

BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENSUCAT
TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

NİĞDE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KOYUNLU KÖYÜ, 455 ADA 6 PARSEL'DE KAYITLI
"FABRİKA BİNASI VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: OZL-202400041

RAPOR TARİHİ: 20.01.2025

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	7
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	7
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSAN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	13
4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI	14
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	22
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	33
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	33
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	33
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	33
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	34
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	35
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	36
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	36
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	37
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	39
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	39
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
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	40
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	40
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	40
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	41

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 20.01.2025, rapor no: OZL-20240041'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 ada 6 Parsel numarasında kayıtlı "Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

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

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 24.01.2023 tarihli OZL-202200122 nolu rapor ile 20.12.2023 tarihli OZL-202300073 nolu değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-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 değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

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

455 ADA 6 PARSEL	
İLİ	: NİĞDE
İLÇESİ	: MERKEZ
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: KOYUNLU
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: M33a-07B2a,2B
ADA NO	: 455
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 129.734,57
NİTELİĞİ	: FABRİKA BİNASI VE ARSASI
CİLT NO	: 68
SAYFA NO	: 6597
TARİH	: 03.02.2010
YEVMIYE NO	: 1432
MALİK	: BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş. (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

455 ADA 6 PARSEL
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:16 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: 8 adet kamu haczi bulunmaktadır. -İcrai Haciz: 316 adet icrai haciz bulunmaktadır. -İhtiyati Haciz: 51 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır. Beyanlar Hanesi: -2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (27.01.2017 tarih, 2244 yevmiye) -Tescil işlemi sırasında OSB Uygulama Yönetmeliğinin 97/c maddesi gereği gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. (24.12.2008 tarih, 18776 yevmiye) Hak ve Mükellefiyetler Hanesi: -Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:16 itibariyle alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde 8 adet kamu haczi, 51 adet ihtiyati haciz, 316 adet icrai haciz, 1 adet kamulaştırma beyanı (süresi dolmuş) ve 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk şartı aranacaktır beyanı yer almaktadır. Mevcut durumda taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan şerhler, taşınmazın satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. Taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan şerhlerin terkin edilmesi durumunda, taşınmazın OSB’den uygunluk şartı alınarak devredilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ OSBDE YAPILAN İNCELEMELER

Söz konusu taşınmaz tapu sicilinde; Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi adına kayıtlı olup, 455 ada, 6 numaralı parsel, 03.02.2010 tarih ve 1432 yevmiye numarası ile Niğde, Merkez, 68 cilt ve 6597 sayfada, “Fabrika Binası ve Arsası”, niteliğinde tescillidir. Son üç yılda herhangi bir mülkiyet değişikliği olmamıştır. Niğde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmaz alınan şifahi bilgiye göre; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı’nda kalmakta olup, ayırık inşaat nizamında, KAKS: 1,00, Hmax: Serbest, ön bahçe 33 m, arka bahçe 30 m ve komşu parsellerden 18 m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin kamusal alan terki bulunmamaktadır.

3.3.1 S.D. OSB İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde, yapılan araştırmada firmanın OSB yönetimine nev’i öğrenilemeyen borç kaydının olduğu bu borçlar ödenmeden taşınmazla ilgili hiçbir bilginin ilgilileriyle paylaşılmayacağı bilgisi alınmış, ***taşınmaz için daha önce hazırlanan değerlendirme raporları için yapılmış olan incelemelerde;***

* Fabrika binasına ait 28.04.2006 onay tarihli proje ile fabrika ilave alanı için düzenlenmiş 17.04.2013 tarihli ilave mimari projesi incelenmiştir.

* Fabrika binasına ait 08.05.2006 tarih 502 sayılı yapı ruhsatı ile 17.04.2013 tarih 000004/13-0527 sayılı ilave yapı ruhsatı incelenmiştir. Esas yapı ruhsatı 17.470 m², ilave yapı ruhsatı ise 1.172 m² alan için düzenlenmiştir.

* Fabrika binasına ait 21.03.2008 tarih bila sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 17.04.2015 tarih 000003/15-0944 sayılı ilave yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

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 fabrika binasının inşa edildiği tarih olan 2006 yılı itibariyle, yapı denetimi hakkındaki kanun uyarınca, Niğde ili’nde yapı denetimi uygulaması yürürlüğe girmediğinden, bu bina yapı denetimine tabi olmadan önce inşaa edilmiştir. İlave bina ise 2013 yılında ruhsat almış, bu binanın yapı denetimi Enerjik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Daha önce değerlendirme raporu hazırlanmış olan yapı için ekspertiz tarihinde tekrar sorgulama yapılmak istendiğinde firmanın OSB yönetimine olan borcu sebebiyle hiçbir şekilde bilgi paylaşılmayacağı ya da dosya incelemesine izin verilmeyeceği, öncelikle firmanın OSB Yönetimi'ne olan aidat ve diğer borçlarının ödenmesi gerektiği beyan edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılardan fabrika binasına ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan bekçi kulübesinin ek yapı ruhsatında işaretlenerek belirtilmiş olması sebebiyle, yapı yasal olarak ele alınmıştır.

Resmi evraklar içinde kazan dairesine ait bila tarihli mimari projesi olduğu görülmüş ancak bu projenin onaysız olduğu ayrıca bu projenin bağlı olduğu herhangi bir ruhsat bulunmadığı görülmüştür. Yapılan incelemede bu yapı için ruhsat hazırlığı yapıldığı ancak sonuçlandırılmadığı tespit edilmiştir. Yapı hali hazırda ruhsatsız/kaçak yapı niteliğindedir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 02.01.2025 tarih ve saat 15:16 itibarıyla alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde yapılan araştırmada firmanın OSB yönetimine nev'i öğrenilemeyen borç kaydının olduğu, bu borçlar ödenmeden taşınmazla ilgili hiçbir bilginin ilgilileriyle paylaşılmayacağı bilgisi alınmış, ***taşınmaz için daha önce hazırlanan değerlendirme raporları için yapılmış olan incelemelerde temin edilen bilgilere göre;***

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi'nde yapılan 2020 tarihli değişiklikte belirtilen "Mevcut OSB alanına ilave olması halinde; Mevcut kısım + ilave alan toplamında en az %8 ortak kullanım alanı ayrılması durumunda; sanayi parsellerinde KAKS=0,70; mevcut alan + ilave alan toplamında en az %10'u oranında ortak alan ayrılabilmesi durumunda sanayi parsellerinde KAKS=1,00 olarak belirlenir." şeklindeki ibare doğrultusunda KAKS:0,70'den KAKS:1,00'a yükseltildiği öğrenilmiş ancak kesin plan onay tarihi hakkında bilgi alınamamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, Niğde Organize Sanayi Bölgesi, Birko Caddesi, No: 274 ile 274/A posta adresinde ve **N: 37.94553 34.59976** coğrafi koordinatlarında konumlanmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; Birko Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Kent civarı kırsal sanayi yerleşim alanı olan bölgede, benzer nitelikte fabrika tipi sanayi yapıları ile çok sayıda boş arsa bulunmaktadır. Bölge %20 oranında yapılaşmış olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaza özel araçlarla, bulunduğu bölgeye ise Birko Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaza yakın konumda, yer yer özel teşebbüs tarafından işletilen ticari işletmeler ile Niğde Güzel Sanatlar Lisesi vb. kamu hizmet alanları yer almaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 Ada 6 Parsel sayılı, 129.734,57 m² yüzölçümlü parselde kain, “Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazın yer aldığı parsel düzgün dikdörtgen geometrik şekle ve hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Doğu cephesinden Birko Caddesi’ne yaklaşık 305 m cephesi mevcut olup parsel girişi bu cephede yer alan giriş kapısından yapılmaktadır. Taşınmazın doğu ve güney cephesi asfalt imar yoluna cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parselin etrafı yığma taş duvar üzeri demir korkuluk ve tel çit ile çevrili olup fabrika yapısının etrafı kuzey-doğu ve güney cephelerden yaklaşık 9.750 m² alanlı saha betonu ile kaplanmıştır. Fabrika oturumu ve saha betonu alanı dışında kalan parsel alanında herhangi bir zemin tesfiyesi ya da ıslahı yapılmamıştır. Uydu fotoğraflarından yapılan incelemelerde fabrika binasının kısmen kuru dere yatağı üstünde inşa edildiği tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yasal niteliği bulunan 1 adet fabrika binası ve bekçi kulübesi ile yasal niteliği bulunmayan 1 adet kazan dairesi mevcuttur.

Fabrika binası projesine göre zemin katta 14.993 m² üretim alanı ile 2.310 m² mamül ambarı, 372 m² klima/tesisat bölümü ile ek ruhsat/mimari projeyle oluşturulan 1.123 m² alanlı ara depo hacminden, 1.katta ise 1.022 m² ofis bölümünden oluşmaktadır.

Kazan dairesi projesine göre 410 m² alanlı olup teknik tesisat konumlandırılan binanın, ruhsata bağlanmadığı ve kaçak yapı statüsünde olduğu tespit edilmiştir.

Parsel girişinde yer alan bekçi kulübesi taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş olup yasal niteliği olduğu değerlendirilen 6m x 6m ölçülerindeki yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



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

Sayfa 12 | 111

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: PREFABRİK BETONARME
Yapı Sınıfı	: 3-A, 2-C, 2-A, 1-B
Yapının Yaşı	: 20-11
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
Isıtma-Soğutma	: VAR
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi	: 4.BÖLGE

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: %18-%11
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 fabrika içi 1.kat ofis bölümünün altında kalan üretim holüne ait bölümün tamamen kapatılarak ofis hacmine çevrildiği, ayrıca LM-12 aksları arasındaki bölüme fabrika personel girişi için ikinci girişin yapıldığı, girişin L-M aksı arasında kalan kısmının üstünde yaklaşık 40 m² alanlı yeni bir ofis alanı inşa edildiği, PS-01 aksında konumlandırılan yükleme alanının PS-12 aksına alınarak bu bölümde mimari proje harici 50 m² alanlı asma kat inşa edildiği, yapının güney kenarına proje harici 32 m² ve 50 m² alanlı 2 adet tiftik toplama deposu yapıldığı, fabrikanın batı kenarına 360 m² alanlı sundurma yapıldığı, klima/tesisat yapısına 20 m² alanlı bodrum kat yapıldığı, yapılan değişikliklerle 19.856 m² olan (ek projeli depo alanı ve bekçi kulübesi dahil) yasal kullanım alanında yaklaşık 192 m² kapalı + 360 m² sundurma alanı artış, 247 m² ambar alanı küçülmesi sağlandığı hesaplanmıştır. Bu durumda taşınmazın yasal alanı 19.609 m² kabul edilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca 410 m² alanlı projeli ancak ruhsatsız kazan dairesi bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerindeki yapıların toplam alanı 20.571 m² olarak hesaplanmıştır.

4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI

Değerleme tarihinde tesiste makine ve ekipmanların bulunduğu, ancak tesisin faal olmadığı görülmüştür.

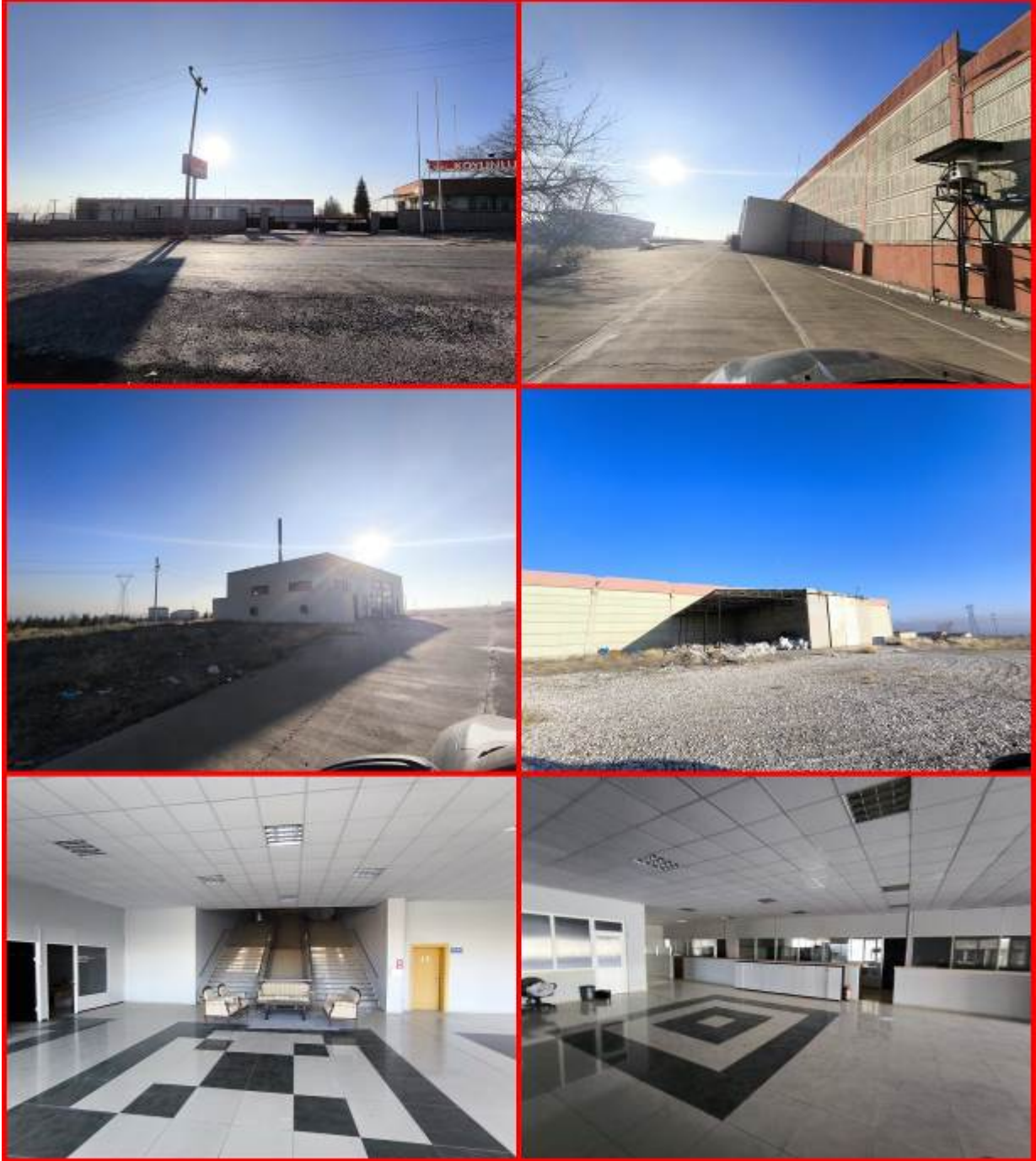
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Fabrika üretim alanlarının zeminleri yüksek dayanımlı kalıp blok beton, duvarları sıva üstü boya ile kaplıdır. Fabrika tavanı beton kiriş üzeri PVC kaplı panel oturtmadır. Fabrika alanı içinde havalandırma, yangın önleme tertibatı ve aydınlatma unsurları ile üretim amacına yönelik diğer spesifik üretim yardımcı tesisatları yer almaktadır. Ofis bölümlerinin zeminleri seramik/laminat parke, duvarları plastik boya kaplıdır. Personel kullanım bölümleri ile yemekhane vb alanlar sektör standartlarında inşa edilmiştir. Yapının elektrik, su ve kalorifer tesisatı vardır.

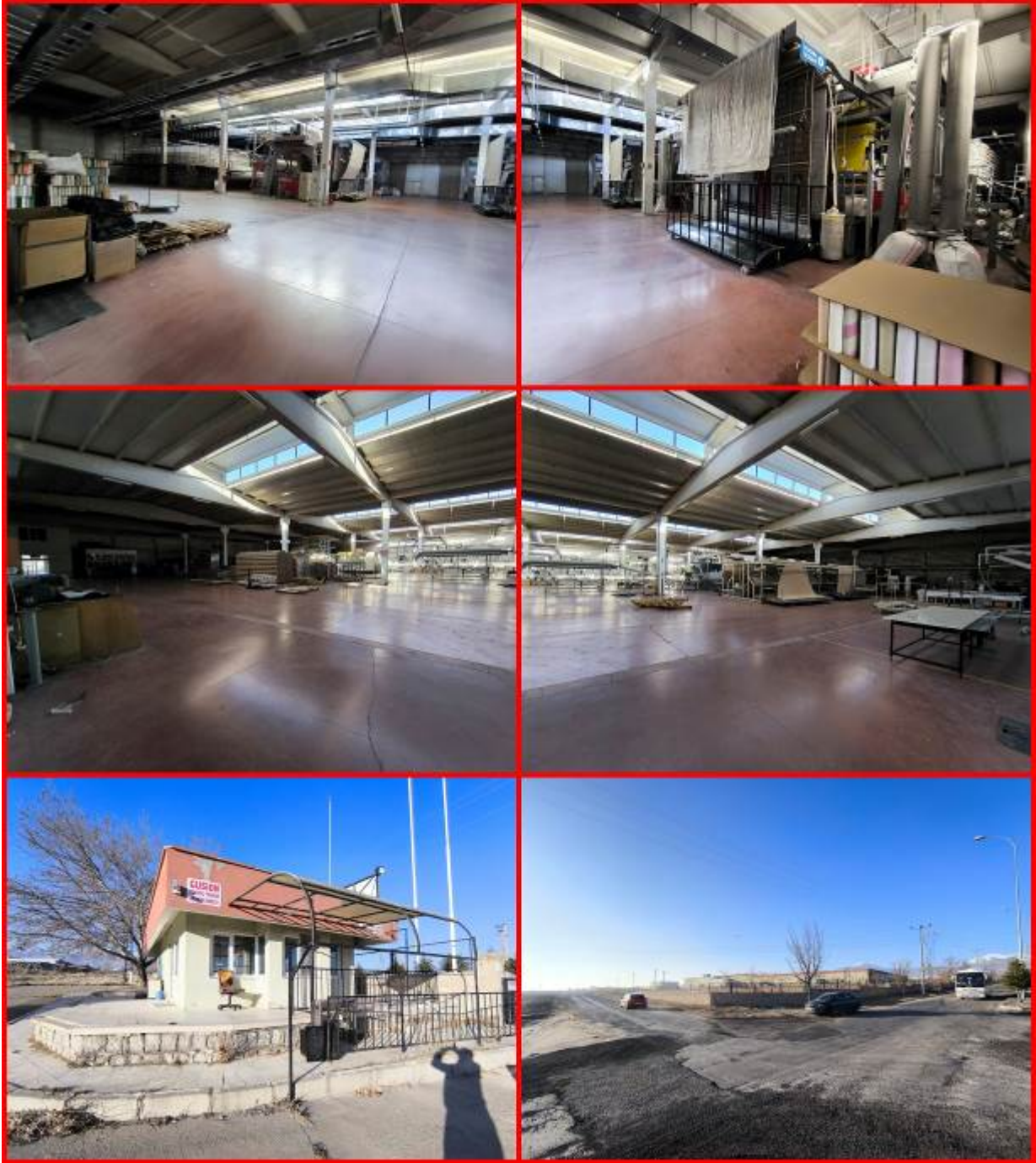
Teknik tesisat konumlandırılan kazan dairesi binasının içine girilememiştir. Dışardan yapılan gözlemlere göre giriş kapısı demir doğrama zeminleri betondur. Dış cephesi boya kaplıdır. Yapının resmi evrak dosyasında projesi mevcut olup yapılan incelemede yapının ruhsata bağlanmadığı kaçak yapı statüsünde olduğu tespit edilmiştir.

Parsel girişinde yer alan bekçi kulübesi taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş olup yasal niteliği olduğu değerlendirilen 6 m X 6 m ölçülerindeki betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir.









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 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

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

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

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

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

Yıl Year	Toplam Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belediye ve köyler Towns and villages			Toplam Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belediye ve köyler Towns and villages		
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾ / Address Based Population Registration System ⁽²⁾																		
2007	78.586.255	39.376.933	39.209.322	49.747.859	24.928.915	24.818.944	20.838.397	10.447.548	10.390.849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5
2008	71.917.100	36.981.154	34.935.946	50.611.723	26.048.810	24.562.913	17.909.377	9.954.148	8.955.229	100,0	100,0	100,0	73,9	73,1	74,3	26,0	26,9	25,7
2009	72.901.312	36.462.479	36.438.833	51.807.219	27.589.487	24.217.732	17.758.055	9.872.983	8.885.072	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6
2010	75.722.988	37.043.182	38.679.806	56.222.356	28.958.858	27.263.498	17.509.632	9.734.328	8.775.304	100,0	100,0	100,0	78,3	78,4	78,1	21,7	21,6	21,9
2011	74.724.269	37.932.954	36.791.315	57.389.708	29.853.575	27.536.133	17.338.949	9.479.378	8.859.571	100,0	100,0	100,0	78,8	78,9	78,7	21,2	21,1	21,9
2012	76.827.384	37.956.166	38.871.218	58.448.431	29.348.230	29.100.201	17.178.953	9.667.938	8.511.015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8
2013	78.967.864	38.475.360	40.492.504	60.054.413	30.135.795	29.918.618	18.633.451	9.537.505	9.095.946	100,0	100,0	100,0	81,3	81,3	81,4	18,7	18,7	18,6
2014	77.895.904	38.984.932	38.910.972	61.288.182	30.755.950	30.532.232	19.408.722	9.228.512	10.180.210	100,0	100,0	100,0	81,8	81,7	81,8	18,2	18,3	18,2
2015	78.741.663	39.511.191	39.230.472	62.623.134	31.270.395	31.352.739	19.217.918	9.154.790	10.063.128	100,0	100,0	100,0	82,1	82,1	82,1	17,9	17,9	17,9
2016	79.814.871	40.043.850	39.771.021	63.671.748	31.930.010	31.741.738	19.143.123	9.187.040	9.956.083	100,0	100,0	100,0	82,5	82,2	82,4	17,5	17,8	17,6
2017	80.810.625	40.595.135	40.215.490	64.761.132	32.470.193	32.290.939	19.048.383	9.054.942	9.993.441	100,0	100,0	100,0	82,5	82,1	82,6	17,5	17,9	17,4
2018	82.002.882	41.139.960	40.862.922	65.866.487	32.812.323	33.054.164	19.237.385	9.227.007	10.010.378	100,0	100,0	100,0	82,9	82,2	83,6	17,1	17,8	16,4
2019	83.164.887	41.721.136	41.443.751	67.101.280	33.000.010	34.101.270	19.603.717	9.500.031	10.103.686	100,0	100,0	100,0	82,8	82,7	82,9	17,2	17,3	17,1
2020	83.914.362	41.915.985	41.998.377	67.736.041	33.821.000	33.915.041	19.878.321	9.844.319	10.034.002	100,0	100,0	100,0	83,0	82,9	83,1	17,0	17,1	16,9
2021	84.580.273	42.428.101	42.152.172	68.808.631	34.481.784	34.326.847	19.771.542	9.848.307	9.923.235	100,0	100,0	100,0	83,2	83,1	83,3	16,8	16,9	16,7
2022	85.279.583	42.784.142	42.495.441	69.613.279	35.002.410	34.610.869	19.656.276	9.981.873	9.674.403	100,0	100,0	100,0	83,6	83,2	83,9	16,4	16,8	16,1

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

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

(1) Cinsiyetlere göre nüfus 1945 ve 1950 yılı il/ilçe ve belediye/köyler nüfuslarından tahmin edilmiştir.

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

(3) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca il/ilçe Adres Veri Tabanı (İVİT)/nüfus verileri yerlerine yerleştirilerek oluşturulan il/ilçe nüfusları kullanılmıştır.

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

(5) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belediye ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkları araştırmak için, 5447 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

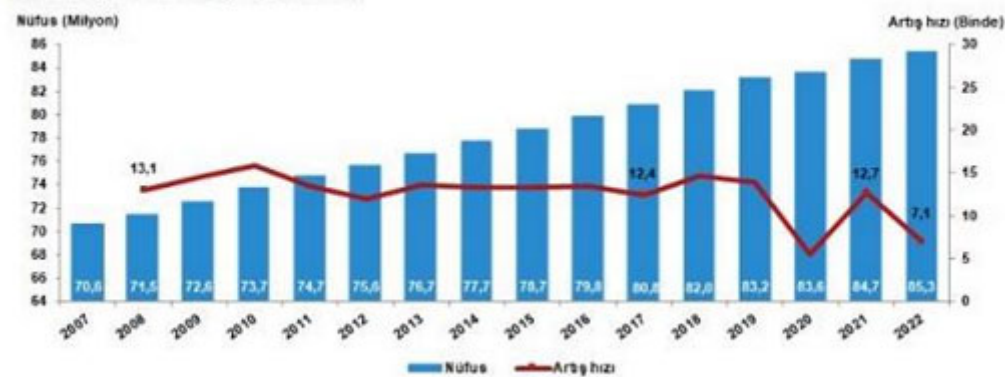
(6) The main reason for the major difference in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5447.

(7) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belediye ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkları araştırmak için, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

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

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

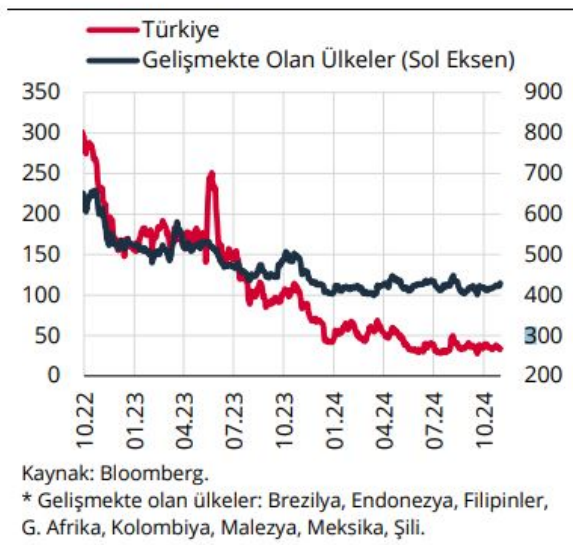
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



5.1.3 EKONOMİK VERİLER

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

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



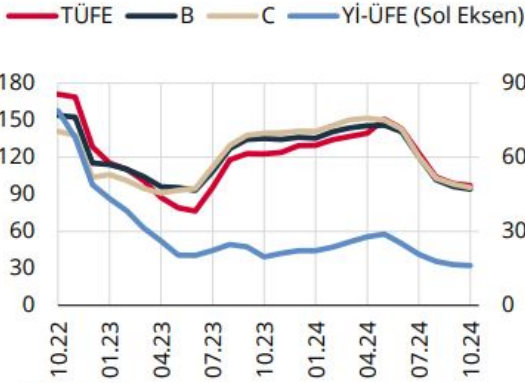
Söz konusu dönemde, Türk lirasının ima edilen oynaklığı, eylül ayı enflasyonunun beklentilerin üzerinde gerçekleşmesi sonrasında yükselmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri 25 Ekim itibarıyla 159,4 milyar ABD doları seviyesine ulaşırken TCMB swap fonlaması sonlandırılmıştır. Ağustos ayı başında TL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

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

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

TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C

Endeksi* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK.

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

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

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

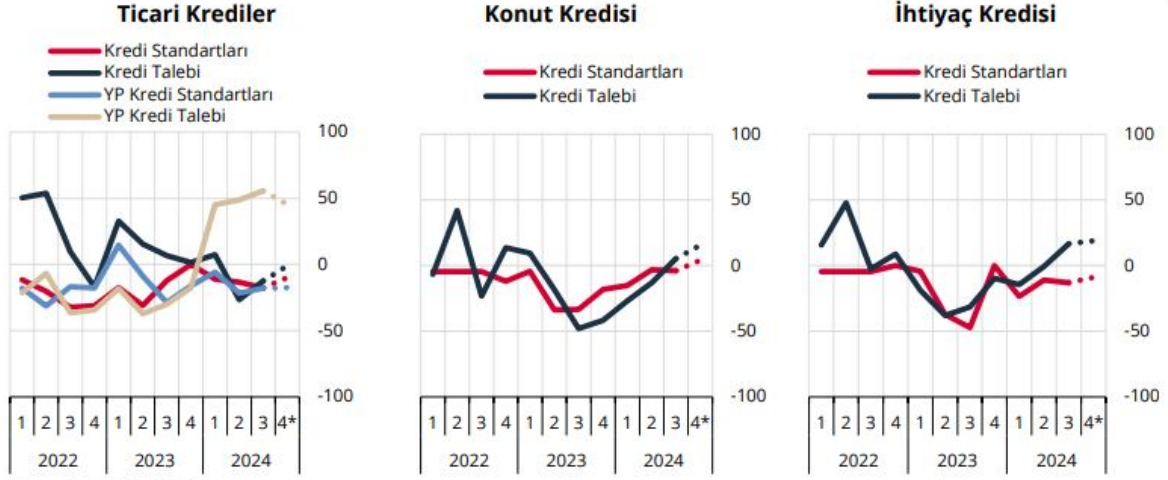
çıkarken kira dışında kalan hizmet enflasyonu sınırlı da olsa kademeli bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. Bu dönemde temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam etmiştir. Gıda grubunda taze meyve-sebze fiyatlarındaki artış yılın üçüncü çeyreğinde tarihsel eğiliminin altında seyrettikten sonra bu olumlu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

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

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

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

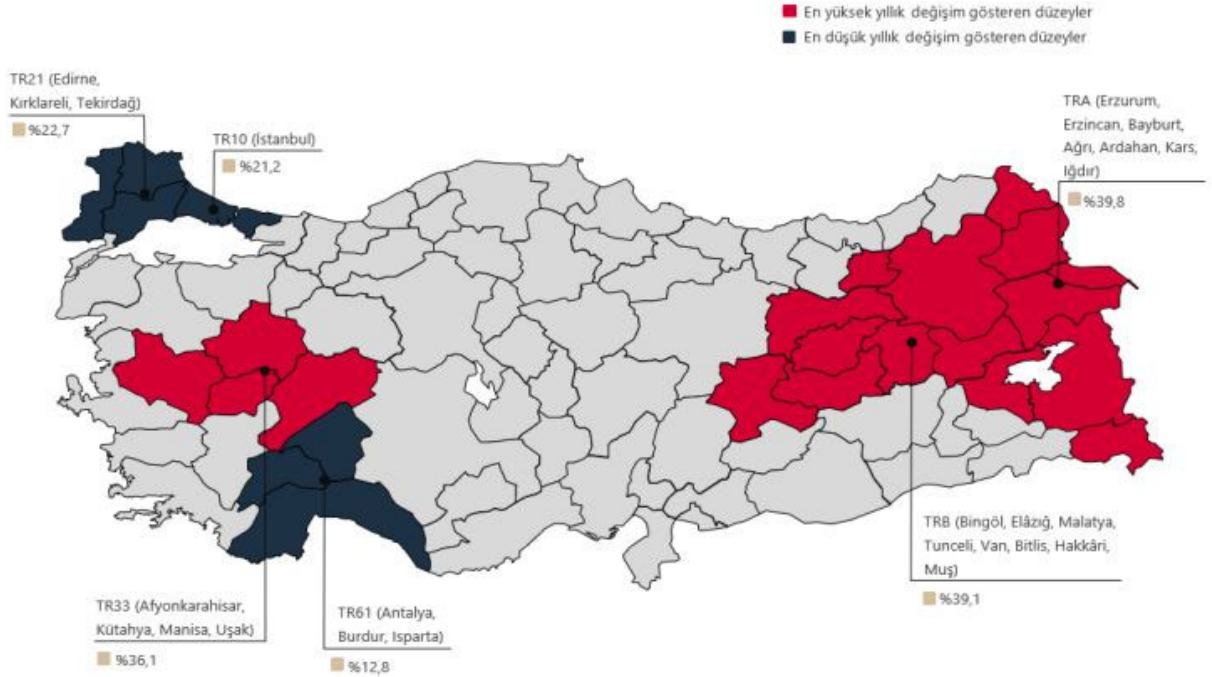
Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: BKEA, TCMB.

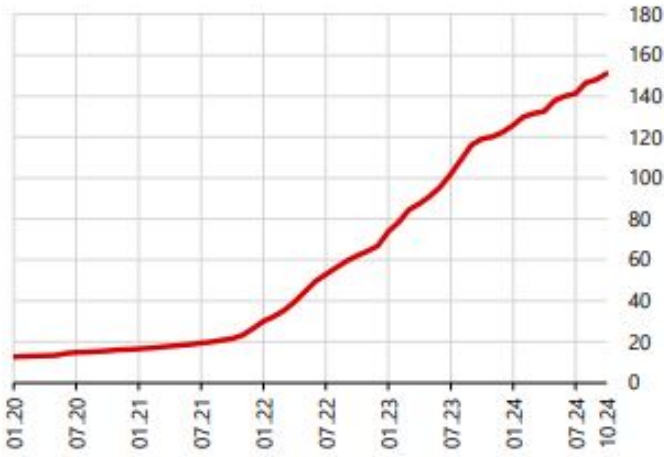
* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki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

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

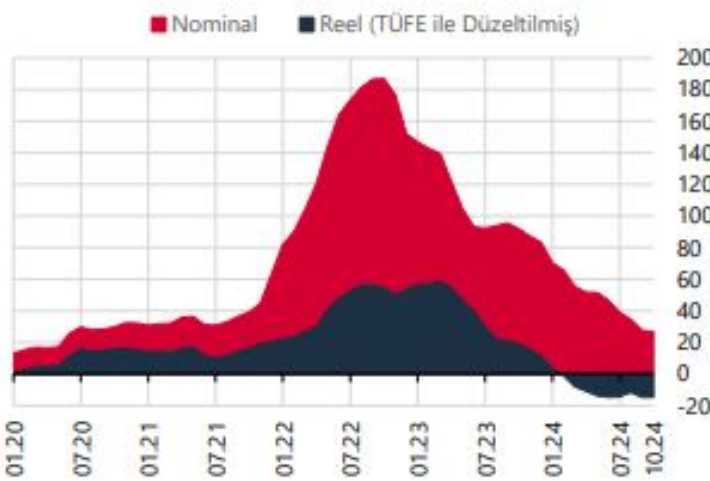


**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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

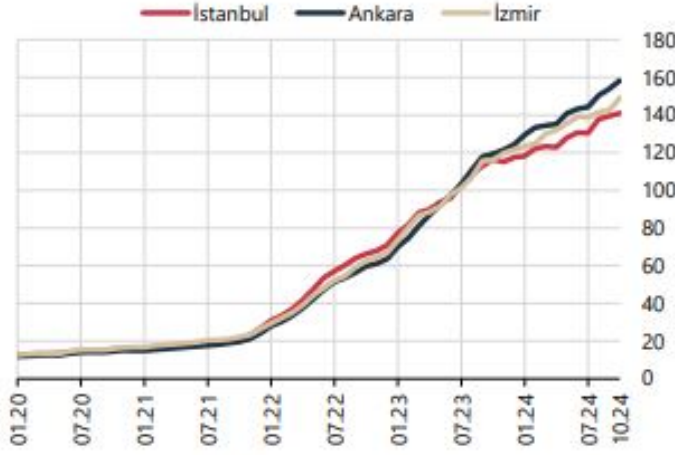
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)

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

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

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

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



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

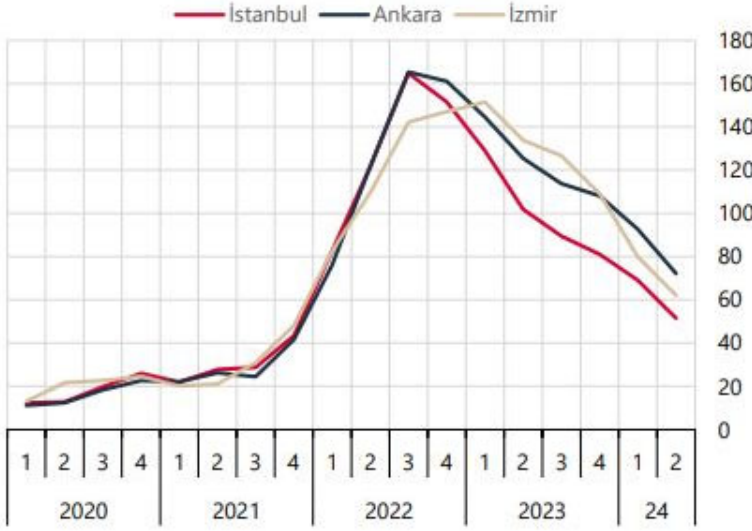
* Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler

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

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

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

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

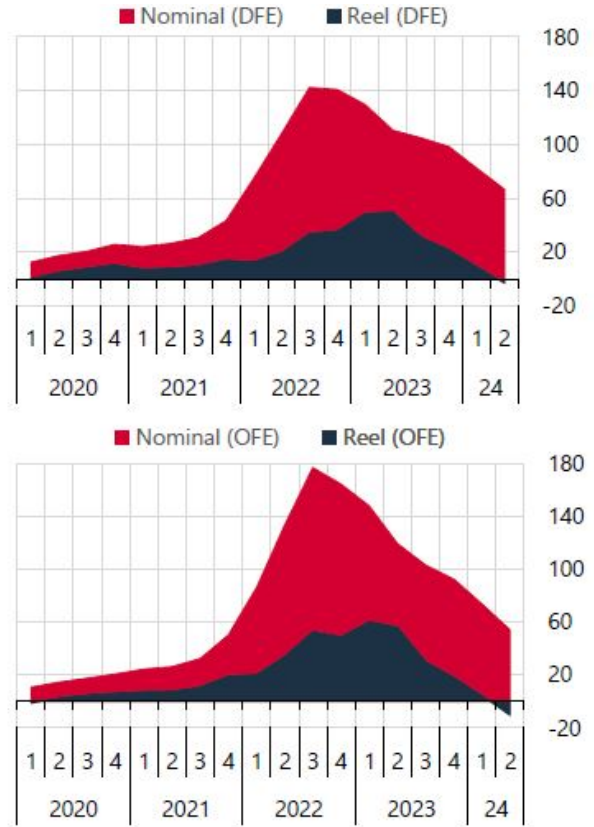


Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **3,0**, **11,10** ve **5,90** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre,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

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



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



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

artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **54,20** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,50** oranında azalmıştır.

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

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

NİĞDE İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

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

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

Bu sınırlar içinde yaklaşık 779,522 hm² 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,

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 26 | 111

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

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.

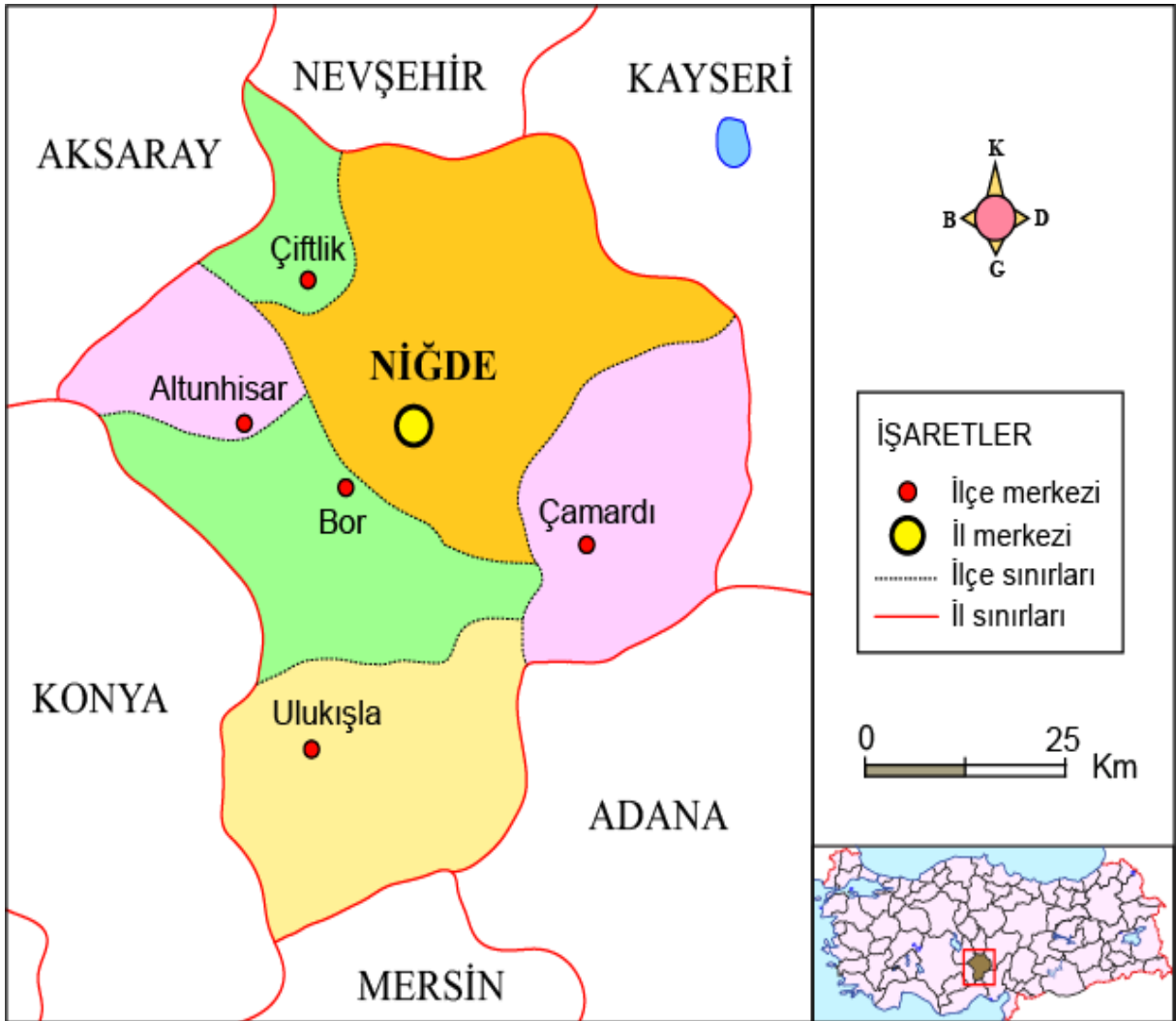
Niğde Sancağı, 1892 ve 1903'te yine Konya Vilayetine bağlı kaldı. Ne var ki sancağın toplam kaza sayısı 5'ten 8'e yükseldi. Bu kazalar şunlardır: 1- Niğde Merkez Kaza, 2- Bor, 3- Nevşehir, 4- Ürgüp, 5- Aksaray, 6- Maden (Çamardı), 7- Şücaeddin (Ulukışla) ve 8- Arapsun (Gülşehir).

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'de 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 cılız gösterinin dışında, Kuvâ-yi Milliye karşıtı güçlü bir eyleme de tanık olmamıştı. Yöredeki başlıca askerî etkinlik Adana Kuvâ-yi Milliyesine verilen lojistik destekle sınırlıydı. İlçelerden Ulukışla'da ise Fransızlar işgal teşebbüsünde bulunmuş ama yerel örgüt tarafından 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 Çukurkuuyu-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, Çiftehan çayı, Ecemiş Suyu, Ulurmak başlıca ana akarsuları oluştururlar. Karasu: Aktaş yakınlarından doğarak, kuzey-güney doğrultusunda uzanırken Gümüşler'den Kereci Deresini, Niğde Şehir merkezini geçtikten sonra uzantı deresi ni alır. Yer altı ve kaynak suları ile da beslenen Karasu'da Bor ovasında kaybolur. Üzerinde Akaya barajı yer alır.

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

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

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

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

Göller

Niğde'de karasal iklim bitki örtüsü hakimdir. Melendiz Dağı'nda geven bitki örtüsü Niğde ilindeki, göller bakımından zengin olmamakla birlikte oluşum ve gelişimleri birbirinde farklı göllere de sahiptir. Aladağlar ve Bolkarlar üzerinde buzul 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 edilmiş. Gümüşler Barajı'na, hemen gerisindeki dağlık alanlarda inen sular toplandığı içinde bol miktarda aynalı sazan balığı yaşamaktadır. Karasunun aşağı mecrası üzerine kurulu olan Akkaya Barajı, Koyunlu, Dikilitaş, Azatlı, 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.

Ormancılık:

Niğde ilinde orman varlığı çok azdır. Orman ve fundalıklar il topraklarının %3'ünü kaplar. En çok rastlanan ağaç türü kayın, meşe, çam, dişbudak ve köknardır. Daha çok Aladağların eteklerinde olan ormanlar 2400 hektar arâziyi kaplar. Senede 4 bin m³ 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.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**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: Yağmurlar Emlak: 0 532 735 87 03

Aynı bölgede, Koyunlu yoluna cepheli, 1.50 emsal, konut lejantlı 3.500 m² alanlı arsa 18.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. İstenen fiyat piyasa şartlarına göre çok yüksek bulunmuştur. (m² birim değeri 5.286.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

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

Taşınmaza yakın konumda, 3.200 m² alanlı, Bor Saltuklu Köyü 1470 ada 11 parsel, ticaret alanında kalmakta, 9.500.000.-TL bedelle satışıdır. Emsal, TOKİ konut bölgesinde yer almakta olup lejant avantajı vardır. (m² birim değeri 2.969.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

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

Taşınmaza yakın konumda, 1.261 m² alanlı, Bor ilçesi Osman Efendi mahallesi 400 ada 78 parsel, sanayi-depolama alanında kalmakta, 3.750.000 TL bedelle satılıktır. Halihazırda bölgede revizyon planı yapıldığı taşınmazın lejantının konut+ticaret olarak değişmesinin beklendiği belirtilmiştir. Fiyatının yeni lejantına esas olduğu belirtilmiştir. Emsal arsa vafında olup, ana yola cephelidir. (m² birim değeri 2.974.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

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

Taşınmazın yakınında, OSB sınırları içinde 1 emsal sanayi arsası niteliğindeki 26.615 m² alanlı 133/344 parsel ile 73.788 m² alanlı 133/16 parseller birlikte 249.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. OSB içinde yer alması sebebiyle yapılaşma şartlarında zorlayıcı kriterler barındırmakta olup istenen fiyat yüksek bulunmuştur. (m² birim değeri paçal 2.480.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

* Emsal-5: Niğde OSB

Niğde OSB 1.etap 132 ada 65 parseldeki 46.026 m² alanlı sanayi arsasının peşin 1.350 TL/m², taksitli 1.600 TL/m² fiyatla satılık olduğu <https://www.nigdeosb.com/arsa-tahsis-duyuru> sayfasındaki ilandan tespit edilmiştir.

* Emsal-6: Niğde OSB

Niğde OSB 3.etap 622 ada 11 parseldeki 80.915 m² alanlı sanayi arsasının peşin 700 TL/m², taksitli 975 TL/m² fiyatla satılık olduğu tespit edilmiştir.

* Emsal-7: Milli Emlak Müdürlüğü

Taşınmaza yakın konumda, Koyunlu Köyü 183 ada 1 parsel, 753 m² alanlı olup, Ekim ayı içinde ihaleyle 1.600.000.-TL bedelle satılmıştır. Emsal, 2 kat konut lejantlı arsa vafında olup, ana yola mesafelidir. (m² birim değeri 2.125 .-TL/m² hesaplanmaktadır.)

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

İl merkezine yakın konumda, Selçuk Mahallesi 3305 ada 1 parsel, 3.253 m² alanlı 2.4 emsal konut lejantlı arsa 15.700.000 TL bedelle satılıktır. Şehir merkezine daha yakın konumu ve tercih edilir lejantı sebebiyle daha yüksek şerefeli olduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 4.826.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

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

Sanayi-ticari açıdan kısmen daha az tercih edilen ancak çevre yoluna daha yakın konumdaki 3.420 m² alanlı 0,4 emsal sanayi lejantlı arsa 8.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum dezavantajı olmasına

rağmen küçük yüz ölçümü sebebiyle benzer şerefiyelidir. (m^2 birim değeri 2.339.-TL/ m^2 hesaplanmaktadır.)

Satılık Fabrika Emsaller

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

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

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

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

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

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



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- OSB içinde yer alması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ruhsatsız ve mimari proje harici imalatların olması.
- Büyük yüzölçümlü arsanın büyük bölümünün atıl vaziyette olması.

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

Sayfa 36 | 111

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 en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle sanayi tesisi/fabrika olarak kullanımı olduğu 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 takdiri yapılır.

Arsa Değeri

Değerleme çalışmasında piyasa değeri-emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet oluşumları yaklaşımı kullanılmıştır. Fabrika arsasının piyasa değerinin takdir ve tespitinde Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü arsa tahsis birim fiyatı ve 6.5. Başlığında yer verilen emsaller dikkate alınmış, parselin yüzölçümü, Birko Caddesine cepheli konumda yer alması, altyapısının tamamlanmış olması dikkate alınarak, arsa birim fiyatı 1.485 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
SATIŞ FİYATI		9.500.000 ₺	3.750.000 ₺	249.000.000 ₺	1.350 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	129.734,57	3.200,00	1.261,00	100.403,00	1,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		2.969	2.974	2.480	1.350
Alana ilişkin Düzeltme		-40%	-40%	0%	0%
İmar Durumu (Fonksiyon)	Sanayi	Konut	Konut+Ticaret	Sanayi	Sanayi
Yapılaşma (Emsal)	E: 1,00	1,50	1,50	1,00	1,00
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		-10%	-20%	0%	0%
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Orta Kötü	Kötü	Daha iyi	Benzer
Konuma ilişkin düzeltme		10%	15%	-15%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-20%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-50%	-35%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	1.483,32	1.484	1.487	1.612	1.350

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan fabrika yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ve hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı m2 birim maliyet listesinde birim yapı maliyeti 3-A yapılar için 12.250,-TL; 2-C yapılar için 7.750,-TL; 2-A yapıların için 3.500.-TL; 1-B yapıların için 2.100.-TL'dir. Yapılar 2004 ve 2013 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, 2004 tarihli yapıdan %18, diğer yapılardan %11 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
455 ADA 6 PARSEL	129734,57				1485	192.655.836	192.655.836
BİNALAR	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	SINIFI	KALAN ÖMÜR	BEDEL TL/M2	BİNA DEĞERİ	BİNA DEĞERİ
FABRİKA YAPISI	14746	13774	2-C	0,82	7750	93.710.830	87.533.770
MAMÜL DEPOSU	2310	2310	2-C	0,82	7750	14.680.050	14.680.050
EK FABRİKA YAPISI	1123	1123	2-C	0,89	7750	7.745.893	7.745.893
BEKÇİ KULÜBESİ	36	36	3-A	0,82	12250	361.620	361.620
FABRİKA İÇİ İDARİ OFİS	1022	2084	3-A	0,82	12250	10.265.990	20.933.780
KAZAN DAİRESİ	0	410	2-A	0,89	3500	0	1.277.150
SUNDURMA 1	0	360	1-B	0,89	2100	0	672.840
TİFTİK TOPLAMA ODASI	0	82	1-B	0,89	2100	0	153.258
KLİMA ODASI	372	392	2-A	0,89	3500	1.158.780	1.221.080
TOPLAM	19609	20571				127.923.163	134.579.441
ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEME						5.000.000	5.000.000
DÜZELTME						21.001	64.723
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (TL):					325.600.000		
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL):					332.300.000		

*Birim yapı maliyetlerinden, yıpranma payı (%18 ve %11) düşülmüştür.

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar ve uygulanan düzeltmeler sonucu taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri yasalda **325.600.000.-TL**, mevcutta **332.300.000.-TL** olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, imar haklarının tamamının kullanılmamış olmaması gibi nedenlerle parsel üzerinde bulunan yapının kapalı alanı üzerinden toplam pazar değerinin belirlenmesine esas birim fiyatın sağlıklı olarak tespit edilemeyeceğine kanaat getirilmiş ve pazar yaklaşımı altında karşılaştırılabilir işlemler yönteminin kullanılması uygun bulunmamıştır. Pazar yaklaşımı altında karşılaştırılabilir işlemler yöntemi sadece maliyet yaklaşımında kullanılan arsa değerinin tespiti için kullanılmıştır.

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

Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurularak toplam Pazar değeri sadece "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile hesaplanmıştır.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmaz 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

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan fabrika binası için gerekli tüm izinler (proje, ruhsat, iskan) alınmıştır. Parsel 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.

BÖLÜM 8**8.SONUÇ BÖLÜMÜ****8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören Organize Sanayi Bölgesi içinde konumludur.

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 itibariyle yasal pazar değeri için 325.600.000.-TL (Üçyüzymibeşmilyon altıyüzbinTürkLirası); mevcut Pazar değeri için 332.300.000.-TL (ÜçyüzotuzikimilyonüçyüzbinTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
325.600.000-TL	390.720.000-TL
Mevcut Pazar Değeri (KDV Hariç)	Mevcut Pazar Değeri (KDV Dahil)
332.300.000-TL	398.760.000-TL

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

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

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

Turgay GÜNEY
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403026

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334