

BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENSUCAT
TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

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

RAPOR NO: OZL-202500041
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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
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	10
3.3 İLGİLİ İDAREDE YAPILAN İNCELEMELER	13
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	15
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	15
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	15
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	19
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	19
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	19
4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI	19
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	24
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	24
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	33
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	39
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	39
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	39
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	39
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	40
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	41
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	42
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	42
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	42
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	45
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	45
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	45
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
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	46
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	47
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	47
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....	48

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 31.12.2025, rapor no: OZL-202500041'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

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

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi başlangıç tarihi 20.12.2025, değerlendirme bitiş tarihi 31.12.2025'dir.

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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 24.01.2023 tarih OZL-202200123 nolu rapor, 20.12.2023 tarih OZL-202300074 nolu rapor ve 20.01.2025 tarih OZL-202400042 nolu değerleme raporları hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- 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 problemli 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 esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

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



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

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

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

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

458 ADA 2 PARSEL

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden emlak ilgilisi tarafından 31.12.2025 tarih ve saat 11:28 itibarıyla 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, 1.250.000.000,00 TL-bedelli 1.derece ipotek. (03.10.2025 tarih, 70299 yevmiye)

Şerhler Hanesi:

-Kamu Haczi: 5 adet kamu haczi bulunmaktadır.
-İcrai Haciz: 359 adet icrai haciz bulunmaktadır.
-İhtiyati Haciz: 36 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

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

Teferruat Bilgileri:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

458 ADA 3 PARSEL

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden emlak ilgilisi tarafından 31.12.2025 tarih ve saat 11:29 itibarıyla 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, 1.250.000.000,00 TL-bedelli 1.derece ipotek. (03.10.2025 tarih, 70299 yevmiye)

Şerhler Hanesi:

-Kamu Haczi: 5 adet kamu haczi bulunmaktadır.
-İcrai Haciz: 361 adet icrai haciz bulunmaktadır.
-İhtiyati Haciz: 36 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.
-Niğde İcra Müdürlüğü'nün 24/07/2024 tarih 2022/6732 esas sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. (24.07.2024 tarih, 49728yevmiye)

Beyanlar Hanesi:

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

Teferruat Bilgileri:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

458 ADA 4 PARSEL

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden emlak ilgilisi tarafından 31.12.2025 tarih ve saat 11:29 itibarıyla alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Odea Bank A.Ş lehine, 60.000.000,00 TL bedelle 1. derece ipotek. (13.08.2013 tarih, 15652 yevmiye)
- Tera Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine, 1.250.000.000,00 TL-bedelli 2.derece ipotek. (03.10.2025 tarih, 70335 yevmiye)

Şerhler Hanesi:

- Kamu Haczi: 5 adet kamu haczi bulunmaktadır.
- İcrai Haciz: 360 adet icrai haciz bulunmaktadır.
- İhtiyati Haciz: 36 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

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

Teferruat Bilgileri:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

458 ADA 5 PARSEL

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden emlak ilgilisi tarafından 31.12.2025 tarih ve saat 11:30 itibarıyla alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Odea Bank A.Ş lehine, 60.000.000,00 TL bedelle 1. derece ipotek. (13.08.2013 tarih, 15652 yevmiye)
- Tera Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine, 1.250.000.000,00 TL bedelli 2.derece ipotek. (03.10.2025 tarih, 70335 yevmiye)

Şerhler Hanesi:

- Kamu Haczi: 5 adet kamu haczi bulunmaktadır.
- İcrai Haciz: 359 adet icrai haciz bulunmaktadır.
- İhtiyati Haciz: 36 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

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

Teferruat Bilgileri:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

458 ADA 6 PARSEL

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden emlak ilgilisi tarafından 31.12.2025 tarih ve saat 11:31 itibarıyla alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Yakup Aydoğan, Aytekin Turcan, Zekeriya Güneykaya, Kemal Selvi lehine 2.375.000,00 TL bedelli 1. derece ipotek. (21.10.2016 tarih, 25623 yevmiye)
- Murat Yıldırım lehine 100.000,00 TL bedelli 2. derece ipotek. (07.11.2016 tarih, 26788 yevmiye)
- Tera Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine, 1.250.000.000,00 TL bedelli 3.derece ipotek. (03.10.2025 tarih, 70301 yevmiye)

Şerhler Hanesi:

- Kamu Haczi: 5 adet kamu haczi bulunmaktadır.
- İcrai Haciz: 362 adet icrai haciz bulunmaktadır.
- İhtiyati Haciz: 36 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Teferruat Bilgileri:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

458 ADA 7 PARSEL

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden emlak ilgilisi tarafından 31.12.2025 tarih ve saat 11:30 itibarıyla 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, 1.250.000.000,00 TL-bedelli 1.derece ipotek. (03.10.2025 tarih, 70299 yevmiye)

Şerhler Hanesi:

- Kamu Haczi: 5 adet kamu haczi bulunmaktadır.
- İcrai Haciz: 377 adet icrai haciz bulunmaktadır.
- İhtiyati Haciz: 37 adet ihtiyati haciz bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Teferruat Bilgileri:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NOT: Takyidat bilgilerinin detayı ekte verilen TAKBİS belgesinde görülmektedir.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden malik tarafından 31.12.2025 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazlar üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

458 ada 2 parsel üzerinde 5 adet kamu haczi, 359 adet icrai haciz, 36 adet ihtiyati haciz, teferruat kaydı, 1 adet kamulaştırma beyanı (süresi dolmuş), Tera Yatırım Bankası lehine 1 adet ipotek; 458 ada 3 parsel üzerinde 5 adet kamu haczi, 361 adet icrai haciz, 36 adet ihtiyati haciz, teferruat kaydı, 1 adet kamulaştırma beyanı (süresi dolmuş), Tera Yatırım Bankası lehine 1 adet ipotek; 458 ada 4 parsel üzerinde 5 adet kamu haczi, 360 adet icrai haciz, 36 adet ihtiyati haciz, Odea Bank lehine 1 adet, Tera Yatırım Bankası lehine 1 adet olmak üzere toplam 2 adet ipotek, teferruat kaydı ve ihtarname beyanı; 458 ada 5 parsel üzerinde 5 adet kamu haczi, 359 adet icrai haciz, 36 adet ihtiyati haciz, Odea Bank lehine 1 adet ipotek, Tera Yatırım Bankası lehine 1 adet ipotek, teferruat kaydı ve ihtarname beyanı; 458 ada 6 parsel üzerinde 5 adet kamu haczi, 362 adet icrai haciz, 36 adet ihtiyati haciz, teferruat kaydı, Tera Yatırım Bankası lehine 1 adet, özel şahıslar lehine 2 adet olmak üzere toplam 3 adet ipotek kaydı; 458 ada 7 parsel üzerinde 5 adet kamu haczi, 377 adet icrai haciz, 37 adet ihtiyati haciz, Tera Yatırım Bankası lehine 1 adet ipotek ve teferruat kaydı bulunmaktadır. Mevcut durumda taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan şerhler, taşınmazların satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. Şerhlerin kaldırılması durumunda, taşınmazların devredilmesinde herhangi bir sınırlama kalmayacaktır.

3.3 İLGİLİ İDAREDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

Niğde İl Özel İdaresi'nde yapılan araştırmada;

* Taşınmazlara ait 4 adet bila tarih/sayılı mimari projesi olduğu görülmüştür. Ruhsat, proje ve iskan evraklarında taşınmazların parsel numaraları 2659, 2660, 3965, 4006, 4039 olarak belirtilmiş olup yapılan araştırmalarda 2660 nolu parselin 1997 yılında ifraz uygulaması sonucu 4006 ve 4007 nolu parselleri oluşturduğu, 4006 nolu parsel ve 3965 nolu parselin tevhid uygulaması sonrası 4038 parselin oluşturularak tekrar ifraz edilerek 4039 ve 4040 parselleri meydana getirdiği, son olarak ise tevhid işlemi ile 485 ada 1 parsel olduğu; 1 parselin ifraz uygulaması sonrası 2-3-4-5-6-7 parselleri oluşturduğu, 2659 nolu parselin 458 ada 4 parsel olarak tescillendiği, 4039 nolu parselin 458 ada 5 parsel olarak

tescillendiği, 4007 nolu parselin 458 ada 6 parsel olarak tescillendiği, 4040 nolu parselin ise 458 ada 7 parsel olarak tescillendiği tespit edilmiştir.

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

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

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

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

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.

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Niğde İl Özel İdaresi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlardan 458 ada 3, 4, 5, 6, 7 sayılı parsellerin Koyunlu Köyü İmar Planı kapsamında; TAKS:0.55, E: 0.70 yapılaşma şartlarında, Sanayi Alanında bulunduğu öğrenilmiştir. 2 parsel sayılı taşınmaz ise imar yolunda kalmakta, yapılaşmaya uygun değildir. Fiilen yol olarak kullanılan parselin ileriye yönelik kamulaştırılması gerektiği düşünülmektedir.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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

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



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

458 Ada 4 Parsel;

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

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

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

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

458 Ada 5 Parsel;

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

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

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

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

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

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

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: PREFABRİK BETONARME, BETONARME
Yapı Sınıfı	: 2-A, 2-C, 3-A
Yapının Yaşı	: 33
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR (Şebeke)
Su	: VAR (Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Dış Cephe	: BETON ÜZERİ BOYA
Çatı	: BETON KİRİŞ ÜZERİ PVC KAPLI ALÜMİNYUM PANEL, KİREMİT
Isıtma-Soğutma	: VAR
Yangın Tesisatı	: YOK
Deprem Bölgesi	: 4.BÖLGE

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: %40-%85
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

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

4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI

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

4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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









BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

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 illiye 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	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
Genel Nüfus Sayımını - Population Census																		
1927	13 643 270	6 563 879	7 079 391	3 305 879	1 710 452	1 595 397	10 342 391	4 853 397	5 488 994	100,0	100,0	100,0	24,2	26,1	22,5	75,8	73,9	77,5
1935	16 158 018	7 938 770	8 221 248	3 832 942	1 969 588	1 862 354	12 325 076	5 969 182	6 355 894	100,0	100,0	100,0	23,5	24,8	22,3	76,5	75,2	77,7
1940	17 520 950	8 898 912	8 622 038	4 348 249	2 332 596	2 015 653	13 172 701	6 566 354	6 606 347	100,0	100,0	100,0	24,4	26,2	22,6	75,6	73,8	77,4
1945	18 790 174	9 446 580	9 343 594	4 987 182	2 583 342	2 393 840	14 002 992	6 863 238	7 139 754	100,0	100,0	100,0	24,9	26,5	23,4	75,1	73,5	76,6
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	26,8	23,4	75,0	73,4	76,6
1955	24 064 783	12 233 421	11 831 362	6 927 343	3 743 059	3 184 284	17 127 440	8 490 362	8 647 078	100,0	100,0	100,0	28,8	30,6	28,9	71,2	69,4	73,1
1960	27 754 820	14 183 888	13 570 932	8 859 731	4 771 433	4 088 298	18 895 089	9 352 455	9 542 634	100,0	100,0	100,0	31,9	33,7	30,1	68,1	66,3	69,9
1965	31 391 421	15 998 964	15 392 457	10 885 817	5 783 813	5 102 004	20 505 604	10 213 151	10 292 453	100,0	100,0	100,0	34,4	36,2	32,6	65,6	63,8	67,4
1970	35 805 176	18 008 986	17 796 190	13 691 101	7 312 714	6 378 387	22 114 075	10 684 272	11 259 803	100,0	100,0	100,0	38,5	40,8	36,2	61,5	59,4	63,6
1975	40 347 719	20 744 730	19 602 989	16 989 068	9 004 842	7 984 226	23 358 651	11 739 889	11 618 762	100,0	100,0	100,0	41,8	43,4	40,1	58,2	56,6	59,9
1980	44 736 957	22 995 362	22 041 595	19 645 007	10 272 130	9 372 877	25 091 950	12 423 252	12 668 698	100,0	100,0	100,0	43,9	45,3	42,5	56,1	54,7	57,5
1985	50 664 456	25 671 975	24 992 481	26 985 757	14 010 862	12 974 895	23 778 701	11 881 313	12 137 388	100,0	100,0	100,0	53,0	54,8	51,4	47,0	45,4	48,6
1990	56 473 835	28 807 047	27 666 788	33 326 335	17 247 563	16 078 772	23 146 504	11 359 494	11 787 010	100,0	100,0	100,0	60,0	60,3	59,7	40,0	39,7	40,3
2000	67 883 927	34 346 735	33 537 192	44 085 274	22 427 893	21 659 381	23 797 653	11 919 132	11 878 521	100,0	100,0	100,0	64,9	65,3	64,5	35,1	34,7	35,5
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾ - Address Based Population Registration System ⁽²⁾																		
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 889	24 628 985	25 121 904	20 838 367	10 447 548	10 390 819	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5
2008 ⁽¹⁾	71 517 100	35 991 154	35 525 946	53 811 723	26 948 808	26 866 915	17 905 377	8 564 348	8 341 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1
2009	72 981 312	36 462 470	36 518 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 338 896	27 913 460	17 530 832	8 734 326	8 796 506	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9
2011	74 724 289	37 532 954	37 191 335	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 339 583	8 819 319	8 520 264	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3
2012	75 627 394	37 958 168	37 669 226	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 079 953	8 807 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8
2013 ⁽¹⁾	76 987 984	38 473 380	38 514 604	70 034 413	35 135 725	34 898 688	6 933 451	3 337 985	3 266 898	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6
2014	77 695 934	38 984 332	38 711 602	71 286 182	35 755 680	35 530 502	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2
2015	78 741 853	39 511 191	39 230 662	72 523 134	36 378 325	36 144 809	6 217 919	3 134 798	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9
2016	79 814 871	40 043 850	39 771 021	73 671 748	36 938 010	36 733 738	6 143 123	3 107 840	3 035 283	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6
2017	80 810 525	40 535 135	40 275 390	74 761 132	37 470 163	37 290 969	6 049 393	3 084 942	2 964 451	100,0	100,0	100,0	92,5	92,4	92,6	7,5	7,6	7,4
2018	82 003 862	41 139 990	40 863 872	75 966 487	37 912 323	37 054 164	6 037 385	3 227 657	3 109 728	100,0	100,0	100,0	92,8	92,2	92,4	7,2	7,8	7,6
2019	83 154 997	41 721 136	41 433 861	77 151 280	38 680 835	38 469 445	6 003 717	3 080 531	2 943 186	100,0	100,0	100,0	92,8	92,7	92,9	7,2	7,3	7,1
2020	83 814 362	41 915 985	41 898 377	77 738 041	38 921 888	38 816 153	5 876 321	2 894 319	2 984 002	100,0	100,0	100,0	93,0	92,9	93,1	7,0	7,1	6,9
2021	84 680 273	42 428 101	42 252 172	78 908 631	39 481 794	39 426 837	5 771 642	2 946 307	2 825 335	100,0	100,0	100,0	93,2	93,1	93,3	6,8	6,9	6,7
2022	85 279 553	42 704 112	42 575 441	79 813 279	39 852 435	39 960 844	5 666 274	2 901 673	2 764 601	100,0	100,0	100,0	93,4	93,2	93,5	6,6	6,8	6,5
2023	85 372 377	42 734 071	42 638 306	79 399 292	39 884 342	39 514 950	5 973 085	3 089 729	2 883 356	100,0	100,0	100,0	93,0	92,8	93,2	7,0	7,2	6,8
2024	85 664 944	42 853 110	42 811 834	80 007 258	39 939 939	40 067 319	5 657 686	2 913 381	2 744 305	100,0	100,0	100,0	93,4	93,2	93,6	6,6	6,8	6,4

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

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

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

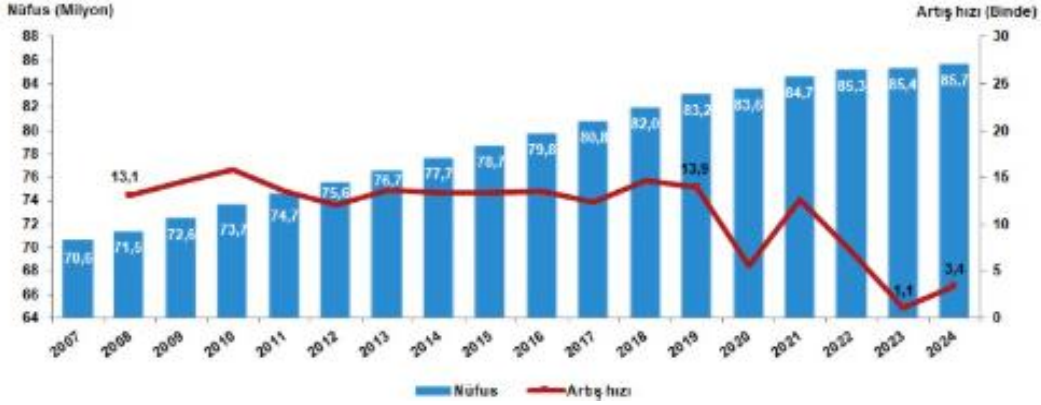
(2) Population by sex was estimated based on 1945 and 1955 sex ratio.

(3) İlçe, belediye ve köy nüfusları belirlenirken: Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca; Ulusal Adrese Veri Tabanında (UAVT) yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlar, tüzel köyler ve köy değişiklikleri ile yerel idareler (belediyeler ve köyler için il özel idareleri) tarafından 31 Aralık günü itibarıyla UAVT kayıtları üzerinde gerçekleştirilen işlemler (yeni adrese oluşturulması, adrese değişikliklerinde meydana gelen değişikliklerin iptal edilmesi vb.) esas alınmıştır.

(4) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Identification (GİİD) and the information of addresses is changed in address component and is carried out on the NAD by the authorized administrative municipalities and a central committee.

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 baskılayarak, 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.

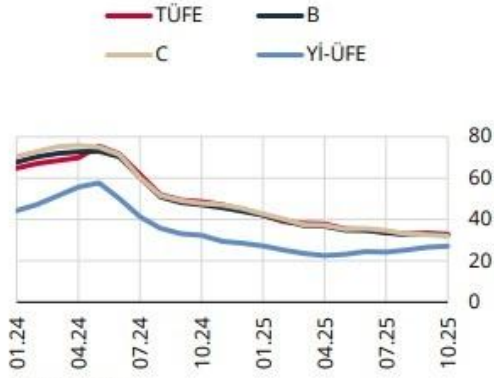
Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,90'a gerilemiş ve bir önceki Raporda sunulan tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu 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 seyretmiş, 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).

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bostancı Mah. Balkan Sk. No: 2/3 34744 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 27 | 424

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

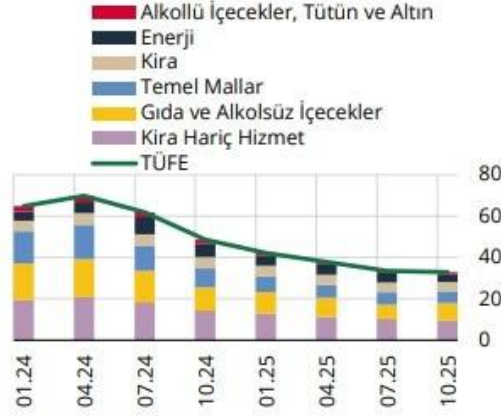


Kaynak: TÜİK.

* 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.

Grafik4: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

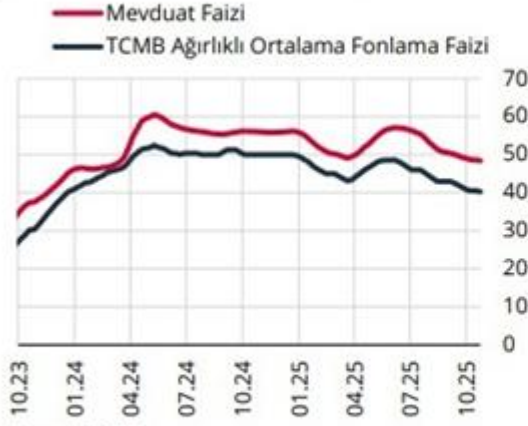


Kaynak: TCMB, TÜİK.

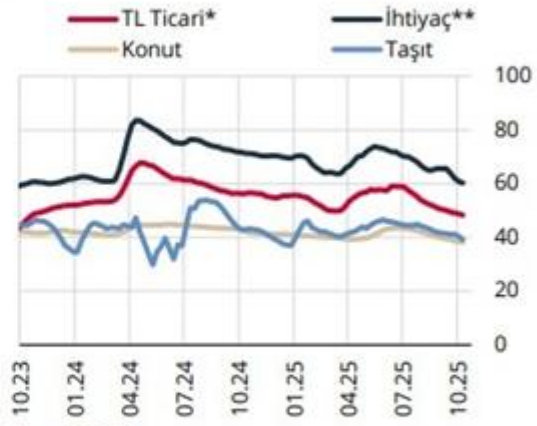
Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. 2025, 2026 ve 2027 yılları için sırasıyla yüzde 24, yüzde 16 ve yüzde 9 olarak belirlenen ara hedefler bu Rapor döneminde korunmuştur. 2025 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, %)

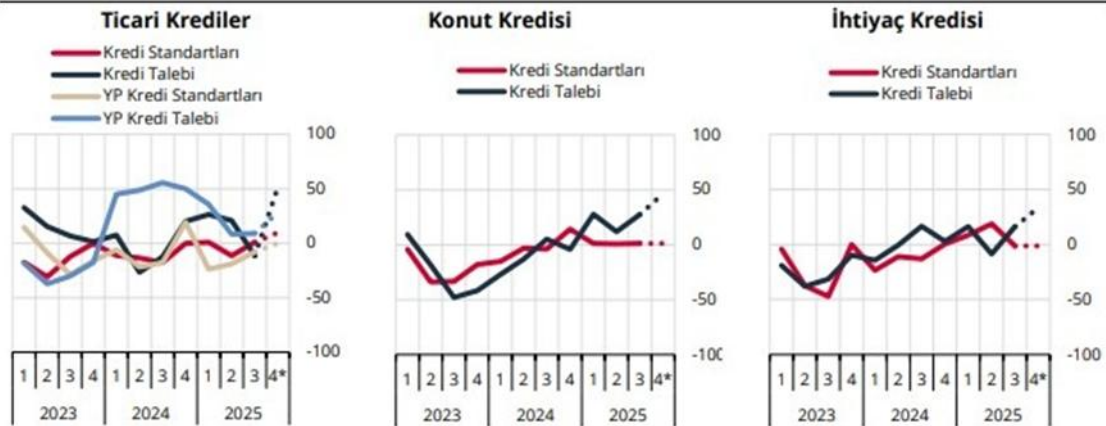


Grafik 6: Kredi Faizleri* (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)**



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: TCMB 2025-IV Enflasyon Raporu

* Konut Fiyat Endeksindeki Değişimler

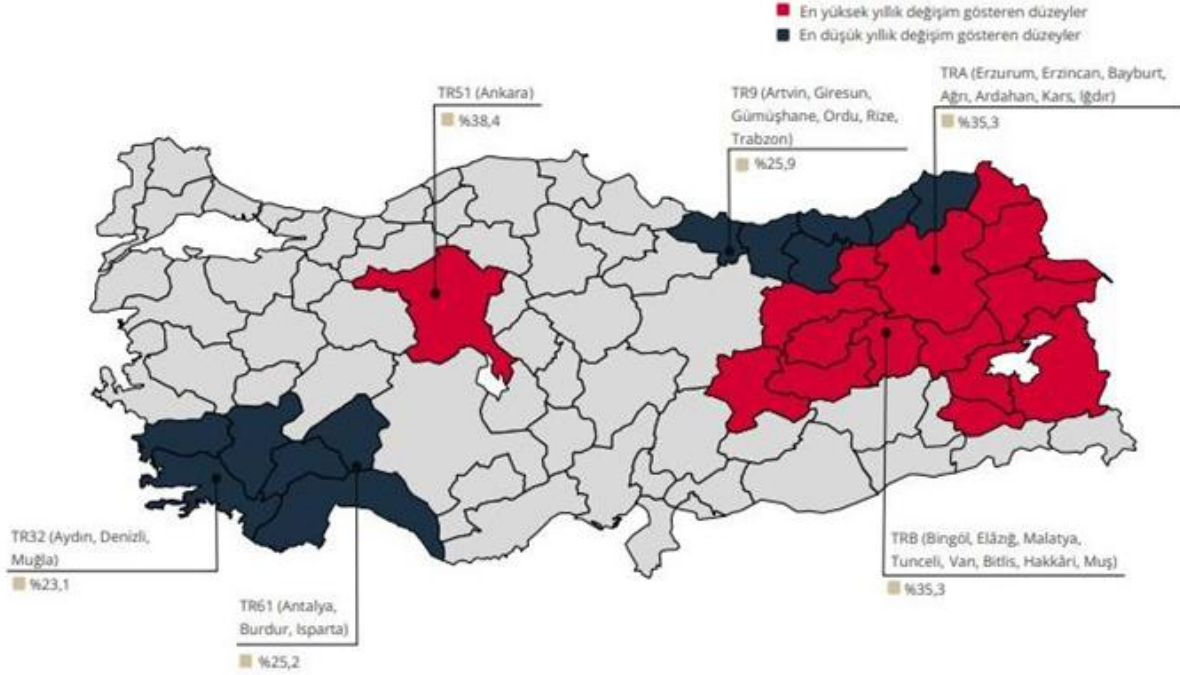
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bostancı Mah. Balkan Sk. No: 2/3 34744 Kadıköy – İstanbul

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

Sayfa 29 | 424

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)

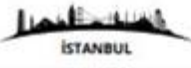
	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	198,8	186,9	219,4	194,7
Yıllık Değişim	%31,6	%32,4	%38,4	%30,7
Aylık Değişim	%1,6	%2,7	%1,0	%1,8

*Kaynak: TCMB 2025 Ekim Konut Fiyat Endeksi Yayını

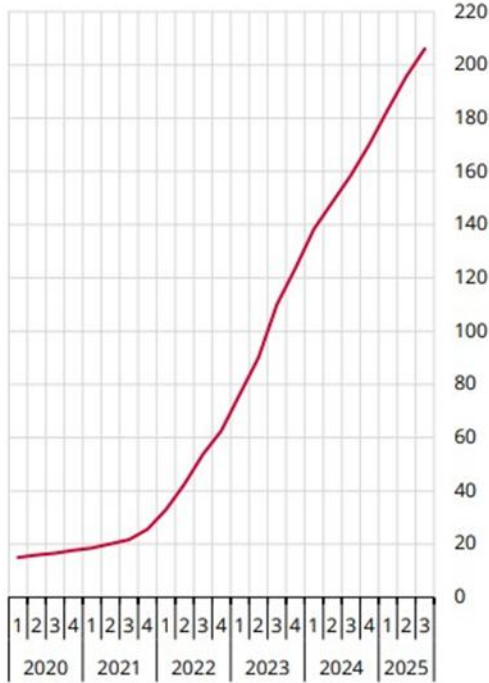
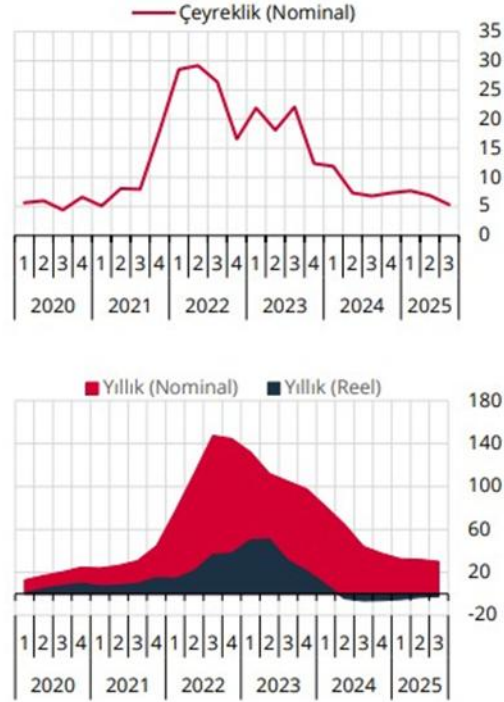
*** Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler**

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.

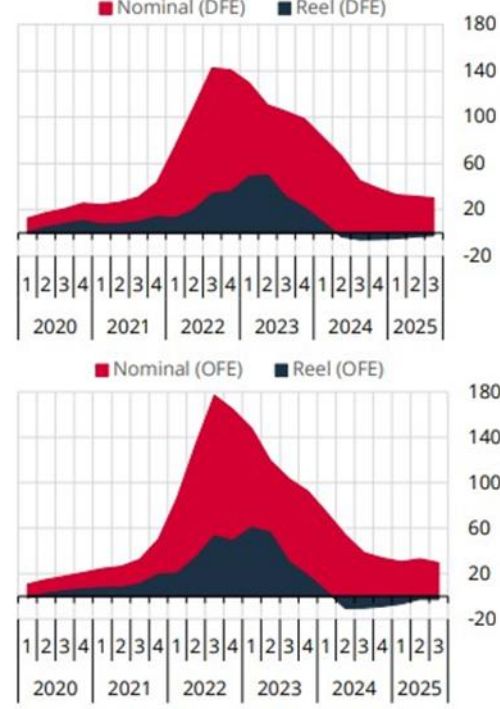
**Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)**

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

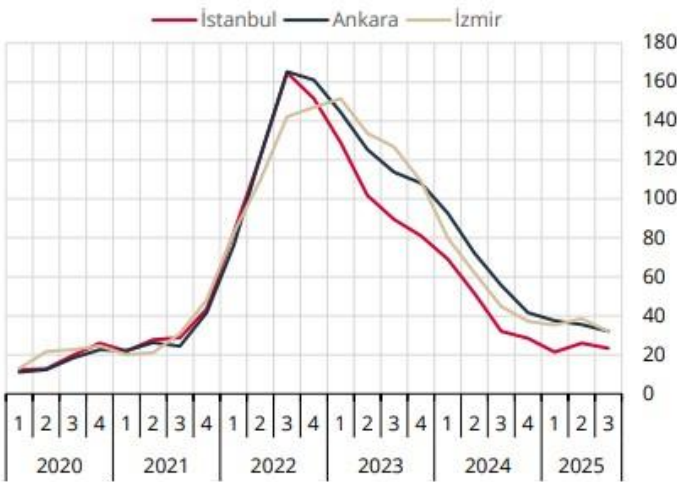
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

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).

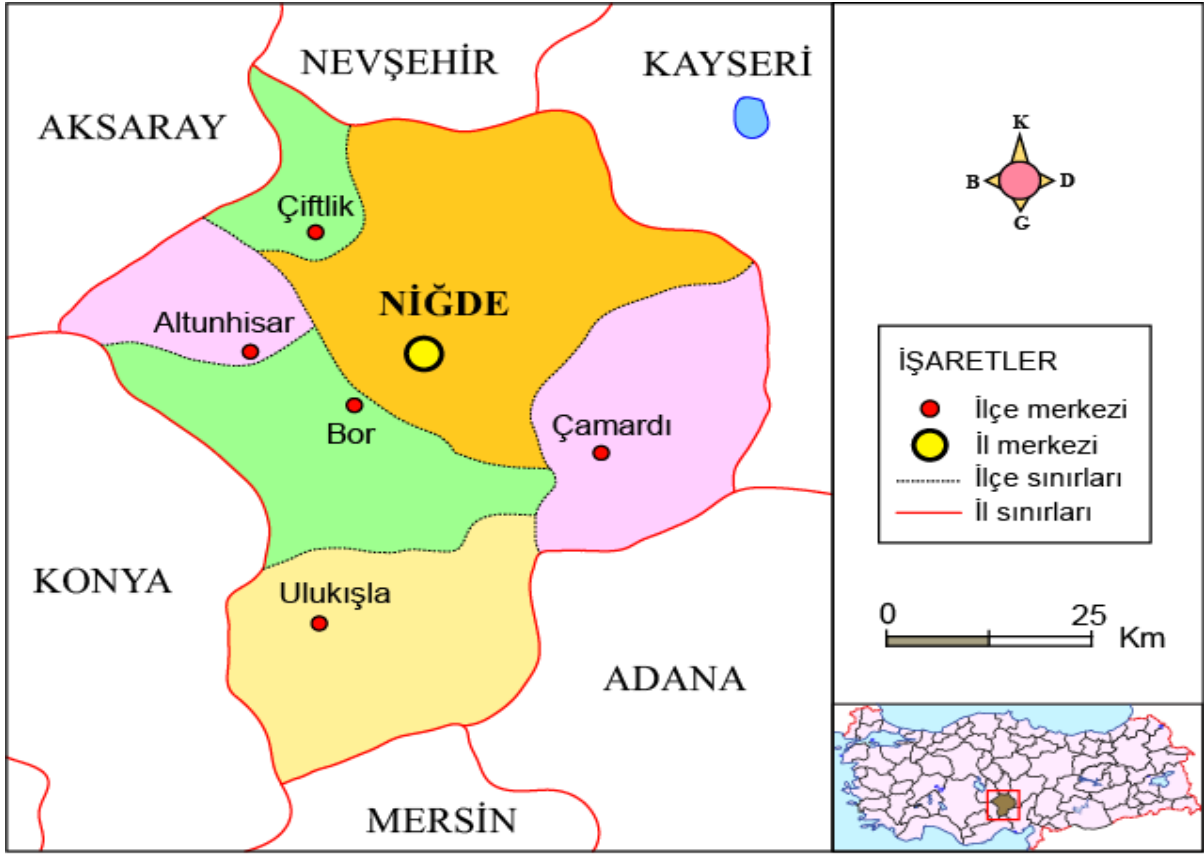
Niğde İkinci Meşrutiyet'ten sonra bağımsız sancak durumuna getirildi. Bu dönemde Niğde, bağımsız sancağın kazaları Maden dışında aynı kaldı. Niğde Bizans döneminde 7. ve 9. yüzyılda yapılan idari taksimata göre bir eyalet olmuş ve dini merkez niteliği almıştır. 8. yüzyılda kısa bir süre Abbasi yönetimine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

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

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

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



**Yeryüzü Şekilleri:****Dağlar**

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

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

Ovalar

Niğde'de meyvecilik ve elma bahçeleri yaygındır. Çamardı-Pozantı yolu üzerindeki bahçeler Niğde ilinin kuzeydoğusunda geniş yer kaplayan Misli Ovası ile, güneybatıda yer alan Bor Ovası iki büyük birimi oluşturur. Her iki ova içinde Niğde merkezinin yer aldığı kuzeydoğu- güneybatı doğrultulu bir depresyonla birbirlerine bağlanır. Tektonik çöküntü ile oluşan bu ovalar, önce volkanik alanlardan çıkan piroklastik materyallerle sonradan dağlık alanlardan gelen alüvyal dolgularla doldurularak, alüvyal dolgu ovaları olarak karşımıza çıkmaktadır. Pleistosen'den itibaren akarsularca yarılan bu alanlar, dağlık alanların kenar kesimlerinde plato karakterini almıştır. Kenarlarında geniş alanlar boyunca uzanan birikinti koni ve yelpazeleri dikkat çekicidir. Kuzeybatıda Melendiz Dağı ve Göllüdağ ile çevrili olan Melendiz Ovası, geriye 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, Uluiрмаk başlıca ana akarsuları oluşturlar.

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 Kırkgeçit derelerini bünyesine alarak Çakıt Suyu adını alır.

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

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

Uluiрмаk: 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 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 özelliğidir. 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	-2,6	5,1
En düşük sıcaklık (°C)	-21,7	-24,2	-23,9	-6,9	-0,3	3,8	7,1	6,9	1,7	-5,2	-14,7	-20,6	-24,2
Ortalama yağış (mm)	30,7	29,5	32,7	47	44,8	25,6	5,2	4,5	8,1	29,1	33,5	39	330
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü [38]													

Ekonomi:

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

Tarım:

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

Hayvancılık:

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

Ormanlık:

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

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

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

Satılık Arsa Emsaller

* Emsal-1: 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 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 ve konum 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 konum ve 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 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 değeri: 16.071.-TL/m²)

Emsal Krokisi



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

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

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

Arsa Değeri

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (458 ada 4 parsel)					
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)	172.704,35	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: 0.70	E:0.70	E:0.20	E:0.60	E:0.70
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		0%	15%	10%	0%
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
KONUM		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		40%	20%	35%	40%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-30%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-25%	-5%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	2.780,24	2.721	2.766	2.882	2.751

458 Ada 4 Parsel için 2.780.-TL/m² arsa değeri hesaplanmıştır. Hesaplanan bu değere göre, diğer parsellerin üstün ve eksik yönleri belirlenmiştir. Buna göre;

458 Ada 2 Parsel imar planı içerisinde kalmakta, ancak yapılaşmaya uygun olmaması, parsel şekli ve fiilen yol olarak kullanımı dikkate alındığında, taşınmaza 575.-TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 3 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 2.225.-TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 4 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 2.780.-TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 5 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 3.900.-TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 6 Parsel imar durumu, parsel şekli ve cepheli olduğu yollar dikkate alındığında, taşınmaza 3.500.-TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir.

458 Ada 7 Parsel imar durumu, parsel şekli, cepheli olduğu yollar ve alanı dikkate alındığında, taşınmaza 2.225.-TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ile 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'dir. Yapılar yaklaşık 33 yıllık olup, mevcut durumları irdelendiğinde %40-85 oranında amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır. Misafirhane ekonomik ömrünü doldurmuş, bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu kabulden hareketle arsa ve yapı değer hesaplama detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DEĞER TABLOSU						YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
ARSA	ALAN M2		DEĞER TL/M2		ARSA DEĞERİ	ARSA DEĞERİ	
458/2	14856,39		575		8.542.424	8.542.424	
458/3	102815,63		2225		228.764.777	228.764.777	
458/4	172704,35		2780		480.118.093	480.118.093	
458/5	101841,17		3900		397.180.563	397.180.563	
458/6	39148,45		3500		137.019.575	137.019.575	
458/7	14624,89		2225		32.540.380	32.540.380	
TOPLAM	445990,88		2879,35		1.284.165.812	1.284.165.812	
BİNALAR	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	SINIFI	KALAN ÖMÜR	BEDEL TL/M2	BİNA DEĞERİ	BİNA DEĞERİ
MİSAFİRHANE	0	1186	3-A	0	17100	0	0
NİZAMİYE GÜVENLİK	0	45	2-C	0,23	12400	0	128.340
TESHİR ODASI	929	1570	3-A	0,58	17100	9.213.822	15.571.260
YÖNETİCİ LOJMANI	0	290	3-A	0,58	17100	0	2.876.220
CAMİ	0	300	3-A	0,48	17100	0	2.462.400
KANTAR BİNASI	0	40	3-A	0,18	17100	0	123.120
DEPO 1	3062	3062	2-C	0,28	12400	10.631.264	10.631.264
DEPO 2	0	326	2-C	0,28	12400	0	1.131.872
SU KUYUSU	0	20	2-A	0,18	6600	0	23.760
TOPLAM	3991	6839				19.845.086	32.948.236
ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEME						6.900.000	6.900.000
DÜZELTME						89.102	85.952
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (TL):					1.311.000.000		
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL):					1.324.100.000		

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar ve uygulanan düzeltmeler sonucu taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri yasal durumda **1.311.000.000-TL**, mevcut durumda **1.324.100.000-TL** olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

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

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

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER 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

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

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

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

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Değerleme tarihi itibarıyla parseller üzerinde yer alan, ruhsat ve iskana konu binaların büyük bir kısmının yıkılmış ya da yıkım aşamasında olduğu görülmüştür. Değerleme günü kullanımda olan ve kullanılabilecek durumda olan binalar yasal ve mevcut durum değerinin tespitinde dikkate alınmıştır. Misafirhane yapısı fiilen kullanım yeteneğini yitirmiş olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 458 Ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsellerin toplam yasal Pazar değeri için 1.311.000.000.-TL (BirmilyarüçyüzonbirmilyonTürkLirası); toplam mevcut Pazar değeri için 1.324.100.000.-TL (BirmilyarüçyüzirmidörtmilyonyüzbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

6 Adet Taşınmazın Yasal Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Hariç)	6 Adet Taşınmazın Yasal Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Dahil)
1.311.000.000-TL	1.573.200.000-TL
6 Adet Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Hariç)	6 Adet Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Pazar Değeri (KDV Dahil)
1.324.100.000-TL	1.588.920.000-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