



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-202500040

RAPOR TARİHİ: 31.12.2025

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 DEĞERLEMESİ 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 VARSA 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	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	14
4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI	15
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	21
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	21
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	23
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	37
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	37
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	37
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	38
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
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	41
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	41
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	41
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	44
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	44
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	44
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	44
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	44
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	45

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 31.12.2025, rapor no: OZL-202500040'tır.

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 20.12.2025, değerlendirme bitiş tarihi 31.12.2025'tir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 16.12.2025 tarihli 2025/011 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 16.12.2025 tarihli 2025/011 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, 20.12.2023 tarihli OZL-202300073 nolu rapor ve 20.01.2025 tarihli OZL-202400041 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 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 haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

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

Şirketimiz, Bostancı Mahallesi, Balkan Sokak, No:2, D:3 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	:	-
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 31.12.2025 tarih ve saat 11:30 itibariyle alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. Rehinler Hanesi: -Tera Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine, 760.000.000,00 TL-bedelli 1.derece ipotek. (03.10.2025 tarih, 70300 yevmiye) Şerhler Hanesi: -Kamu Haczi: 5 adet kamu haczi bulunmaktadır. -İcrai Haciz: 368 adet icrai haciz bulunmaktadır. -İhtiyati Haciz: 37 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 emlak ilgilisi tarafından 31.12.2025 tarih ve saat 11:30 itibariyle alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde Tera Yatırım Bankası lehine 1 adet ipotek, 5 adet kamu haczi, 37 adet ihtiyati haciz, 368 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 değerleme 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 31.12.2025 tarih ve saat 11:30 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 islahı 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





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: PREFABRİK BETONARME
Yapı Sınıfı	: 3-A, 2-C, 2-A, 1-B
Yapının Yaşı	: 21-12
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	: %20-%13
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 İTİBARI İLE 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 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus⁽¹⁾ bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2024																		
Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2024																		
Yıl Year	Toplam: Total			İl ve ilçe merkezleri (Province and district centers)			Belde ve köyler (Towns and villages)			Toplam: Total			İl ve ilçe merkezleri (Province and district centers)			Belde 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			
Genel Nüfus Sayımı - Population Census																		
1927	13 943 278	6 563 879	7 379 399	3 335 879	1 710 452	1 625 427	10 342 399	4 853 427	5 488 972	100,0	100,0	100,0	24,2	26,1	22,3			
1935	16 158 918	7 938 778	8 220 140	3 892 842	1 989 988	1 902 854	12 355 376	5 948 890	6 406 544	100,0	100,0	100,0	23,5	24,8	22,3			
1943	17 523 950	8 998 912	8 525 038	4 345 240	2 332 598	2 012 642	13 178 710	6 666 314	6 512 396	100,0	100,0	100,0	24,4	25,2	23,6			
1945	18 793 174	9 446 980	9 346 194	4 887 182	2 603 342	2 283 840	14 103 872	6 843 238	7 260 634	100,0	100,0	100,0	24,9	26,3	23,4			
1950 ⁽¹⁾	20 947 188	10 572 557	10 374 631	5 244 337	2 817 318	2 427 019	15 702 851	7 755 239	7 947 612	100,0	100,0	100,0	25,0	26,6	23,4			
1955	24 064 763	12 233 421	11 831 342	6 027 343	3 143 030	2 884 313	18 037 420	9 401 362	8 647 058	100,0	100,0	100,0	26,8	28,8	24,9			
1960	27 734 820	14 163 388	13 571 432	6 959 731	4 111 433	4 088 300	20 775 089	9 302 435	9 532 654	100,0	100,0	100,0	31,9	33,7	30,1			
1965	31 381 421	15 936 364	15 445 057	8 025 817	5 183 813	2 842 004	23 355 604	10 213 551	10 312 053	100,0	100,0	100,0	34,4	36,2	32,6			
1970	35 805 176	18 036 988	17 768 188	9 021 181	5 312 714	3 708 467	26 784 000	12 694 272	14 089 728	100,0	100,0	100,0	38,9	40,8	36,9			
1975	40 347 710	20 744 730	19 602 980	10 062 088	5 804 842	4 257 246	30 285 622	14 230 889	16 054 733	100,0	100,0	100,0	41,8	43,4	40,1			
1980	44 735 957	22 693 362	22 042 595	10 945 087	6 312 130	4 632 957	33 790 870	16 423 232	17 367 638	100,0	100,0	100,0	43,9	45,3	42,5			
1985	50 064 458	25 671 575	24 392 883	12 065 757	6 910 862	5 154 895	38 000 701	18 821 313	19 179 388	100,0	100,0	100,0	53,0	54,8	51,4			
1990	56 473 835	28 907 947	27 565 888	13 326 351	7 247 263	6 079 088	43 147 484	21 359 434	21 788 050	100,0	100,0	100,0	59,0	60,3	57,7			
2000	67 883 927	34 348 735	33 535 192	14 008 214	7 627 801	6 380 413	53 875 713	26 120 932	27 754 781	100,0	100,0	100,0	64,9	66,3	63,5			
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾ - Address Based Population Registration System ⁽²⁾																		
2007	70 586 256	35 376 513	35 209 743	14 747 850	7 628 925	7 118 928	55 838 407	27 747 588	28 090 819	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5			
2008 ⁽³⁾	71 817 180	35 981 154	35 836 026	15 011 723	7 648 808	7 362 915	56 805 457	28 332 346	28 473 111	100,0	100,0	100,0	71,8	71,7	71,8			
2009	72 981 312	36 462 479	36 518 833	15 307 218	7 785 427	7 521 791	57 674 094	28 677 052	29 000 042	100,0	100,0	100,0	72,9	72,9	73,0			
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	15 522 336	7 888 896	7 633 440	58 200 652	28 154 286	29 046 366	100,0	100,0	100,0	73,3	73,4	73,2			
2011	74 724 289	37 532 994	37 191 295	15 785 706	8 003 575	7 782 131	58 938 583	28 530 719	30 407 864	100,0	100,0	100,0	74,0	74,0	74,0			
2012	75 627 384	37 956 188	37 671 196	16 048 431	8 140 233	7 908 200	59 578 953	29 816 955	30 762 000	100,0	100,0	100,0	74,7	74,7	74,7			
2013 ⁽³⁾	76 987 864	38 473 380	38 514 484	16 334 413	8 285 765	8 048 648	60 653 451	30 188 615	30 464 836	100,0	100,0	100,0	75,3	75,3	75,3			
2014	77 895 904	38 954 332	38 941 572	16 598 182	8 405 900	8 192 282	61 297 722	30 228 312	31 069 410	100,0	100,0	100,0	75,8	75,7	75,8			
2015	78 741 053	39 311 181	39 429 872	16 823 154	8 536 345	8 286 809	61 917 900	30 774 836	31 143 064	100,0	100,0	100,0	76,2	76,1	76,2			
2016	79 614 871	40 043 850	39 571 021	17 071 748	8 688 100	8 383 648	62 543 123	31 355 750	31 187 373	100,0	100,0	100,0	76,6	76,6	76,6			
2017	80 510 525	40 535 135	40 000 390	17 301 132	8 840 162	8 460 970	63 209 393	31 694 942	31 514 451	100,0	100,0	100,0	77,0	77,0	77,0			
2018	81 403 862	41 030 980	40 372 882	17 530 497	8 992 323	8 538 174	63 873 365	32 038 657	31 834 708	100,0	100,0	100,0	77,4	77,4	77,4			
2019	82 354 997	41 130 980	40 833 982	17 808 497	9 152 323	8 656 174	64 546 500	32 286 334	32 260 166	100,0	100,0	100,0	77,8	77,8	77,8			
2020	83 154 997	41 721 136	41 433 861	17 751 280	9 660 825	8 090 455	65 403 717	32 661 511	32 742 206	100,0	100,0	100,0	78,0	78,0	78,0			
2021	83 614 362	41 915 985	41 698 377	17 996 041	9 321 888	8 674 153	65 618 321	32 564 312	33 054 009	100,0	100,0	100,0	78,2	78,2	78,2			
2021	84 002 273	42 428 181	41 574 092	17 730 681	9 481 754	8 248 927	66 271 592	32 946 317	33 325 275	100,0	100,0	100,0	78,3	78,3	78,3			
2022	85 279 553	42 704 112	42 575 441	17 813 279	9 632 435	8 180 844	67 466 274	32 907 673	34 558 601	100,0	100,0	100,0	78,4	78,4	78,4			
2023	86 372 377	42 734 871	43 637 506	17 999 252	9 694 342	8 304 910	68 373 125	33 040 529	35 332 596	100,0	100,0	100,0	78,6	78,6	78,6			
2024	85 064 944	42 853 110	42 211 834	18 097 258	9 785 830	8 311 428	66 967 686	32 067 280	34 900 406	100,0	100,0	100,0	78,4	78,4	78,4			

Notlar: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2007-2024

Kaynak: TurkStat Population Censuses, 1927-2000 and Address Based Population Registration System (ADNKS), 2007-2024

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1950 ya cinsiyete ayrılmadıkları için verilmemiştir.

(2) Population by sex was not estimated based on 1945 and 1950 data.

(3) İlçe, belde ve köy nüfusları belde/köyler nüfusu ve ilçe merkezleri nüfusu ile belde/köyler nüfusu (ilçe merkezleri nüfusu) toplamı olarak verilmektedir. İlçe nüfusu, belde ve köy nüfusu ile ilçe merkezleri nüfusu toplamı olarak verilmektedir. İlçe nüfusu, belde ve köy nüfusu ile ilçe merkezleri nüfusu toplamı olarak verilmektedir.

(4) Population figures for districts, towns and villages are determined according to the administrative attachment legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Censuses of Turkey.

Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımı, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2007-2024

Sources: Turkish Population Census, 1927-2000 and Address Based Population Registration System (ADNKS), 2007-2024

(1) Cinsiyete göre nüfus, 1945 ve 1950 ya cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

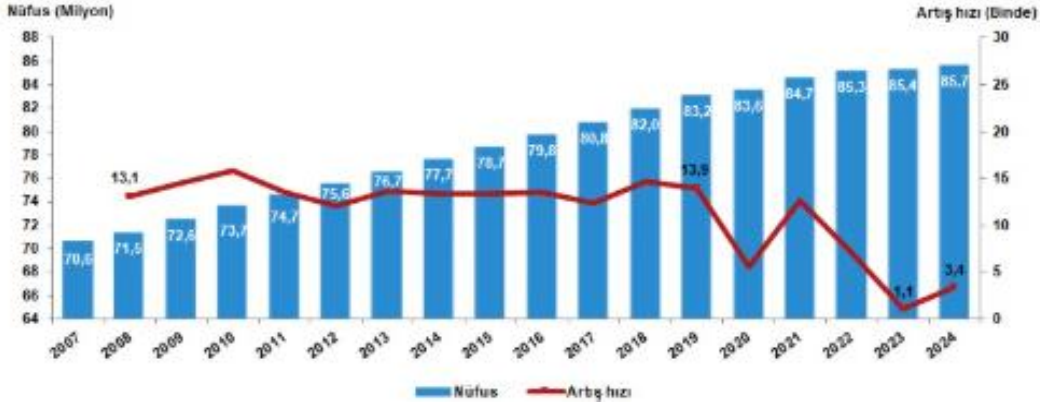
(2) İl/ilçe, belde ve köy nüfusu belde/köy nüfus ve belde/köy nüfus Genel Nüfus Sayımı (GNSS) tarafından kaydedilir ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanında (UAVT) yenilenebilir.

(3) İl/ilçe, belde ve köy nüfusu belde/köy nüfus ve belde/köy nüfus Genel Nüfus Sayımı (GNSS) tarafından kaydedilir ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanında (UAVT) yenilenebilir. Yabancı nüfus ise Ulusal Adres Veri Tabanında (UAVT) yenilenebilir. Yabancı nüfus ise Ulusal Adres Veri Tabanında (UAVT) yenilenebilir. Yabancı nüfus ise Ulusal Adres Veri Tabanında (UAVT) yenilenebilir.

(4) Population of province/district centers and villages was determined according to the administrative, administrative legal entity and town changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Population and Statistics (TÜİK) and the administrative, administrative legal entity and town changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Population and Statistics (TÜİK).

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



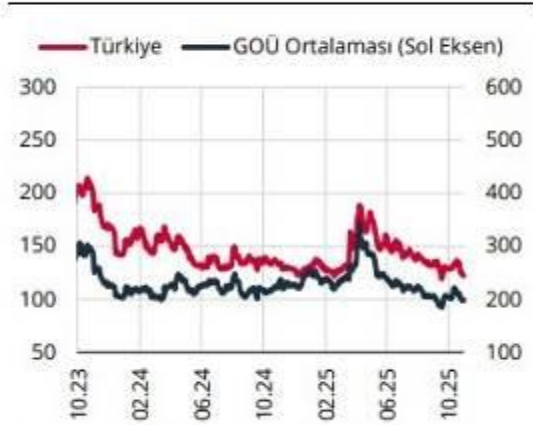
5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik canlılığını korurken, küresel büyüme görünümü zayıf kalmaya devam etmiştir. Süregelen belirsizliğe rağmen 2025 yılının ilk yarısında küresel iktisadi faaliyet, talebin öne çekilmesi gibi geçici unsurların da etkisiyle ılımlı bir seyir izlemiş ve son dönemde birçok ülkede 2025 yılı büyüme tahminleri bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Bununla birlikte, söz konusu unsurların ortadan kalkmasıyla ve küresel ticarete artan korumacılığın etkisiyle, 2026 yılında da büyüme görünümünün olumsuz etkilenmesi beklenmektedir. Küresel talep görünümündeki zayıf seyir ve arz yönlü gelişmeler küresel enerji fiyatlarını baskılamak, enerji dışı emtia fiyatları değerli ve endüstriyel metal fiyatları kaynaklı olarak yükselmiştir. Küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte genel olarak hız kaybederken, tarife adımları enflasyonist riskleri canlı tutmaktadır. Merkez bankaları söz konusu riskleri gözeterek faiz indirim süreçlerini yavaşlatarak sürdürmüştür. Süregelen belirsizlikler, GOÜ'lere yönelen portföy akımlarında dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı mevcut Rapor döneminde yatay seyretmiştir (Grafik 1). TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

Küresel risk iştahındaki oynak seyir ile mevcut Enflasyon Raporu döneminde GOÜ varlıklarına girişler hız kesmiştir. Söz konusu gelişmeler ışığında, Türkiye Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) piyasasına 1,6 milyar ABD doları giriş olurken, hisse senedi piyasasından ise 0,5 milyar ABD doları net çıkış olmak üzere toplamda 1,2 milyar ABD doları portföy girişi kaydedilmiştir (Grafik 2).

Grafik 1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

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

Grafik 2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: IIF, TCMB.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

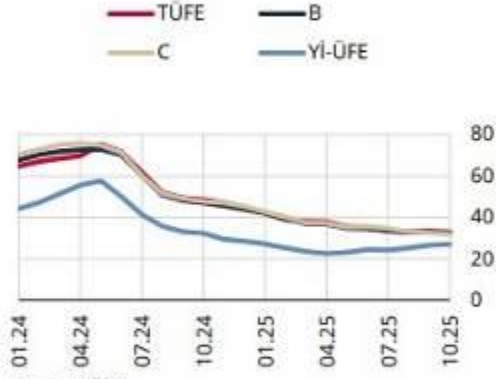
11 Eylül ve 23 Ekim tarihli PPK toplantılarında politika faizindeki toplam 350 baz puan indirimin mevduat ve kredi faizlerine yansıdığı gözlenmiştir. Parasal sıkılaşma süreci ve KKM hesaplarından çıkış stratejisi kapsamında alınan kararların etkisiyle mevduat kompozisyonunda TL ağırlığı yüksek seviyesini korumaktadır. Kredi faiz oranlarındaki gerilemeye karşın, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesinde mevcut Rapor döneminde gerileme görülmektedir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,80, çeyreklik bazda ise yüzde 1,60 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,90'a gerilemiş ve bir önceki Raporda sunulan tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise bir önceki Rapor dönemine kıyasla zayıflamıştır. Rapor döneminde, uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretilmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına

yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür (Grafik 3-4).

Grafik3: TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)



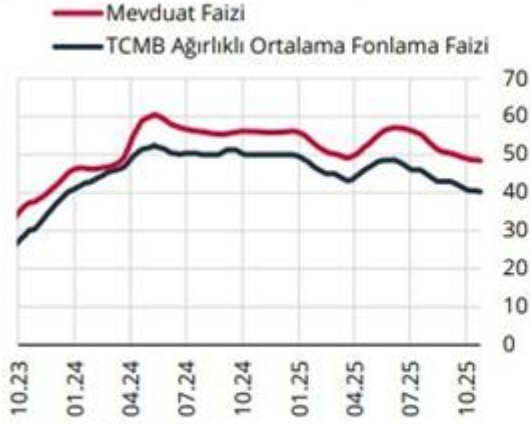
Grafik4: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. 2025, 2026 ve 2027 yılları için sırasıyla yüzde 24, yüzde 16 ve yüzde 9 olarak belirlenen ara hedefler bu Rapor döneminde korunmuştur. 2025 yılı tahmin aralığının yukarı güncellenmesinde gıda fiyatı varsayımındaki artış belirleyici olmuştur. Ayrıca, ana eğilim ve enflasyon beklentilerindeki gerileme öngörülenden sınırlı gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Türk lirası cinsi ithalat fiyatı varsayımındaki güncelleme tahminleri artış yönünde etkilemiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra son dönemde çıktı açığının öngörülenin üzerinde seyretmesi tahmini yukarı yönde etkilemiştir. 2026 yılına ilişkin gıda ve ithalat fiyatları varsayımlarındaki güncelleme yıl sonu enflasyon tahminini artırıcı yönde etkilemektedir.

11 Eylül ve 23 Ekim tarihlerindeki PPK toplantılarında politika faizindeki sırasıyla 250 ve 100 baz puan indirimin mevduat ve kredi faizlerine yansıdığı gözlenmiştir. 24 Ekim itibarıyla mevduat faiz oranları, kredi faizlerine nazaran daha sınırlı bir gerilemeyle yüzde 48,1 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 5). Aynı tarihte TL ticari kredi faiz oranları yüzde 48, ihtiyaç kredisi faiz oranları ise yüzde 61,9 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faiz oranları söz konusu haftada yüzde 38; taşıt kredisi faiz oranları ise yüzde 36,9 olmuştur (Grafik 6). Yapılan faiz indirimleriyle, finansal koşullarda bir miktar gevşeme olmakla birlikte dezenflasyon süreciyle uyumlu bir şekilde parasal sıkılık sürmüştür.

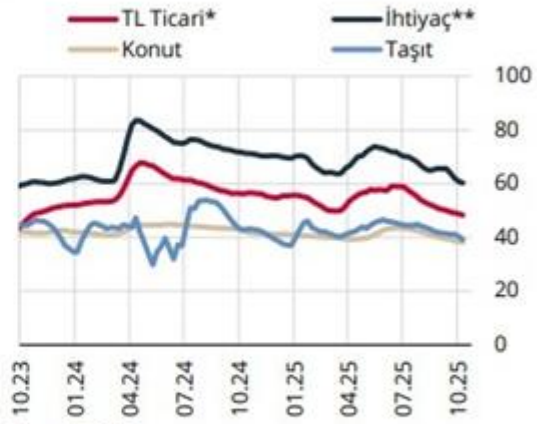
Grafik 5: Türk Lirası Fonlama Faizleri*
(4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik 6: Kredi Faizleri* (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)**



Kaynak: TCMB.

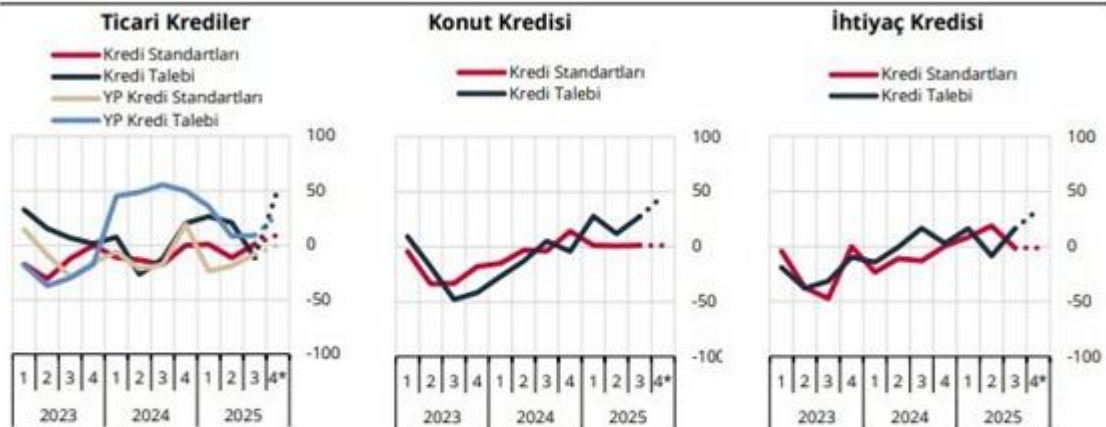
* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

** Kredili mevduat hesapları hariç.

*** Kredi faizleri bileşik faizdir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne (BKEA) göre, bankalar 2025 yılının dördüncü çeyreğinde ticari kredi talebinin artmasını ve ticari kredi standartlarının gevşemesini beklemektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde işletme kredilerinde standartların bir miktar gevşediği ve talebin zayıf olduğu görülmektedir. YP ticari kredilerde ise standartların üçüncü çeyrekte kredi büyüme kısıtlarının da etkisiyle sıkılığını koruduğu fakat dördüncü çeyrekte bu sıkılığın nötr düzeye gelmesinin beklendiği belirtilmiştir. YP kredi talebinin ise dördüncü çeyrekte bir miktar yükselmesinin beklendiği raporlanmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartların önceki çeyrekteki seviyesini koruduğu, konut kredi talebinin ise belirgin bir şekilde arttığı görülmektedir. İhtiyaç kredilerinde ise kredi standartları üçüncü çeyrekte sıkılaştırılmış, kredi talebi ise artmıştır. Yılın dördüncü çeyreği için bankaların beklentileri hem konut kredilerinde hem de ihtiyaç kredilerinde standartların değişmeyeceği fakat talebin belirgin bir şekilde artacağı yönündedir. (Grafik 7)

Grafik 7: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



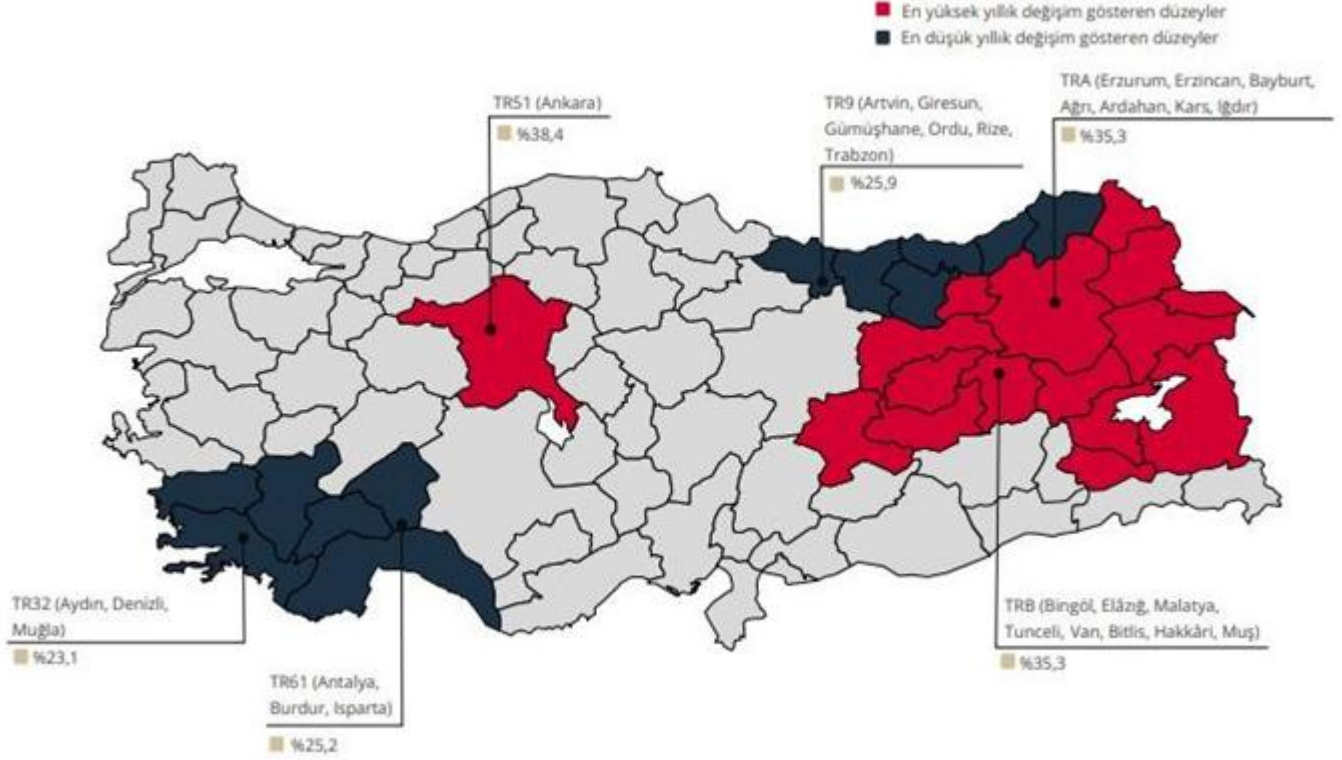
Kaynak: BKEA, TCMB.

* 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. Endekslerin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

*Kaynak: TCMB 2025-IV Enflasyon Raporu

* Konut Fiyat Endeksindeki Değişimler

2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 1,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,0 oranında azalmıştır.



Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

				
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	198,8	186,9	219,4	194,7
Yıllık Değişim	%31,6	%32,4	%38,4	%30,7
Aylık Değişim	%1,6	%2,7	%1,0	%1,8

*Kaynak: TCMB 2025 Ekim Konut Fiyat Endeksi Yayını

* Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler

2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır.

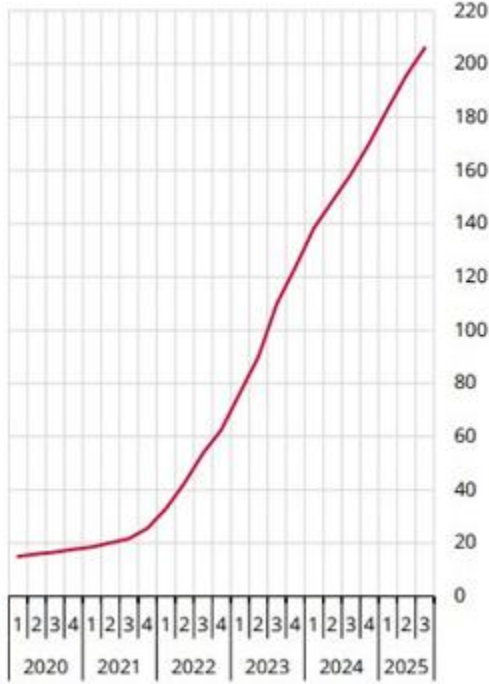
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	206,1 (%30,0)	207,5 (%30,0)	198,1 (%29,6)
 İSTANBUL	178,8 (%23,3)	181,1 (%24,0)	171,7 (%20,7)
 ANKARA	224,6 (%32,0)	226,8 (%28,6)	217,2 (%42,1)
 İZMİR	208,5 (%31,9)	207,7 (%33,1)	212,7 (%24,6)

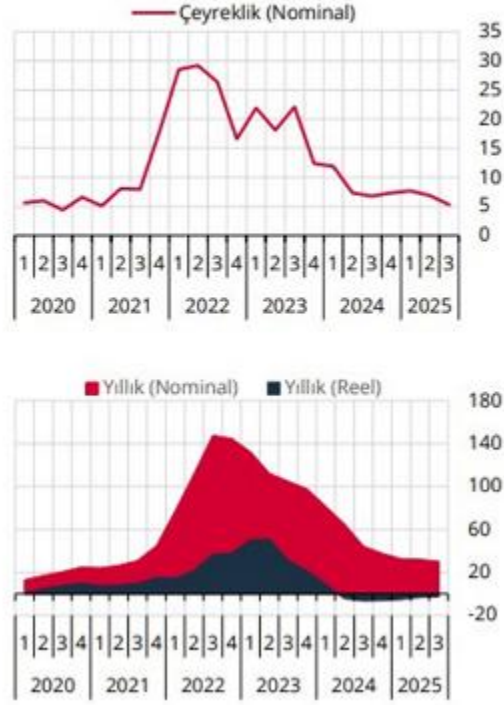
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.



Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



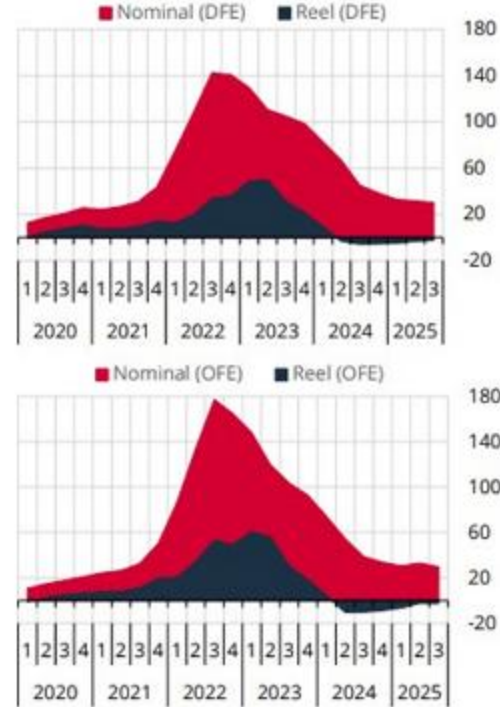
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



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

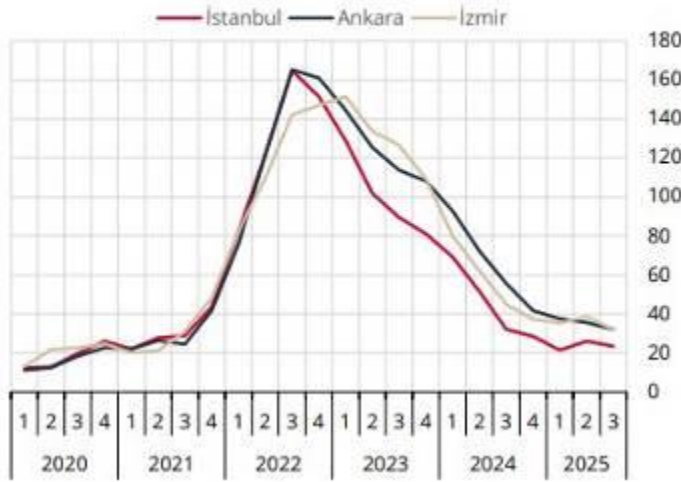


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl
(Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

* Kaynak: TCMB 2025 III. Çeyrek Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Yayını

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, 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).

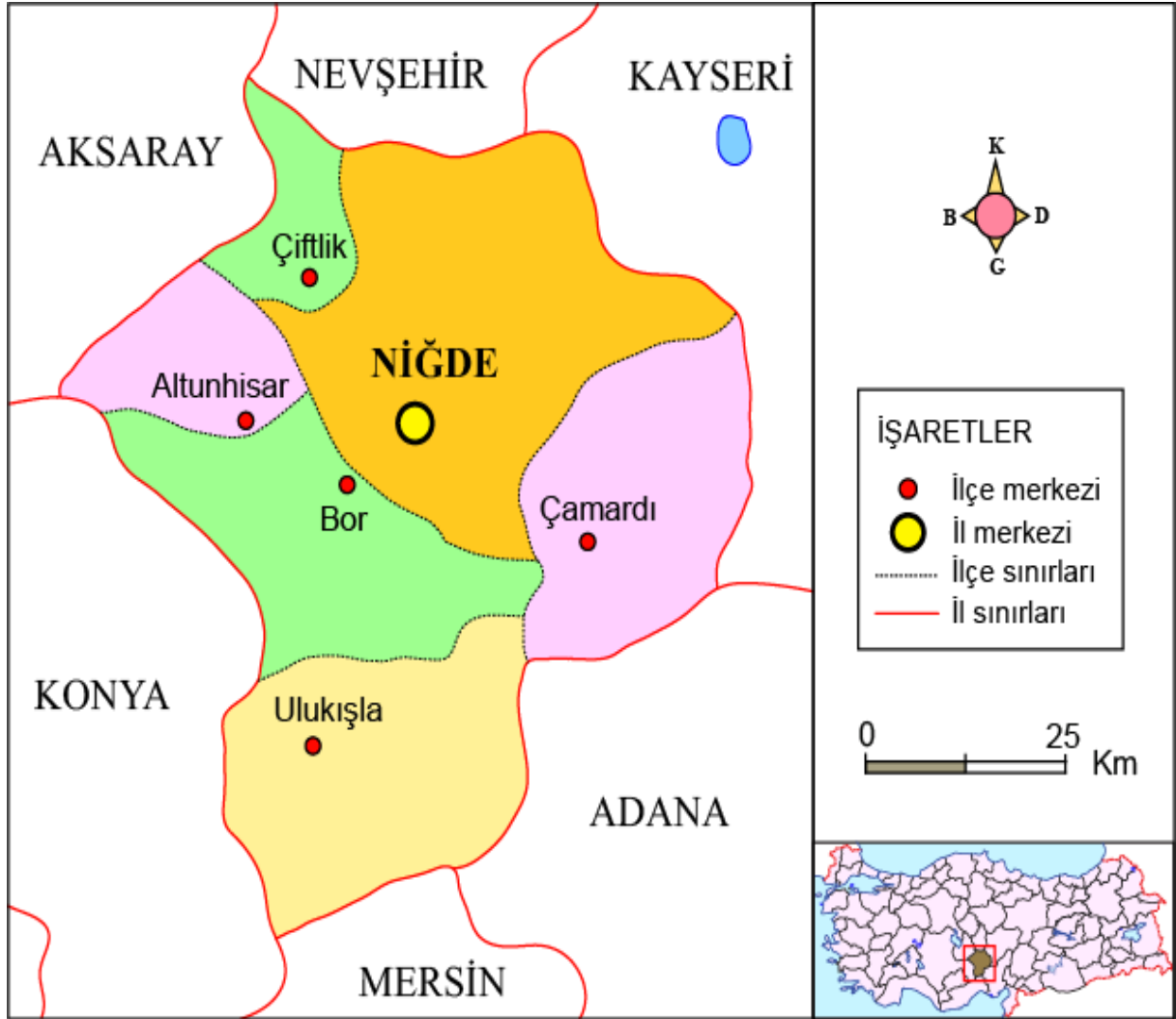
Niğde İkinci Meşrutiyet'ten sonra bağımsız sancak durumuna getirildi. Bu dönemde Niğde, bağımsız sancağın kazaları Maden dışında aynı kaldı. Niğde Bizans döneminde 7. ve 9. yüzyılda yapılan idari taksimata göre bir eyalet olmuş ve dini merkez niteliği almıştır. 8. yüzyılda kısa bir süre Abbasi yönetimine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

Niğde Millî Mücadele yıllarının oldukça dingin illerindendi. Yöre yabancı güçlerin işgaline uğramadığı gibi, bir iki cız 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 İline 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 alarak 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 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 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 minarelce zengin, suları acı bir göldür. Diğer

tarafından 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 Çiftahan beldesi kaplıcalarıyla tanınan turizm merkezidir.

Tarım:

Niğde, Anadolu'nun buğday ambarı sayılan 10 il arasında yer alır. Türkiye'de en çok elma bu ilde Sazlıca kasabasında yetişir. Elmadan sonra patatesi meşhurdur. Patates üretiminde Türkiye'de birinci sıradadır. 2019 yılında 716 bin ton patates üretilmiştir. Niğde'de geliştirilen yerli patates tohumuna 'Nahita' adı verilmiştir. Niğde ili beyaz baş lahanası üretiminde 2. sıradadır. Niğde'de Bor İlçesi'nde

Kaynarca lahanası üretilmektedir. Lahana tarımı Kaynarca Köyü civarında yoğunlaşmıştır. Bunlara ilâveten baklagiller, ayçiçeği, patates, buğday, arpa, çavdar, fasulye, nohut, sarımsak ve şekerpancarı da yetişir. Sebzeçilik önemli değildir. Fakat meyvecilikte ileri durumdadır. Merkez ilçe, Bor, Çamardı ve Kemerhisar'da geniş elma bahçeleri vardır. Misket elması meşhurdur. Bağcılık da önemli yer tutar. İç Anadolu'da üzüm yetiştirmede en önde gelen illerdendir. Kemerhisar üzümü oldukça meşhurdur. Gübreleme, sulama, modern tarım araçlarının kullanılması ve ilâçlama hızla artmaktadır. Her çeşit üründe verim seneden seneye artmaktadır. Darboğaz bölgesinde yetiştirilen kirazlar yurt içinde ünlü olduğu kadar yurt dışına da ihraç edilir. Lezzeti ve iriliğiyle meşhurdur. Son zamanlarda Çamardı bahçelerinde de kiraz üretimi yaygınlaşmıştır.

Hayvancılık:

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

Ormancılık:

Niğde ilinde orman varlığı çok azdır. Orman ve fundalıklar il topraklarının %3'ünü kaplar. En çok rastlanan ağaç türü kayın, meşe, çam, dişbudak ve köknardır. Daha çok Aladağların eteklerinde olan ormanlar 2400 hektar arâziyi kaplar. Senede 4 bin 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 itibariyle istihdam sayısı 3.400 ve katılımcı firma sayısı 100'dür. Ağırlıklı sektör grubu; Fabrikasyon tekstil ürünlerinin imalatı ve mobilya imalatı, kauçuk-plastik ürünlerin imalatı, gıda ürünleri imalatı, fabrikasyon metal ürünleri imalatı gruplarıdır.

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

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

Ulaşım

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

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem 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: NİSTA EMLAK: 0 543 785 53 51

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede İlhanlı mahallesi 3683 ada 10 parselde konumlu İmalathane Tesis Alanı lejantlı E: 0.70 yapılaşma koşullarına sahip 2.480,32 m² alanlı arsa 6.750.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla konum ve imar yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 2.721.-TL/m²)

* Emsal-2: DORA EMLAK: 0 537 270 13 53

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Fertek köyü 642 ada 14 parselde konumlu Gelişme Konut Alanı lejantlı E: 0.20 yapılaşma koşullarına sahip 2.304,55 m² alanlı arsa 8.500.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla imar yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 3.688.-TL/m²)

* Emsal-3: LİDER EMLAK&GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK: 0 553 480 51 00

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Fertek köyü 438 ada 5 parselde konumlu Gelişme Konut Alanı lejantlı E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip 1.087,70 m² alanlı arsa 3.300.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla imar yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 3.034.-TL/m²)

* Emsal-4: HANIMAĞA GAYRİMENKUL: 0 534 529 65 88

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede İlhanlı mahallesi 3684 ada 3 parselde konumlu İmalathane Tesis Alanı lejantlı E: 0.70 yapılaşma koşullarına sahip 2.580,84 m² alanlı arsa 7.100.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla konum ve imar yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 2.751.-TL/m²)

* NİĞDE OSB

Niğde OSB ilk kurulduğu alanındaki arsalar 2025 yılı için OSB yönetiminde takdir edilen arsa tahsis birim değeri peşin ödemelerde 2.000 TL/m², 5 ay vadeli ödemelerde 2.100 TL/m², 12 ay vadeli ödemelerde 2.310 TL/m², 24 ay vadeli ödemelerde 2.800 TL/m² olarak belirlenmiştir. (Bilgiler <https://www.nigdeosb.com/arsa-tahsis-duyuru> sayfasından tespit edilmiştir.)

Satılık Fabrika Emsaller

* Emsal-5: THOR EMLAK: 0324 503 71 71

Niğde OSB içinde 144 ada 11 parselde 11.235,06 m² arsa üzerinde 3.550 m² alanlı fabrika ve 150 m² alanlı satış mağazası olan fabrikanın 97.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi arsa+yapı birim değer: 26.351.-TL/m²)

* Emsal-6: OĞUZHAN SERT GAYRİMENKUL&OTOMOTİV: 0 536 305 74 40

Niğde OSB içinde 148 ada 19 parselde 7.318,12 m² arsa üzerinde 4 katlı 6.000 m² alanlı fabrika 150.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi arsa+yapı birim değer: 25.000.-TL/m²)

* Emsal-7: REDSTONE EMLAK: 0 555 071 83 84

Niğde OSB içinde 145 ada 15 parselde 11.427,63 m² arsa üzerinde 1.900 m² alanlı fabrika ve 1.300 m² ofis bölümü bulunan fabrika 69.750.000 TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi arsa+yapı birim değer: 21.797.-TL/m²)

* Emsal-8: SAHİBİNDEN: 0 507 230 89 19

Niğde OSB içinde 135 ada 3 parselde 11.004,53 m² arsa üzerinde 8.400 m² alanlı fabrika 135.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi arsa+yapı birim değer: 16.071.-TL/m²)

Emsal Krokisi



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.

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 2.225.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
SATIŞ FİYATI		6.750.000 ₺	8.500.000 ₺	3.300.000 ₺	7.100.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	129.734,57	2.480,32	2.304,55	1.087,70	2.580,84
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		2.721	3.688	3.034	2.751
Alana ilişkin Düzeltme		-30%	-30%	-30%	-30%
İmar Durumu (Fonksiyon)	Sanayi	İmalathane Tesis Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı	İmalathane Tesis Alanı
Yapılaşma (Emsal)	E: 1.00	E:0.70	E:0.20	E:0.60	E:0.70
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		10%	20%	10%	10%
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Kötü	Az Kötü	Kötü	Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		10%	5%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-30%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-35%	-30%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	2.224,79	2.177	2.397	2.124	2.201

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 2025 yılı m² birim maliyet listesinde birim yapı maliyeti 3-A yapılar için 17.100,-TL; 2-C yapılar için 12.400,-TL; 2-A yapıların için 6.600.-TL; 1-B yapıların için 3.050.-TL'dir. Yapılar 2004 ve 2013 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, 2004 tarihli yapıdan %20, diğer yapılardan %13 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				2225	288.659.418	288.659.418
BİNALAR	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	SINIFI	KALAN ÖMÜR	BEDEL TL/M2	BİNA DEĞERİ	BİNA DEĞERİ
FABRİKA YAPISI	14746	13774	2-C	0,8	12400	146.280.320	136.638.080
MAMÜL DEPOSU	2310	2310	2-C	0,8	12400	22.915.200	22.915.200
EK FABRİKA YAPISI	1123	1123	2-C	0,87	12400	12.114.924	12.114.924
BEKÇİ KULÜBESİ	36	36	3-A	0,8	17100	492.480	492.480
FABRİKA İÇİ İDARİ OFİS	1022	2084	3-A	0,8	17100	13.980.960	28.509.120
KAZAN DAİRESİ	0	410	2-A	0,87	6600	0	2.354.220
SUNDURMA 1	0	360	1-B	0,87	3050	0	955.260
TİFTİK TOPLAMA ODASI	0	82	1-B	0,87	3050	0	217.587
KLİMA ODASI	372	392	2-A	0,87	6600	2.136.024	2.250.864
TOPLAM	19609	20571				197.919.908	206.447.735
ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEME						6.765.000	6.765.000
DÜZELTME						55.674	27.847
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (TL):					493.400.000		
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL):					501.900.000		

*Birim yapı maliyetlerinden, yıpranma payı (%20 ve %13) düşülmüştür.

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar ve uygulanan düzeltmeler sonucu taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri yasalda **493.400.000.-TL**, mevcutta **501.900.000.-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 VERİLMİYENLERİN 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 konumlandır.

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 493.400.000.-TL (Dört yüz doksan üç milyondört yüz bin bin Türk Lirası); mevcut Pazar değeri için 501.900.000.-TL (Beş yüz birmilyondokuz yüz bin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
493.400.000-TL	592.080.000-TL
Mevcut Pazar Değeri (KDV Hariç)	Mevcut Pazar Değeri (KDV Dahil)
501.900.000-TL	602.280.000-TL

* 31.12.2025 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 42,8157-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 42,9873.-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