyuru> sayfasındaki ilandan tespit edilmiştir.

#### \* Emsal-6: Niğde OSB

Niğde Osb 3.etap 622 ada 11 parseldeki 80.915 m<sup>2</sup> alanlı sanayi arsasının peşin 700 TL/m<sup>2</sup>, taksitli 975 TL/m<sup>2</sup> fiyatla satılık olduğu tespit edilmiştir.

#### \* Emsal-7: Milli Emlak Müdürlüğü

Taşınmaza yakın konumda, Koyunlu Köyü 183 ada 1 parsel, 753 m<sup>2</sup> alanlı olup, Ekim ayı içinde ihaleyle 1.600.000.-TL bedelle satılmıştır. Emsal, 2 kat konut lejantlı arsa vasfında olup, ana yola mesafelidir. (m<sup>2</sup> birim değeri 2.480.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

#### \* Emsal-8: Turyap Emlak: 0 388 233 03 62

İl merkezine yakın konumda, Selçuk Mahallesi 3305 ada 1 parsel, 3.253 m<sup>2</sup> alanlı 2.40 emsal konut lejantlı arsa 15.700.000 TL bedelle satılıktır. Şehir merkezine daha yakın konumu ve tercih edilir lejantı sebebiyle daha yüksek şerefiyeli olduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 4.826.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)



**\* Emsal-9: Fatih Emlak: 0 536 254 15 90**

Sanayi-ticari açıdan kısmen daha az tercih edilen ancak çevre yoluna daha yakın konumdaki 3.420 m<sup>2</sup> alanlı 0.40 emsal sanayi lejantlı arsa 8.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum dezavantajı olmasına rağmen küçük yüz ölçümü sebebiyle benzer şerefiyelidir. (m<sup>2</sup> birim değeri 2.339.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

**# Satılık Fabrika Emsaller**

**\* Emsal-10: Aksiyon Emlak: 0 388 213 63 64**

Niğde Bor OSB içinde 9.500 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 2.000 m<sup>2</sup> alanlı fabrika 42.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Konum dezavantajı bulunmaktadır. (Arsa+yapı paçal m<sup>2</sup> birim değeri 21.000.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

**\* Emsal-11: Yağmur Emlak: 0 388 213 37 37**

Niğde OSB içinde yer alan 7.400 m<sup>2</sup> arsa üzerindeki 1.300 m<sup>2</sup> alanlı faal fabrika 30.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (Arsa+yapı paçal m<sup>2</sup> birim değeri 23.077.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

**\* Emsal-12: Sahibinden: 0 850 622 27 87**

Niğde OSB içinde yer alan 11.750 m<sup>2</sup> arsa üzerindeki 3.750 m<sup>2</sup> alanlı faal fabrika ile 250 m<sup>2</sup> idari binası bulunan fabrika 107.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Fiyat yüksek bulunmuştur. (Arsa+yapı paçal m<sup>2</sup> birim değeri 26.875.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)



## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### OLUMLU FAKTÖRLER

- 4, 5, 6 parsellerin ana yola cepheli olması,
- Ulaşım kolaylığı.

## OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Parseller üzerinde yer alan iskanlı fabrika binalarının yıkılmış olması,
- Parsel alanlarının büyük olması,
- 2 numaralı parselin fiilen yol olarak kullanılması ve geometrik formu sebebiyle sebebiyle yapılaşmaya uygun olmaması.

## 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsellerin mer'i imar planı hükümleri doğrultusunda üzerinde sanayi tesisi yapılarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir. 2 parsel ise, imar planı dışındadır. Fiilen yol olarak kullanılan taşınmazın kamulaştırılarak, yol olarak tescilinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

## 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımı, günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyetini taşınmazın değerlemesi için baz alır. Bu yöntemde gayrimenkulün, kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, değerinin fiziki yıpranma ile fonksiyonel-ekonomik açıdan zamanla azalacağı varsayılır ve yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

### Arsa Değeri

Değerleme çalışmasında piyasa değeri-emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet oluşumları yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazların değer takdirinde 6.5. başlığında yer verilen emsaller dikkate alınmış, bu emsallerin avantaj-dezavantajları dikkate alınarak, arsa birim fiyatları takdir edilmiştir. Karşılaştırma tablosu 458 ada 4 parsel için yapılmış, diğer parsellerin değeri şerefiye unsurları dikkate alınarak takdir edilmiştir. Buna göre karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		9.500.000 ₺	3.750.000 ₺	249.000.000 ₺	1.350 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	172.704,35	3.200,00	1.261,00	100.403,00	1,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		2.969	2.974	2.480	1.350
Alana ilişkin Düzeltme		-25%	-25%	0%	10%
İmar Durumu (Fonksiyon)	Sanayi	Konut	Konut+Ticaret	Sanayi	Sanayi
Yapılaşma (Emsal)	E: 0,40	1,50	1,50	1	1
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		-40%	-35%	-20%	-20%
Manzaraya ilişkin düzeltme		10%	10%	5%	5%
KONUM		Kötü	Kötü	Az Kötü	Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		25%	25%	5%	35%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-20%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-30%	-30%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	1.838,48	1.781	2.082	1.736	1.755

458 Ada 4 Parsel için 1.840.-TL/m<sup>2</sup> arsa değeri hesaplanmıştır. Hesaplanan bu değere göre, diğer parsellerin üstün ve eksik yönleri belirlenmiştir. Buna göre;

458 Ada 2 Parsel imar planı içerisinde kalmakta, ancak yapılaşmaya uygun olmaması, parsel şekli ve fiilen yol olarak kullanımı dikkate alındığında, taşınmaza 400.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 3 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 1.475.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 4 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 1.840.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 5 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 2.575.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 6 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 2.300.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 7 Parsel imar durumu, parsel şekli, cepheli olduğu yollar ve alanı dikkate alındığında, taşınmaza 1.475.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir.

#### Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ile nitelikleri ve hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesinde birim yapı maliyeti 3-A yapılar için 12.250,-TL; 2-C yapılar için 7.750,-TL; 2-A yapıların için 3.500.-TL'dir. Yapılar yaklaşık 35 yıllık olup, mevcut durumları irdelendiğinde %40-80 oranında

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 43 | 397

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

amortisman indirgemesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır. Misafirhane ekonomik ömrünü doldurmuş, bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu kabulden hareketle arsa ve yapı değer hesaplama detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DEĞER TABLOSU						YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
ARSA	ALAN M2		DEĞER TL/M2			ARSA DEĞERİ	ARSA DEĞERİ
458/2	14856,39		400			5.942.556	5.942.556
458/3	102815,63		1475			151.653.054	151.653.054
458/4	172704,35		1840			317.776.004	317.776.004
458/5	101841,17		2575			262.241.013	262.241.013
458/6	39148,45		2300			90.041.435	90.041.435
458/7	14624,89		1475			21.571.713	21.571.713
<b>TOPLAM</b>	<b>445990,88</b>		<b>1904,13</b>			<b>849.225.775</b>	<b>849.225.775</b>
BİNALAR	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	SINIFI	KALAN ÖMÜR	BEDEL TL/M2	BİNA DEĞERİ	BİNA DEĞERİ
MİSAFİRHANE	0	1186	3-A	0	12250	0	0
NİZAMİYE GÜVENLİK	0	45	2-C	0,25	7750	0	87.188
TESHİR ODASI	929	1570	3-A	0,6	12250	6.828.150	11.539.500
YÖNETİCİ LOJMANI	0	290	3-A	0,6	12250	0	2.131.500
CAMI	0	300	3-A	0,5	12250	0	1.837.500
KANTAR BİNASI	0	40	3-A	0,2	12250	0	98.000
DEPO 1	3062	3062	2-C	0,3	7750	7.119.150	7.119.150
DEPO 2	0	326	2-C	0,3	7750	0	757.950
SU KUYUSU	0	20	2-A	0,2	3500	0	14.000
<b>TOPLAM</b>	<b>3991</b>	<b>6839</b>				<b>13.947.300</b>	<b>23.584.788</b>
<b>ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEME DÜZELTME</b>						<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
						<b>26.925</b>	<b>39.437</b>
<b>TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (TL):</b>					<b>867.200.000</b>		
<b>TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL):</b>					<b>876.850.000</b>		

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar ve uygulanan düzeltmeler sonucu taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri yasal durumda **867.200.000-TL**, mevcut durumda **876.850.000-TL** olarak hesaplanmaktadır.

### 7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde yapısız arsalar için “Pazar Yaklaşımı”, yapılı arsalar için “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

### 7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde yapısız arsalar için “Pazar Yaklaşımı”, yapılı arsalar için “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

### 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.



**7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

**7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Yapılı arsalar üzerinde inşa edilmiş olan binalar için gerekli tüm izinler (proje, ruhsat, iskan) alınmıştır. Parseller üzerinde yer alan ve yasal izinleri bulunmayan yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

**7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar konumu itibarıyla Niğde-Bor Karayolu üzerinde yer almaktadır. 458 Ada 2 Parsel, fiilen yol olarak kullanılmakta, kamulaştırılarak yol tescilinin yapılması gerektiği düşünülmektedir. Olağan piyasa koşullarında, pazara çıkması halinde alıcısının olmayacağı düşünülmektedir.

Değerleme tarihi itibarıyla parseller üzerinde yer alan, ruhsat ve iskana konu binaların büyük bir kısmının yıkılmış ya da yıkım aşamasında olduğu görülmüştür. Değerleme günü kullanımda olan ve kullanılabilir durumda olan binalar yasal ve mevcut durum değerinin tespitinde dikkate alınmıştır. Misafirhane yapısı fiilen kullanım yeteneğini yitirmiş olup moloz değeriyle (%98 amortisman düşülerek) hesaplama eklenmiştir.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 458 Ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsellerin toplam yasal Pazar değeri için 867.200.000.-TL (SekizyüzaltmışyedimilyonikiyüzbinTürkLirası); toplam mevcut Pazar değeri için 876.850.000.-TL (SekizyüzyetmişaltımilyonsekiyüzellibinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

6 Adet Taşınmazın Yasal Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Hariç)	6 Adet Taşınmazın Yasal Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Dahil)
867.200.000-TL	1.040.640.000-TL
6 Adet Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Hariç)	6 Adet Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Dahil)
876.850.000-TL	1.052.220.000-TL

\* 20.01.2025 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35,4934-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35,6356.-TL'dir.

\*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Turgay GÜNEY**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 403026

**Gonca ATASOY ALTUNBAŞ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400334