

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-202300074

RAPOR TARİHİ: 20.12.2023

**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 DEĞERLEMESİ 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 MAHALLİNDE 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>25</b> |
| 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER                                                                                                                                                                                                   | 25        |
| 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ                                                                                                                                                                                                    | 31        |
| <b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>37</b> |
| 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                                                                             | 37        |
| 6.2 GELİR YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                                                                             | 37        |
| 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                                                                           | 37        |
| 6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ                                                                                                                                              | 38        |
| 6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ                                                                                                                              | 39        |
| <b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>40</b> |
| 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER                                                                                                                                                                                                         | 40        |
| 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ                                                                                                                                                                                                 | 40        |
| 7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI                                                                                                             | 43        |
| 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ                                                                                                                                                                                                                         | 43        |
| 7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ                                                                                                                                                         | 43        |
| 7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ                                                                          | 43        |
| 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 | 43        |
| <b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ .....</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>45</b> |
| 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ                                                                                                                                                                                                   | 45        |
| 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ                                                                                                                                                                                                                         | 45        |
| <b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....</b>                                                                                                                                            | <b>46</b> |

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 20.12.2023, rapor no: OZL-20230074'tür.

#### 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 15.12.2023'tür.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 21.11.2023 tarihli 2023/010 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 21.11.2023 tarihli 2023/010 sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 24.01.2023 tarih OZL-2022000123 nolu rapor 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,
- Raporda 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

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

Sayfa 4 | 241

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

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, 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 değerleme 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. |



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

**BİLGİ**Gayrimenkul  
Değerleme A. Ş.

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

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 8 | 241

|                   |   |                                                             |
|-------------------|---|-------------------------------------------------------------|
| <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 04.12.2023 tarih ve saat 12:45 itibariyle alınan değerleme 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: 6 adet kamu haczi bulunmaktadır.
- İcrai Haciz: 122 adet icrai haciz bulunmaktadır.
- İhtiyati Haciz: 46 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 04.12.2023 tarih ve saat 12:48 itibariyle alınan değerleme 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: 6 adet kamu haciz bulunmaktadır.
- İcrai Haciz: 122 adet icrai haciz bulunmaktadır.
- İhtiyati Haciz: 46 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 4 PARSEL**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 04.12.2023 tarih ve saat 12:48 itibariyle alınan değerleme 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 dereceden 60.000.000,00 TL bedelli 13.08.2013 tarih, 15652 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

**Şerhler Hanesi:**

-Kamu Haczi: 6 adet kamu haczi bulunmaktadır.

-İcrai Haciz: 120 adet icrai haciz bulunmaktadır.

-İhtiyati Haciz: 46 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:**

-İhtarname vardır. 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 04.12.2023 tarih ve saat 12:48 itibariyle alınan değerleme 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 dereceden 60.000.000,00 TL bedelli 13.08.2013 tarih, 15652 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

**Şerhler Hanesi:**

-Kamu Haczi: 6 adet kamu haczi bulunmaktadır.

-İcrai Haciz: 120 adet icrai haciz bulunmaktadır.

-İhtiyati Haciz: 46 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:**

-İhtarname vardır. 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 04.12.2023 tarih ve saat 12:48 itibariyle 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 1/0 dereceden 8.000.000,00 TL bedelli 29.04.2010 tarih, 6760 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

- Yakup Aydoğan, Aytekin Turcan, Zekeriya Güneykaya, Kemal Selvi lehine 2/0 dereceden 2.375.000,00 TL bedelli 21.10.2016 tarih, 25623 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

- Murat Yıldırım lehine 3/0 dereceden 100.000,00 TL bedelli 07.11.2016 tarih, 26788 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

**Şerhler Hanesi:**

-Kamu Haczi: 6 adet kamu haczi bulunmaktadır.

-İcrai Haciz: 122 adet icrai haciz bulunmaktadır.

-İhtiyati Haciz: 46 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

**Beyanlar Hanesi:**

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 04.12.2023 tarih ve saat 12:49 itibariyle 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: 6 adet kamu haczi bulunmaktadır.

-İcrai Haciz: 122 adet icrai haciz bulunmaktadır.

-İhtiyati Haciz: 45 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

**Beyanlar Hanesi:**

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 Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden alınan değerlendirme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kayıtları rapor ekinde yer almakta olup, 458 ada 2 parsel ve 3 parsel üzerinde 6 adet kamu haczi, 122 adet icrai haciz, 46 ihtiyati haciz, teferruat kaydı, 1 adet kamulaştırma beyanı (süresi dolmuş); 458 ada 4 parsel ve 5 parsel üzerinde 6 adet kamu haczi, 120 adet icrai haciz, 46 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 6 adet kamu haczi, 122 adet icrai haciz, 46 ihtiyati haciz, Türk Ekonomi Bankası lehine 1 adet, özel şahıslar lehine 2 adet olmak üzere 3 adet ipotek ve teferruat kaydı; 458 ada 7 parsel üzerinde 6 adet kamu haczi, 122 adet icrai haciz, 45 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 bulunmamaktadır.

**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 oluşturularak 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 KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Parsel 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 yer alan 4 adet mimari projede parsel üzerindeki yapılara ait detaylı kat planlarının olmadığı görülmüş, 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 proje mevcuttur.

### **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 değerlendirme 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 konumlanmaktadır.

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 parseller üzerindeki yapıların yıkımının başladığı, çok büyük bölümünün yıkıldığı, yapılar ile altyapı unsurlarındaki hurda metallerin sökülümünün yapıldığı görülmüştür.

##### **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 edilmiştir. Zeminler ve duvarlar beton kaplıdır. Yaklaşık 20 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Kantar binası: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zeminleri seramik duvarları boya kaplıdır. Yaklaşık 40 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

#### 458 Ada 5 Parsel;

Cami: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zeminleri halı duvarları boyalıdır. Yaklaşık 300 m2 alanlı olduğu hesaplanmıştır.

Misafirhane: Betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup loca, resepsiyon ve konaklama bölümlerinden oluşmaktadır. Loca ve resepsiyon bölümünde zeminler mermer duvarlar lambri ile kaplanmıştır. Konaklama bölümünde muhtelif sayıda misafir odası yer almaktadır. Odalar balkon, oda ve banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Bakımsız olmaları sebebiyle yüksek yıpranmışlık seviyeleri mevcuttur. Yaklaşık 1186 m2 olduğu hesaplanmıştır.

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. Taşınmazın ıslak hacimleri ile koridorları mermer ile oda ve salon zeminleri ahşap parke ile kaplanmıştır. Duvarları plastik boyalıdır. Mutfak hacminde suntalam mutfak dolabı ve tezgah, banyoda ise duş yeri, klozet ve lavabo vardır. Kombi ısıtma sistemine sahiptir.

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 yapıların tamamı 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    | : 30                                                   |
| 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-%70     |
| 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 gerçekleştirilmekte 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 ulaşılammıştır. 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.

#### 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

TÜİK verilerine göre Türkiye'nin nüfusu 2007 yılında 70 milyon 586 bin 256 kişi iken 2022 yılında 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır.

| Türkiye Cinsiyete Göre Nüfus |            |            |            |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Yıl                          | Toplam     | Erkek      | Kadın      |
| 2022                         | 85.279.553 | 42.704.112 | 42.575.441 |
| 2021                         | 84.680.273 | 42.428.101 | 42.252.172 |
| 2020                         | 83.614.362 | 41.915.985 | 41.698.377 |
| 2019                         | 83.154.997 | 41.721.136 | 41.433.861 |
| 2018                         | 82.003.882 | 41.139.980 | 40.863.902 |
| 2017                         | 80.810.525 | 40.535.135 | 40.275.390 |
| 2016                         | 79.814.871 | 40.043.650 | 39.771.221 |
| 2015                         | 78.741.053 | 39.511.191 | 39.229.862 |
| 2014                         | 77.695.904 | 38.984.302 | 38.711.602 |
| 2013                         | 76.667.864 | 38.473.360 | 38.194.504 |
| 2012                         | 75.627.384 | 37.956.168 | 37.671.216 |
| 2011                         | 74.724.269 | 37.532.954 | 37.191.315 |
| 2010                         | 73.722.988 | 37.043.182 | 36.679.806 |
| 2009                         | 72.561.312 | 36.462.470 | 36.098.842 |
| 2008                         | 71.517.100 | 35.901.154 | 35.615.946 |
| 2007                         | 70.586.256 | 35.376.533 | 35.209.723 |

**Kaynak:** Genel Nüfus Sayımı sonuçları, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2022

### 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

2020 Yılı itibarıyla dünya genelinde etkili olan kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde de etkili olmuştur. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki

oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değerin ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 27.089 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 17.647 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.



2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %42,13 azalarak 25 bin 886 adet oldu. İkinci el konut satışları da %45,40 azalarak 57 bin 750 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üretilmiş kıl karşılığı alıcılara kışkırtılarak bir konutun ilk defa satışına.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



#### İpotekli Konut Satışları



2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %66,85 gibi rekor bir düşüşle 13 bin 463 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

2023 yılı başında %1,54 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, yılın ilk çeyreği sonunda %1,33 seviyelerinde seyrederken ikinci çeyrek sonunda ise %1,81 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 başında %20,08 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2023 Haziran ayını %23,98 ile tamamlamıştır. Temmuz ayı itibarıyla yıllık faiz %34,09 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Haziran ayında %65,66 seviyesinden, 2023 yılı Haziran ayında %62,86 seviyesine düşmüştür. Haziran 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,40'tan %19,27'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %9,49'tan %8,89'a gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 1,4 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Haziran ayında %38,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2023 itibarıyla 6,4 puan azalarak %31,6 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,8 olmuştur. Bu oran 2022 Haziran ayında %19,1 seviyesindeydi.



| Dönem                                   | Ç1'20   | Ç2'20   | Ç3'20   | Ç4'20  | Ç1'21  | Ç2'21  | Ç3'21  | Ç4'21   | Ç1'22  | Ç2'22   | Ç3'22  | Ç4'22  | Ç1'23  |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL) | 24.089  | 33.230  | 55.001  | 13.975 | 11.692 | 14.269 | 20.051 | 32.169  | 26.696 | 51.170  | 23.733 | 22.685 | 46.703 |
| Kullandırılan kredi sayısı (adet)       | 127.574 | 151.445 | 230.193 | 64.052 | 47.418 | 59.572 | 79.258 | 113.022 | 72.723 | 105.584 | 58.083 | 55.292 | 60.683 |

#### Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2023 yılı 1. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 46,703 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 770.000 TL oldu. 2023 yılı 1. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %109,7 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB  
\*Ç2'22 verisi henüz açıklanmamıştır



2023 Haziran ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,84, yıllık bileşik faiz ise %24,45 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oran Ocak 2019'dan itibaren en yüksek değere ulaşmıştır.

Kaynak: TCMB

## TİCARİ GAYRİMENKULLER

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır. Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır.

2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m<sup>2</sup> iken, ikinci çeyrekte 72.603 m<sup>2</sup> kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m<sup>2</sup>, Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.



## 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 Nîkde, daha sonra da nîkde 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).

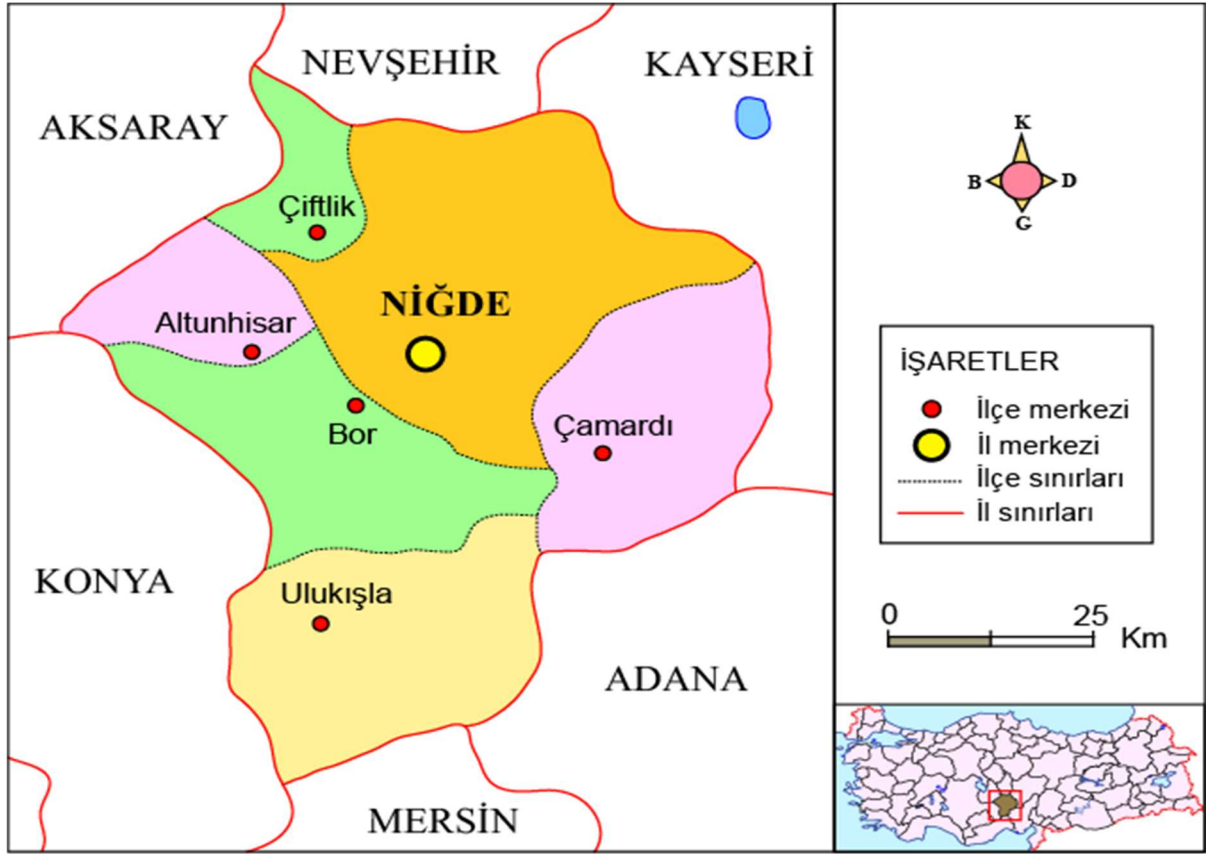
Niğde İkinci Meşrutiyet'ten sonra bağımsız sancak durumuna getirildi. Bu dönemde Niğde, bağımsız sancağın kazaları Maden dışında aynı kaldı. Niğde Bizans döneminde 7. ve 9. yüzyılda yapılan idari taksimata göre bir eyalet olmuş ve dini merkez niteliği almıştır. 8. yüzyılda kısa bir süre Abbasi yönetimine 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 ilanı ile vilayet olmuştur.

Niğde Millî Mücadele yıllarının oldukça dingin illerindendi. Yöre yabancı güçlerin işgaline uğramadığı gibi, bir iki cıvız 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 püskürtülmüşlerdir.

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), Keçeboyduran (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 aşınılma 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 Hanağzı dere boyunca uzanan ova ile Kemerhisar güneyindeki Ovacık Ovası başlıcalarıdır.

### **Akarsular**

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

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 suları ile 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 yüze çıkarak Şekerpınarı kaynak suyu ve birçok dere katkıda bulunur. Bunlardan bazılarının suları yazın tamamen kurur. Çay bir süre sonra Ömerli ve Kırkgeçit 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 il 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 gezen bitki örtüsü Niğde ilindeki, göller bakımından zengin olmamakla birlikte oluşum ve gelişimleri birbirinde farklı göllere de sahiptir. Aladağlar ve Bolkarlar üzerinde buzul aşılmasıyla 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 minarelice 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 edilmiştir. 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, Hacıbeyli 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 Çiftelhan 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.

#### Ormanlık:

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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 gelirine 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi 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 takdiri yapılır.

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

### # Satılık Arsa Emsaller

#### \* Emsal-1: Emre Emlak: 0 552 759 49 74

Aynı bölgede, Koyunlu Köyü'nde, fabrikaya bitişik konumda, 2 kat konut lejantlı 545 m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.050.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (m<sup>2</sup> birim değeri 1.926.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

#### \* Emsal-2: Niğde OSB Yönetimi

OSB personeli ile yapılan görüşmede, konu taşınmazın bulunduğu 1 etapta halihazırda satılık arsaları bulunmadığı 3.etapta aynı yapılaşma şartlarına sahip arsaları peşin 500 TL/m<sup>2</sup>, taksitli 600 TL/m<sup>2</sup> fiyatla sattıkları öğrenilmiştir.

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

Taşınmaza yakın konumda, Koyunlu Köyü 327 ada 9 parsel, 571 m<sup>2</sup> alanlı olup, 1.250.000.-TL bedelle satışta. Emsal, belediye mücavir alanı dışında, arsa vasfında olup, ana yola cephelidir. (m<sup>2</sup> birim değeri 2.189.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

#### \* Emsal-4: İpek Emlak: 0 554 203 78 44

Niğde Üniversitesi'ne komşu olan, imar durumu hakkında detaylı bilgi alınamayan ancak konut imarlı olduğu beyan edilen 27.798 m<sup>2</sup> alanlı arsa 42.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Belediye mücavir alanı dışında, İl Özel İdare yetkisi içinde yer almaktadır. (m<sup>2</sup> birim değeri 1.511.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

#### \* Emsal-5: Emre Emlak: 0 552 759 49 74

Koyunlu Köyü'nde 501 adada toplamda 3352 m<sup>2</sup> alanlı 4 ayrı parsel birlikte 4.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Emsal gelişme konut alanı imarlı olup, TAKS:0,30, KAKS:0,60 yapılaşma şartlarını haizdir. (m<sup>2</sup> birim değeri 1.193.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmaktadır.)

### # Satılık Fabrika Emsaller

#### \* Emsal-6: DHG Emlak: 0 532 500 74 20

OSB içinde 13.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 3000 m<sup>2</sup> + 300 m<sup>2</sup> idari ofis alanlı fabrika 31.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Eski yapı ve konum dezavantajı bulunmaktadır. (Paçal m<sup>2</sup> birim değeri 9.393.-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 yapılaşmaya uygun olmaması, fiiliyatta yol olarak kullanılması.

#### 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 kullanımıdır. 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 yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi 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.

#### 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, parsellerin yüzölçümü, cepheli oldukları yollar ve cadde cepheleri, altyapı durumları 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.

| KARŞILAŞTIRMATABLOSU              |            |             |         |             |              |             |
|-----------------------------------|------------|-------------|---------|-------------|--------------|-------------|
| BİLGİ                             |            | EMSAL-1     | EMSAL-2 | EMSAL-3     | EMSAL-4      | EMSAL-5     |
| SATIŞ FİYATI                      |            | 1.050.000 ₺ | 600 ₺   | 1.250.000 ₺ | 42.000.000 ₺ | 4.000.000 ₺ |
| SATIŞ TARİHİ                      |            | Satışta     | Satışta | Satışta     | Satışta      | Satışta     |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                  |            | 0%          | 0%      | 0%          | 0%           | 0%          |
| ALAN (m2)                         | 172.704,35 | 545,00      | 1,00    | 571,00      | 27.798,00    | 3.352,00    |
| BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)           |            | 1.927       | 600 ₺   | 2.189       | 1.511        | 1.193       |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME            |            | Küçük       | Benzer  | Küçük       | Orta Küçük   | Küçük       |
|                                   |            | -50%        | 0%      | -50%        | -25%         | -50%        |
| İmar Durumu (Fonksiyon)           | Sanayi     | Konut       | Sanayi  | Konut       | Konut        | Konut       |
| Yapılaşma (Emsal)                 | E: 0,40    | E: 0,60     | E: 1,00 | E: 0,60     | Belirsiz     | E: 0,60     |
| İmar Durumuna ilişkin düzeltme    |            | -15%        | -15%    | -15%        | -10%         | -15%        |
| MANZARA                           |            | Orta Kötü   | Kötü    | Kötü        | Orta Kötü    | Kötü        |
| Manzaraya ilişkin düzeltme        |            | 10%         | 20%     | 20%         | 10%          | 20%         |
| KONUM                             |            | Orta Kötü   | Kötü    | Kötü        | Orta Kötü    | Kötü        |
| Konuma ilişkin düzeltme           |            | 10%         | 25%     | 25%         | 10%          | 25%         |
| DİĞER BİLGİLER                    |            | 0%          | 0%      | 0%          | 0%           | 0%          |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME |            | -7%         | 0%      | -25%        | -7%          | -5%         |
| TOPLAM DÜZELTME                   |            | -52%        | 30%     | -45%        | -22%         | -25%        |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)         | 996,46     | 925         | 780     | 1.204       | 1.179        | 895         |

458 Ada 4 Parsel için 1.000.-TL/m2 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 250.-TL/m2 birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 3 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 800.-TL/m2 birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 4 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 1.000.-TL/m2 birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 5 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 1.400.-TL/m2 birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 6 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 1.250.-TL/m2 birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 7 Parsel imar durumu, parsel şekli, cepheli olduğu yollar ve alanı dikkate alındığında, taşınmaza 800.-TL/m2 birim fiyat takdir edilmiştir.

#### Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ve hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı 2.dönem m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 2-C olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 5.350.-TL; 3-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 7.500.-TL, 2-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 2.600.-TL, 1-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.550.-TL'dir. Yapılar yaklaşık 30 yıllık olup, değerlendirme günü yerinde yapılan incelemeye göre kullanım ve bakım durumları irdelendiğinde %40-60 oranında amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

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   | 250         | 3.714.098   | 3.714.098   |             |             |              |
| 458/3                            | 102815,63  | 800         | 82.252.504  | 82.252.504  |             |             |              |
| 458/4                            | 172704,35  | 1000        | 172.704.350 | 172.704.350 |             |             |              |
| 458/5                            | 101841,17  | 1400        | 142.577.638 | 142.577.638 |             |             |              |
| 458/6                            | 39148,45   | 1250        | 48.935.563  | 48.935.563  |             |             |              |
| 458/7                            | 14624,89   | 800         | 11.699.912  | 11.699.912  |             |             |              |
| TOPLAM                           | 445990,88  | 1035,64     | 461.884.064 | 461.884.064 |             |             |              |
| BİNALAR                          | YASAL ALAN | MEVCUT ALAN | SINIFI      | KALAN ÖMÜR  | BEDEL TL/M2 | BİNA DEĞERİ | BİNA DEĞERİ  |
| MİSAFİRHANE                      | 0          | 1186        | 3-A         | 0,3         | 7500        | 0           | 2.668.500    |
| NİZAMİYE GÜVENLİK                | 0          | 45          | 2-C         | 0,3         | 5350        | 0           | 72.225       |
| TESHİR ODASI                     | 929        | 1570        | 3-A         | 0,6         | 7500        | 4.180.500   | 7.065.000    |
| YÖNETİCİ LOJMANI                 | 0          | 290         | 3-A         | 0,6         | 7500        | 0           | 1.305.000    |
| CAMİ                             | 0          | 300         | 3-A         | 0,6         | 7500        | 0           | 1.350.000    |
| KANTAR BİNASI                    | 0          | 40          | 3-A         | 0,3         | 7500        | 0           | 90.000       |
| DEPO 1                           | 3062       | 3062        | 2-C         | 0,3         | 5350        | 4.914.510   | 4.914.510    |
| DEPO 2                           | 0          | 326         | 2-C         | 0,3         | 5350        | 0           | 523.230      |
| SU KUYUSU                        | 0          | 20          | 2-A         | 0,3         | 2600        | 0           | 15.600       |
| TOPLAM                           | 3991       | 6839        |             |             |             | 9.095.010   | 18.004.065   |
| ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEME        |            |             |             |             |             | 3.100.000   | 3.100.000    |
| DÜZELTME                         |            |             |             |             |             | 20.926      | 11.871       |
| TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (TL):  |            |             |             |             |             | 474.100.000 |              |
| TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL): |            |             |             |             |             | 483.000.000 |              |

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar ve uygulanan düzeltmeler sonucu taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri yasal durumda **474.100.000-TL**, mevcut durumda **483.000.000-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 değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

## 31.12.2022 TARİHLİ DEĞER TAKDİRİ (BİLGİ AMAÇLI)

Talebi yapan kurumun isteği doğrultusunda değerleme konusu taşınmazın 03.03.2023 tarihli geçmiş dönem değeri için de bilgi amaçlı bir takdir yapılmıştır. Bu değer belirlenirken firmamız tarafından hazırlanmış olan 24.01.2023 tarih, OZL-202200123 numaralı raporda takdir edilen değerler referans olarak alınmıştır. Arada oluşan yaklaşık 40 günlük süre için TCMB Konut Fiyat Endeksi kullanılarak belirlenmiş bir oranda değer artışı uygulanmıştır. Konut Fiyat Endeksi verileri ve sonrasında yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

### Konut Fiyat Endeksi - TR 71 (Nevşehir, Niğde, Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir)-Düzey

| Tarih   | TP HKFE15 | TP HKFE15-1 | Yüzdelik Değişim |
|---------|-----------|-------------|------------------|
| 2023-01 | 632,00    | 5,86        | 5,86%            |
| 2023-02 | 679,20    | 7,47        | 7,47%            |
| 2023-03 | 717,80    | 5,68        | 5,68%            |

Yukarıdaki tabloda Ocak, Şubat ve Mart ayları için konut fiyat endeksi verileri görülmektedir. Çalışmada baz veri olarak kullanılan eski rapor değerleme tarihi 24.01.2023, ulaşılmak istenen tarih ise 03.03.2023

tür. Yani endeks hesaplamasına konu olan tarihler Ocak ayından 7 günlük bir tarih dilimi, Şubat ayının tamamını ve Mart ayından 3 günlük bir dilimi kapsamaktadır. Buradan hareketle ilgili ayların artış oranları gün sayıları ile oranlanarak hesaplamada kullanılacak olan artış oranı endeksi aşağıdaki gibi belirlenmiştir;

| Dönem                                                          | Endeks | Artış Oranı | Gün | Toplam | Oran | Artış Oranı Payı |
|----------------------------------------------------------------|--------|-------------|-----|--------|------|------------------|
| 2023 Ocak                                                      | 632,00 | 5,86%       | 7   | 31     | 0,23 | 1,32%            |
| 2023 Şubat                                                     | 679,20 | 7,47%       | 28  | 28     | 1,00 | 7,47%            |
| 2023 Mart                                                      | 717,80 | 5,68%       | 3   | 31     | 0,10 | 0,55%            |
| Hesaplanan Toplam Artış Oranı ( 24.01.2023 - 03.03.2023 arası) |        |             |     |        |      | 9,34%            |

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere 24.01.2023 ve 03.03.2023 tarihleri arasındaki 40 günlük süre için belirlenen artış oranı 9,34%'tür. Buradan hareketle taşınmazın 03.03.2023 tarihli yasal ve mevcut durum esaslı değerleri için ayrı ayrı yapılan hesaplamalar aşağıdaki gibidir;

#### Yasal Duruma Esas Değer için yapılan hesaplama;

| ADA PARSEL BİLGİSİ                               | 24.01.2023 tarihli değer | 03.03.2023 tarihli Değer |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 458 ADA 2 PARSEL arsa değeri                     | 2.230.000                | 2.438.300                |
| 458 ADA 3 PARSEL arsa değeri                     | 51.410.000               | 56.211.700               |
| 458 ADA 4 PARSEL arsa değeri                     | 112.260.000              | 122.745.100              |
| 458 ADA 5 PARSEL arsa değeri                     | 81.475.000               | 89.084.800               |
| 458 ADA 6 PARSEL arsa değeri                     | 27.405.000               | 29.964.600               |
| 458 ADA 7 PARSEL arsa değeri                     | 7.310.000                | 7.992.800                |
| Toplam Arsa Değeri                               | 282.090.000              | 308.437.300              |
| Yapı ve Diğer Yerüstü Düzenleri<br>Toplam Değeri | 8.810.000                | 9.632.900                |
| <b>Taşınmazların Toplam Değeri</b>               | <b>290.900.000</b>       | <b>318.070.000</b>       |

#### Mevcut Duruma Esas Değer için Yapılan hesaplama

| ADA PARSEL BİLGİSİ                               | 24.01.2023 tarihli değer | 03.03.2023 tarihli Değer |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 458 ADA 2 PARSEL arsa değeri                     | 2.230.000                | 2.438.300                |
| 458 ADA 3 PARSEL arsa değeri                     | 51.410.000               | 56.211.700               |
| 458 ADA 4 PARSEL arsa değeri                     | 112.260.000              | 122.745.100              |
| 458 ADA 5 PARSEL arsa değeri                     | 81.475.000               | 89.084.800               |
| 458 ADA 6 PARSEL arsa değeri                     | 27.405.000               | 29.964.600               |
| 458 ADA 7 PARSEL arsa değeri                     | 7.310.000                | 7.992.800                |
| Toplam Arsa Değeri                               | 282.090.000              | 308.437.200              |
| Yapı ve Diğer Yerüstü Düzenleri<br>Toplam Değeri | 24.710.000               | 27.017.900               |
| <b>Taşınmazların Toplam Değeri</b>               | <b>306.800.000</b>       | <b>335.455.000</b>       |

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 44 | 241

## 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 kullanılabilecek durumda olan binalar yasal ve mevcut durum değerinin tespitinde dikkate alınmıştır.

#### 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 474.100.000.-TL (Dört yüz yetmiş dört milyon Türk Lirası); toplam mevcut Pazar değeri için 483.000.000.-TL (Dört yüz seksen üç milyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

| 6 Adet Taşınmazın Yasal Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Hariç)  | 6 Adet Taşınmazın Yasal Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Dahil)  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 474.100.000-TL                                                | 568.920.000-TL                                                |
| 6 Adet Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Hariç) | 6 Adet Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Dahil) |
| 483.000.000-TL                                                | 579.600.000-TL                                                |

\* 20.12.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 29,0474.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 29,1637.-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

## BÖLÜM 9

### 9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

BU BELGE TOPLAM 49 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-12-2023-12:47



Kayıd Oluşturan: TUNCAY OKALIN ( BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |              |                                |          |
|---------------------|--------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz  | Ada/Parsel:                    | 458/2    |
| Tasınmaz Kimlik No: | 17618723     | AT Yüzölçümü(m2):              | 14856.39 |
| İl/ilçe:            | NİĞDE/MERKEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Niğde        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KOYUNLU Köyü | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | -            | Blok/Kat/Giriş/BÖNo:           |          |
| Cb/Sayfa No:        | 67/6574      | Arsa Payı/Payda:               |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif        | Ana Tasınmaz Nitelik:          | Arsa     |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                                | Malik/Lehtar                                   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) | (SN-9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) | Niğde - 27-01-2017 13:38 - 2244 |                             |

1 / 49

|                |
|----------------|
| VKN:8790304314 |
|----------------|

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Tipi                   | Tanım                  | Adet | Değer                         | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       |
|-----------|------------------------|------------------------|------|-------------------------------|---------------------------------|
| 66674     | TARAK MAKİNALARI       | TARAK MAKİNALARI       | 1    | 687000000<br>Eski Türk Lirası | Niğde - 15-09-1978 00:00 - 2046 |
| 66675     | YAPAĞI YIKAMA MAKİNASI | YAPAĞI YIKAMA MAKİNASI | 1    | 21000000<br>Eski Türk Lirası  | Niğde - 19-12-1985 00:00 - 4343 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                                | El Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 41322810          | (SN:3445664) BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 14856.39  | 14856.39         | Paylaşma (Taksim)<br>20-06-2007 8698 |                             |

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                           | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczı : NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/01/2017 tarih 1033 sayılı Hacz Zarfı sayılı yazıları ile. Borç : | BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL      |              | Niğde - 23-01-2017 09:27 - 1680 |                             |

2 / 49

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 46 | 241