

**T.C.
HAZİNE ve MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
SÜMER HOLDİNG A.Ő. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



BİLGİ NOTU

NİĞDE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KOYUNLU KÖYÜ

463 ADA, 4 PARSEL

TEMMUZ, 2025

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1 TAŞINMAZIN ADRESİ ve ULAŞIMI

Konu taşınmaz, Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 3.106,00 m² alanlı “Arsa” vasıflı, 463 Ada, 4 Parseldir.

Niğde ili, Merkez ilçesi sınırlarında yer alan Koyunlu Köyü; ilçenin güneybatı yönünde konumlanmıştır. Şehir merkezine görece uzak bir mesafede bulunmasına rağmen, gelişmiş kara yolu ağı sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir noktadadır. Koyunlu Köyü, çevresindeki diğer yerleşim birimleriyle uyum içinde gelişmiş, özellikle yeşil alan bakımından zengin bir köydür. Doğal yapısıyla dikkat çeken yerleşim, tarım ve kırsal yaşam olanakları ile iç içe huzurlu bir çevre sunmaktadır. Köye kara yolu ile ulaşım kolaydır. Merkez ilçenin ana ulaşım arterlerine olan yakınlığı sayesinde toplu taşıma olanakları gelişmiş durumdadır. Niğde şehir merkezine ve diğer önemli lokasyonlara erişim; özel araçların yanı sıra otobüs ve dolmuş hatları aracılığıyla da sağlanabilmektedir. Bölgedeki ana yollar üzerinden yapılan ulaşımında herhangi bir yapısal engel bulunmamaktadır.

1.2 TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

İli	Niğde	Parsel Alanı (m ²)	3.106,00 m ²
İlçesi	Merkez	Pafta No	M33a-02C-3B
Bucağı	-	Ada/ Parsel No	463/4
Köyü	-	Taşınmaz ID	81277905
Mahallesi/Köyü	Koyunlu Köyü	Arsa Payı	1 / 1
Cilt/Sayfa No	70/6849	Kat / Blok No	- / -
Mevkii	-	Bağımsız Bl. No	-
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Tapu Türü	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Nitelik	-	Yevmiye No	25557
Tapu Tarihi	17.04.2023	Hisseli ise hisse oranları	1/1
Hisseli Olup Olmadığı	☐ Hisseli	☒ Tam	
Malikleri	Sümer Holding Anonim Şirketi		
Takyidatlar	Web Tapu portalından elektronik ortamda 24.06.2025 tarih ve saat 10.14 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: -Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR Tarih: 01.03.2019 - SN.8289254) Tarih: - Sayı: - (01.03.2019 tarih, 6317 yevmiye)		

1.3 TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve TANITIMI



GAYRİMENKULÜN KONUMU	☐ Şehir İçi	☒ Şehir Dışı	☐ Kırsal
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	☒ %25 in Altında	☐ %25 - %75 Arası	☐ %75 ten Fazla
BÖLGENİN GELİŞİMİ	☐ Yavaş	☒ Sabit	☐ Hızlı
BÖLGEYE ERİŞİM İMKANI	☐ Kötü	☒ Orta	☐ İyi
BÖLGEDE AYNI NİTELİKLİ GAYRİMENKULLERE ARZ/TALEP	☐ Arz Az	☒ Dengeli	☐ Arz Fazla
AYNI NİTELİKLİ GAYRİMENKULLERİN KULLANIM DURUMU	☐ Boş	☐ Kiracı Ağırlıklı	☒ Mal Sahibi Ağırlıklı

Konu taşınmaz, Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 463 ada, 4 parsel olan 3.106,00 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazidir.

Koyunlu Köyü, Niğde'nin kırsal karakterini koruyan, doğal çevresi ve sakin yaşam tarzıyla öne çıkan bir yerleşim alanıdır. Köyde yaşayan bireyler ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılıkla uğraşmakta olup, bölge halkı genel olarak yerleşik ve üretken bir nüfusa sahiptir. Bu durum, köydeki yaşamın sade ve huzurlu bir düzende sürmesini sağlamaktadır. Sosyo-ekonomik yapısı bakımından, köyde geniş aile yapıları yaygındır ve toplumsal dayanışma ön plandadır. Geleneksel kırsal yaşamın modern ulaşım ve altyapıyla birleştiği bu yerleşim, sakinlerine doğal bir yaşam ortamı sunmaktadır.

Taşınmazın konumlandığı alan olan Birko Caddesi / 463 Ada 4 Parsel bölgesi, köyün en önemli arterlerinden biri üzerinde yer almakta olup, son yıllarda gelişen yapılaşma hareketleriyle dikkat çekmektedir. Bu bölge, özellikle villa tipi konutların gelişmeye başladığı bir alan hâline gelmiştir. Bu yeni konut tipleri, bölgedeki kırsal yapı ile modern yaşam beklentilerini bir araya getirmektedir. Koyunlu Köyü, temel altyapı hizmetlerine sahip bir yerleşim birimidir. Elektrik, içme suyu, telefon ve internet altyapısı genel olarak kullanılabilir durumdadır. Doğal gaz hizmeti bazı bölgelerde kısıtlıdır. Kanalizasyon altyapısı yer yer fosseptik sistemleriyle sağlanmaktadır. Köy yolları asfalt veya stabilize durumda olup, belediye tarafından periyodik olarak bakım çalışmaları yürütülmektedir.

Erişim açısından köy, Niğde il merkezine yaklaşık 8 km uzaklıktadır ve şehirle kara yolu bağlantısı sayesinde ulaşım oldukça rahattır. İl merkezine ulaşım özel araçlarla kolaylıkla sağlandığı gibi, dolmuş ve otobüs hatları da aktif şekilde hizmet vermektedir. Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölge, Niğde-Bor karayoluna yakınlığı sayesinde lojistik açıdan da avantajlı bir konuma sahiptir.

Kamu hizmetleri açısından, köy merkezine yürüme mesafesinde yer alan sağlık ocağı, sosyal tesisler ve

çeşitli resmi yapılar sayesinde temel hizmetlere erişim mümkündür. Bu kamu birimleri, bölge halkının günlük yaşamını kolaylaştırmaktadır. Ticaret açısından bakıldığında, Koyunlu Köyü içinde yerel marketler ve küçük esnaflar temel ihtiyaçlara yanıt vermektedir. Daha geniş çaplı alışveriş ve sosyal olanaklar için Niğde şehir merkezindeki Parlas AVM, Karasoku AVM gibi alışveriş merkezleri kolayca ulaşılabilir konumdadır. Bu yapı, hem kırsal huzuru hem de şehir olanaklarını arayan bireyler için dengeli bir yaşam modeli sunmaktadır.

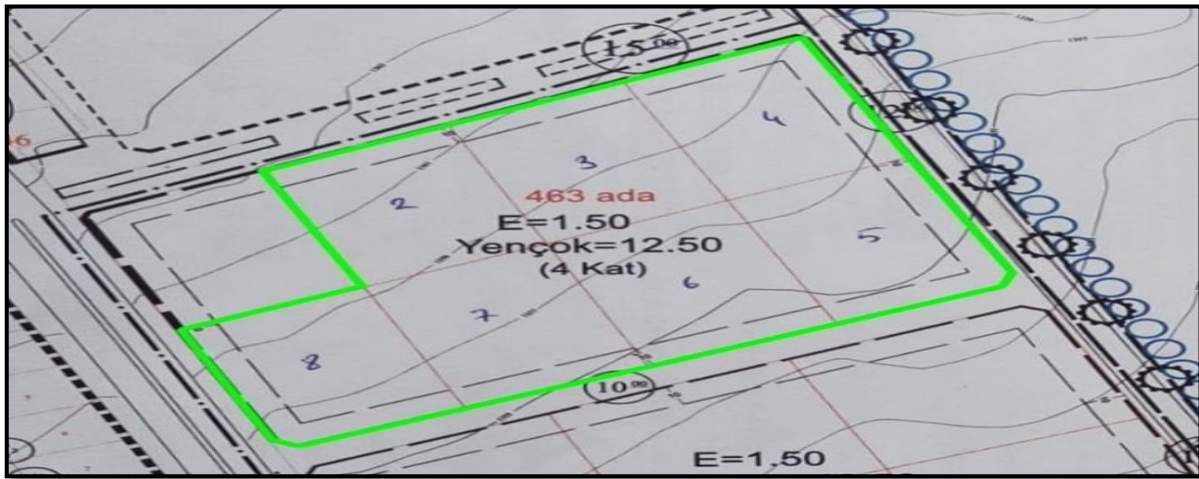
Taşınmazın çevresinde, çoğunlukla tarla, bağ ve bahçe vasıflı araziler ile yeni gelişen villa tipi yapılar yer almaktadır. Bölge, kırsal yaşam alanı olmasının yanı sıra, modern konut yatırımları açısından da potansiyel barındıran bir yapıya sahiptir. Gelişen yapılaşma eğilimi ve konumu itibarıyla, bu bölge gayrimenkul yatırımcıları için cazip hâle gelmektedir.

2. TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

2.1 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Konu taşınmaz 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; "Gelişme Konut Alanı" alanında kalmaktadır.

2.2 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Plan Ölçeği	1/1.000	Lejant	Gelişme Konut Alanı
Plan Tarihi / Adı	04.04.2023 / Uygulama İmar Planı		
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Yükseklik	Konut: 12.50m - 4 Kat
TAKS	-	KAHS	1.50
Emsal	1.50	Çekme Mesafesi (Ön)	5
Çekme Mesafesi (Yan)	5	Çekme Mesafesi (Arka)	5
Terk Var mı?	Hayır	Terk Sonrası Alan	3.106,00 m ²
Tevhid Şartı Var mı?	Hayır	Kamulaştırma Var mı?	Hayır
Mücadir Alan İçerisinde mi?	Evet	Çap Belgesine Uygun mu?	Evet
Taşınmazın İsalet Ettiği Özel İmar Şartları Mevcut mu?	Hayır		

Taşınmaz Niğde İl Özel İdaresi sınırlarında yer almaktadır.

Niğde İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden alınan imar durum belgesine göre 463 ada 4 parsel "Gelişme Konut Alanı" lejantında; ayrık nizam, Emsal:1.50, Yükseklik:12.50m (4) kat olarak yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmaza yönelik Niğde İl Özel İdaresi tarafından hazırlanan ve 04.04.2023 tarihli ve 95 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanarak imar planı yürürlüğe girmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanı Niğde ili, Merkez ilçesi, Koyunlu Köyü, 463 ada 4 no.lu parseli kapsar.

1/1.000 ölçekli alanı Niğde ili, Merkez ilçesi, Koyunlu Köyü, 463 ada 4 parsel ait uygulama imar planı değişikliği, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

Konut alanı yapılaşma koşulları: E:1.50, Yükseklik:12.50m (4) 'dir. Plan üzerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

Konu taşınmaz, Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 463 ada, 4 parsel olan 3.106,00 m² alanlı "Arsa" vasıflı boş arazidir.

Konu taşınmaz tapuda "Arsa" nitelikli olup, mahallen üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

- Niğde İl Özel İdaresi'nde taşınmazlara ait herhangi bir ruhsat, iskan ve mimari proje vb. resmi evrak bulunmamaktadır.

- Konu taşınmazla ilgili olarak dosyasında dava bilgisi, herhangi bir cezai tutanak, encümen kararı veya yıkım kararı bulunmadığı ilgili Niğde İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden alınan ilgili yazı ile öğrenilmiştir

Gayrimenkul Konum olarak projesine uygun mu?	-	Gayrimenkul Alan olarak projesine uygun mu?	-
Riskli Yapı mı?	-	Dosyasında Dava, Tutanak vb. var mı?	Hayır
Ana Taşınmaz Üzerinde Yıkım Kararı var mı?	-	Konu Taşınmaz Üzerinde Yıkım Kararı var mı?	-
İç Görüldü mü?	-	Filen Kullanılıyor mu?	-
Yerinde Ölçüm Yapıldı mı?	-	Eklenti, Depo var mı?	-
Kira Sözleşmesi var mı?	Hayır	Kira Sözleşmesi Bitiş Tarihi	-
Enerji Kimlik Belgesi Sınıfı / No	Bulunmamaktadır.		

4. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

4.1 TAŞINMAZIN KULLANICI DURUMU ve BÖLGENİN DEPREM DERECESESİ

TAŞINMAZIN KULLANICI DURUMU			
MAL SAHİBİ	BOŞ	İŞGAL	KİRAÇI
	X		

Taşınmaz halihazır durumda boş arsadır.

TAŞINMAZIN DEPREM DERECESESİ				
1. DERECE	2. DERECE	3. DERECE	4. DERECE	5. DERECE
			X	

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Konu taşınmaz; 4. Derece Deprem Bölgesinde konumlandıkları.

4.2 TAŞINMAZIN GEOMETRİK ve TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİ

Konu taşınmaz 463 ada 4 parsel olan 3.106,00 m² alanlı "Arsa" Vasıflı taşınmazlardır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, topoğrafik açıdan yüksekliği nispeten sabit, (%1-3 eğim civarı) yer yer eğimli bir zemine sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir taşınmazlar mevcut değildir. Kuzey cephesi ~46 metre, doğu cephesi ~64 metre, güney cephesi ~47 metre ve batı cephesi ~63 metredir. Uygulama imar planında kuzey ve doğu cephesinde yol planlanmış olup mahallinde bu yol açılmadığı tespit edilmiştir. Parselin tüm cepheleri komşu parsellere sınırları ile birleşik durumdadır. Parsel sınırları yerinde belirlenmemiştir.

4.3 TAŞINMAZIN ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAR

Bölgedeki Yapı Cinsi	☒ Betonarme Karkas	☐ Kargir Yığma	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer
Bölge Yapı Nizamı	☒ Ayrık	☐ Bitişik	☐ Blok	☐ İkiz	
Bölge Altyapısı	☒ Şehir Suyu ☒ Kanalizasyon ☐ Hidrofor	☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Güvenlik	☐ Doğalgaz ☐ Kombi ☐ Klima	☐ Asansör ☐ Yangın Merdiveni ☐ Otopark	
Gayrimenkulün Yaşı	-	Binanın Kat Adedi		-	
Binanın Kat Dağılımı		-			
İnşa Sırasında Kullanılan Malzeme ve İşçilik Kalitesi	☐ Lüks	☐ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	
Yapı Sınıfı	-	Yasal Alanı		-	
		Mevcut Alanı		-	
Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bölgedeki yapılaşma ağırlıklı olarak betonarme karkas veya yığma yapı şeklindedir. Altyapı olarak şehir suyu, kanalizasyon, elektrik hâlihazırda bulunmaktadır.					

5.EKLER

EKLER TABLOSU							
EK NO	İLGİLİ KURUM	EVRAK ADI	TEMİN DURUMU				AÇIKLAMA
1	Niğde Tapu Müdürlüğü	TAKBİS Belgesi	Var	☒	Yok	☐	İdareden temin edilmiştir.
2	Niğde İl Özel İdaresi	İmar Durumu	Var	☒	Yok	☐	Niğde İl Özel İdaresi’nden temin edilmiştir.
3	Niğde Belediyesi	Ruhsat/İskan	Var	☐	Yok	☒	Bulunmamaktadır.
4	Diğer Ekler	Saha Fotoğrafı	Var	☒	Yok	☐	Mahallinde tespit yapılmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2025-10:14



(Özelleştirme İdaresi Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	463/4
Taşınmaz Kimlik No:	81277905	AT Yüzölçümü(m2):	3106.00
il/ilçe:	NİĞDE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niğde	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOYUNLU Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	70/6849	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8289254) ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Niğde - 01-03-2019 15:10 - 6317	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
743302878	(SN:8296750) SÜMER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:7860016464	-	1/1	3106.00	3106.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-04-2023 25557	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) u809oagfY1i kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



T.C.
NİĞDE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-23673817-115.01.99-64521
Konu : Koyunlu Köyü 463 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Nolu Parseller Hk.

25.06.2025

İlgi : 25.06.2025 tarihli ve 10006 kayıt sayılı dilekçe.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Özelleştirme İdaresi Daire Başkanlığı tarafından şirketinize verilen yetkiye istinaden Niğde İli, Merkez İlçeye bağlı Koyunlu Köyü sınırları içerisinde bulunan 463 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu parsellerin imar durum bilgileri ilgi dilekçe ile talep edilmiştir.

Koyunlu Köyü 463 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu parseller Koyunlu Köyü 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde olup "Konut Alanı (Emsal:1,50- Yençok:12,50 m, 4 kat) şeklinde planlıdır. Söz konusu parsellerin İdaremizle alakalı Hukuki durumu bulunmamakta olup rayiç bilgisinin ise Niğde Belediyesinden temin edilmesi gerekmektedir. Parsellere ait imar planı örneği ile plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Hüseyin UÇAR
Genel Sekreter V.

Ek:
1- İmar Planı Örneği
2- Plan Notları



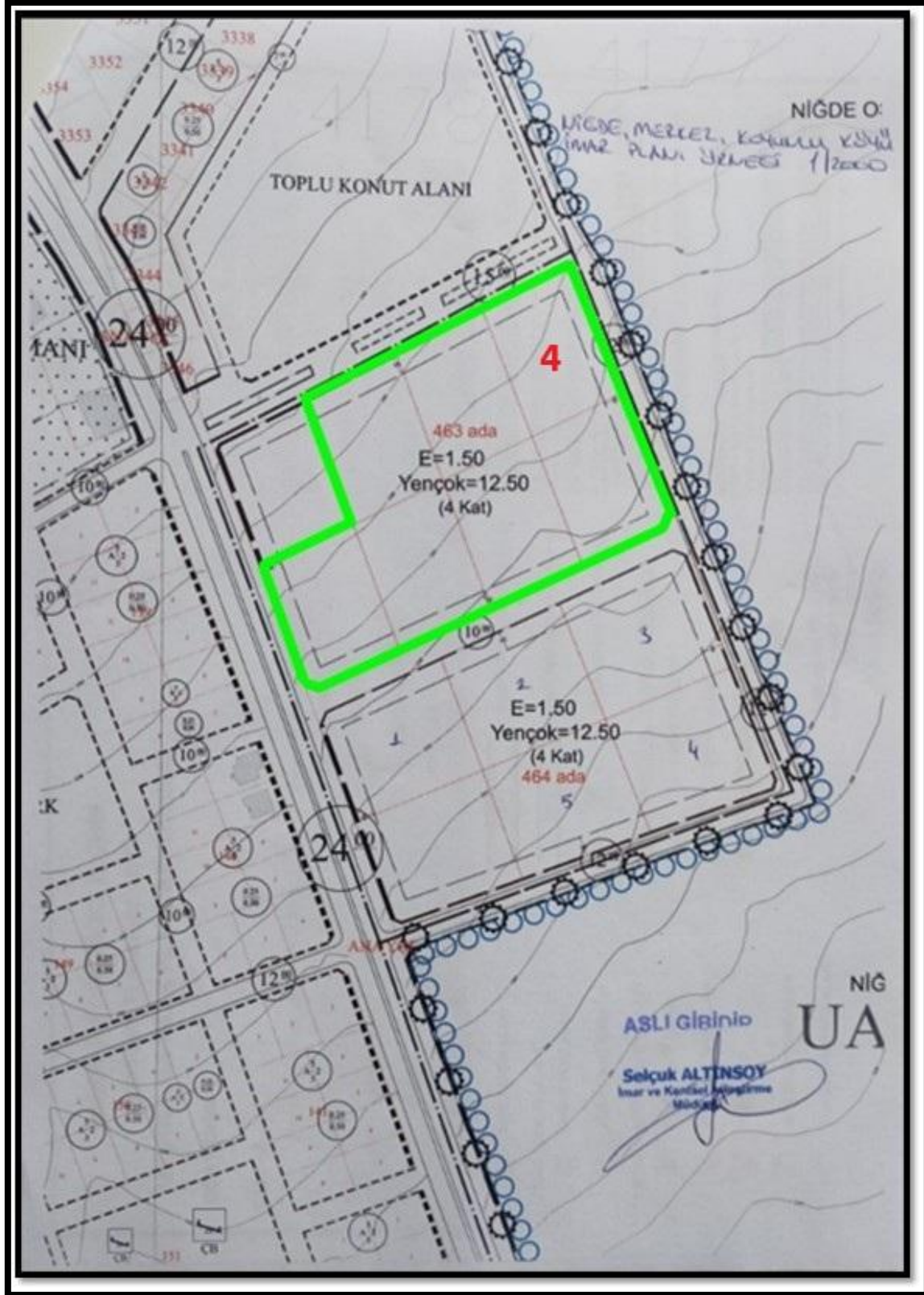
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: jF3p/0-zwD2Z/-mpefRh-1HU1PN-y91tgB7E Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebv>

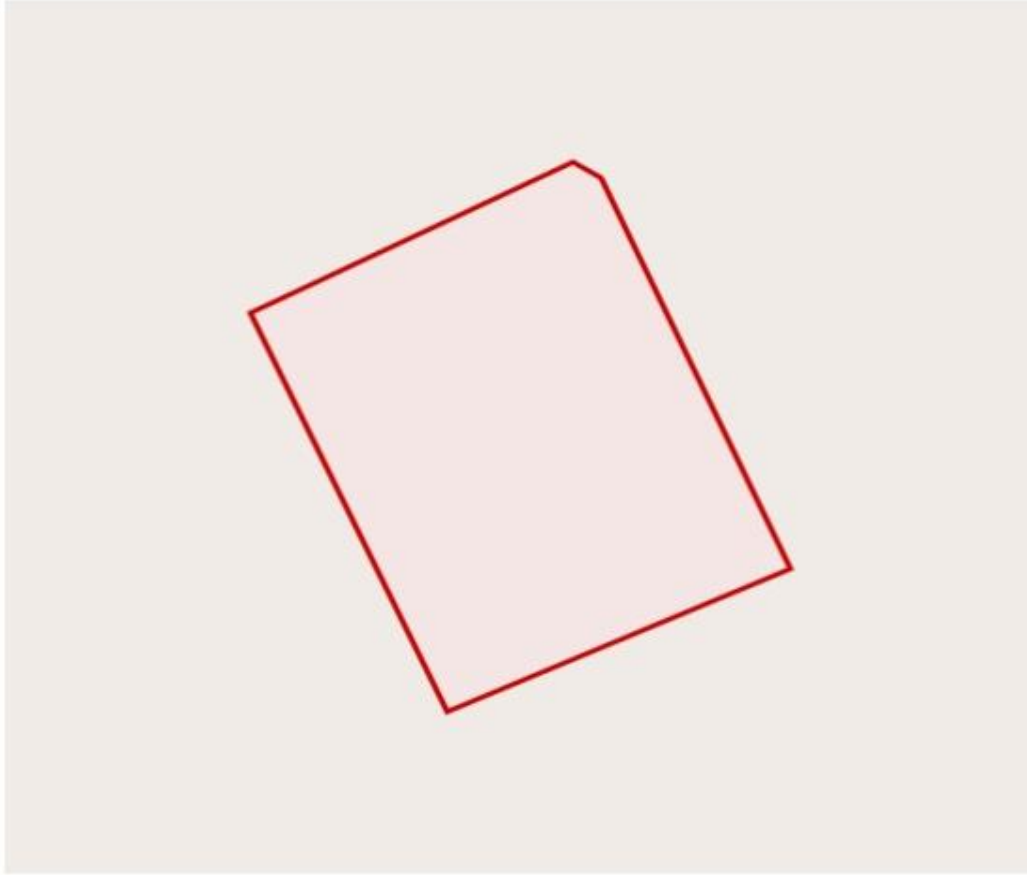
İlhanlı Mahallesi Sabancı Bulvarı No: 1 Niğde
Telefon No: (388)232 33 60 Dahili: 301 Faks No: (388)232 33 64
e-Posta: bilgi@nigdeozelidare.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.nigdeozelidare.gov.tr/>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Engin YAZICI
Şehir Plancısı
Telefon No:





	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Niğde	Merkez				Koyunlu
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
463	4	3.106,00	Arsa		M33a-02C-3B



- Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır.
- Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır.
- Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz.
- Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGM' nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir.
- Tüm Hakları Saklıdır.
- 13/07/2025 17:37:40 tarihli güncel tapu kayıtları ile entegre parsel verisidir.







