



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.

(HALI FABRİKASI VE ARSASI)

MERKEZ/NİĞDE

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-323



DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN: BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT
TİCARET VE SANAYİ A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULÜN ADRESİ : Niğde OSB Mah. Birko Cad. 455 Ada 6 Parsel
Merkez / NİĞDE

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-323

EKSPERTİZ TARİHİ : 18.12.2019

RAPOR TARİHİ : 20.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen “**Fabrika Binası ve Arsası**” nın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-...-12
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	12
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	13
➤ Açıklamalar	13-14
➤ Değerleme	14
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	14
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	14
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi	14
➤ Gelir İndirgeme Yöntemi	15
➤ Maliyet Yöntemi	15
➤ Geliştirme Yöntemi	15
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	16
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	16-17
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	17
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	17-18
➤ Sonuç	18-19
➤ Ekler	19
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafı	19
➤ Ek.2: Fotoğraflar	20-21-22
➤ Ek.3: Belgeler	23-...-29
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	30
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	31
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	32



UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Niğde İli, Merkez İlçesi, NOSB Mahallesinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI : BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT
TİCARET VE SANAYİ A.Ş.

İLİ - İLÇESİ : NİĞDE - MERKEZ
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : KOYUNLU
KÖYÜ : -
SOKAĞI : -
MEVKİİ : -
PAFTA NO : M33A-07B2A-2B
ADA NO : 455
PARSEL NO : 6
NİTELİĞİ : FABRİKA BİNASI VE ARSASI
ALANI : 129.734,57 m²
ARSA PAYI : -
YEVMIYE NO : 1432
CİLT NO : 68
SAHİFE NO : 6597
TAPU TARİHİ : 03.02.2010

TAPU TAKYİDATI

Niğde Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki şerh ve beyan kayıtları bulunmaktadır.

Beyan: Tescil İşlemi Sırasında OSB Uygulama Yönetmenliğinin 97/C Maddesi Gereği Gayrimenkulün İcra Satışları Dahil Üçüncü Kişilere Devrinde OSB Den Uygunluk Şartı Alınacaktır.

İpotek: 05.11.2009 tarih ve 14297 yevmiye numarası ile "TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 16.500.000 TL tutarında %50 FAİZLİ, 1. D'den FBK müddetli" ipotek kaydı mevcuttur.

İPOTEK: 16.04.2003 tarih ve 7312 yevmiye numarası ile "TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 5.000.000 TL tutarında %30 faizli, 2. D'den FBK müddetli" ipotek kaydı mevcuttur.

İPOTEK: 12.08.2014 tarih ve 17757 yevmiye numarası ile "TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 8.500.000 TL tutarında %32 faizli, 3. D'den FBK müddetli" ipotek kaydı mevcuttur.

İMAR DURUMU

İmar Lejandı: Sanayi Alanı

İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları: Niğde OSB İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu tespit edilmiştir. Alınan bilgilere göre söz konusu parsel sanayi alanında kalmakta olup, E: 0.55, Hmax: Serbest yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

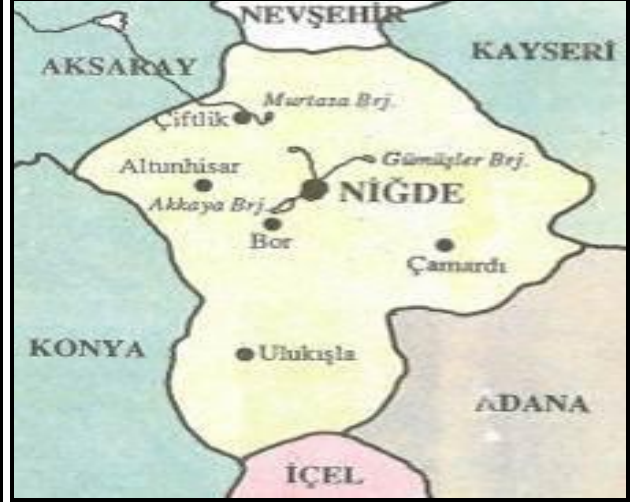
NIĞDE İLİ

Yüzölçümü:14.294km²

Nüfusu:348.081(2000)

İl Trafik No: 51

Niğde, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinin güneydoğusunda ve Kapadokya bölgesinde yer alan merkezi Niğde kenti olan idari birimdir. Rakımı 1.229 m olan Niğde ilinin 2011 yılı ADNKS'e göre nüfusu 337.553'dür.



Niğde ili, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinin güneydoğusunda ve Kapadokya bölgesinde yer alan merkezi Niğde kenti olan idari birimdir. Rakımı 1.229 m olan Niğde ilinin 2000 yılı Nüfus sayımlarına göre genel nüfus toplamı 348.081'dir. Aksaray, Nevşehir, Kayseri ve Konya illerine komşu olan Niğde, güneyde Bolkar dağları ile İçel ilinden, güneydoğu ve doğudan Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlar ile de Adana ilinden ayrılır. Çamardı ve Ulukışla ilçeleri ise Akdeniz bölgesinde kalmaktadır. Termal kaynakları, ören yerleri, zengin tarihi dokusu, doğal güzellikleri, dağ ve kış turizm olanakları bu güzel kenti turizm merkezi yapabilecek önemli unsurlardır.

Halkın esas geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Elma ağacı sayısında Niğde ili ülke sıralamasında ilk sırada yer alır. Ülke genelinde patates üretiminin ise % 25'lik bölümü bu ilde üretilir. Ancak Niğde Merkez Organize Sanayi, Bor Deri Organize Sanayi ve Birko Koyunlu A.Ş. halı fabrikası ve diğer küçük sanayi kolları Niğde halkı için önemli istihdam alanlarıdır. Geleneksel el sanatları bakımından Niğde önemli bir ildir. Niğde ilinde üretilen halılar dünyanın birçok ülkesinde müşteri bulmaktadır.

Tarihçe

Niğde İli'nin en eski adının Nahita ya da Nakita olduğu öne sürülmektedir. Bu ada ilk kez İbn Bidi'de rastlanmıştır. Nakida adı kimi zaman Nekide olarak da kullanılmış , 14. yüzyılda aynı sözcük arap harfleriyle Nîkde, daha sonrada nîkde olarak okunacak biçimde yazılmıştır. Cumhuriyet'ten sonra bu ad, Niğde'ye dönüştürülmüştür.

İlk Dönemler: Niğde'nin antik tarihine ait bilgileri bölgede yapılan Bahçeli Köşk Höyüğü, Altunhisar Pınarbaşı Höyüğü, Çamardı Cellaler Höyüğü, Güllüdağ Örenye 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 Tuvanuva'da (Tyana) bugünkü Kemerhisar'dı.

Osmanlı Devleti: 19. yüzyılda Niğde sancağı olayı bir siyasal yaşam 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 yerine ve çevresine 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'da Niğde'nin 6 kazası vardı: Merkez, Kırşehir, Ürgüp, Nevşehir, Aksaray ve Yahyalı. 1867'de vilayet nizam namesinde de Niğde, Konya Vilayeti'ne bağlı bir sancak gözükmektedir. Konya Vilayetinin Niğde'den başka bir Konya Merkez İçel, Hamidabad (Isparta) 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 değişikli olmamakla birlikte Kırşehir'in yerine Bor kazasını 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) 8-Arapsun (Gülşehir) Niğde İkinci Meşrutiyetten sonra bağımsız sancak durumuna getirildi. Bu dönemde Niğde, bağımsız sancağın kazaları Maden dışında aynı kaldı.

Milli Mücadele Dönemi: Niğde Milli Mücadele yılarının oldukça dingin illerindendi. Yöre yabancı güçlerinin işgaline uğramadığı gibi, bir iki cılız gösterinin, Kuva-i Milliye karşıtı güçlü bir eylemede tanık olmamıştır. Yöredeki başlıca askeri etkinlik Adana Kuva-i Milliysi'ne verilen lojisti destekle sınırlıydı. 30 Ekim 1918 Mondoros Mütarekesi günlerinde Niğde aynı adlı bağımsız sancağın merkeziydi. Merkez kaza ile birlikte 7 kazası vardı. Bunlar: Aksaray, Bor ve Ulukışla ile bu gün Nevşehir İline bağlı olan Gülşehir (Arapsun) Nevşehir ve Ürgüp idi. Toplam nüfusu 290.000 dolayında olan sancağın nüfusça en büyük 2 kazası Merkez kaza ile Aksaray'dı.

Cumhuriyet Donemi: Niğde Kale Parkından Niğde ili merkez ilçesinin batı kesiminin görünümü (sağda Saat Kulesi görülmektedir) Cumhuriyetin İlanı ile Niğde Konya Vilayetinden ayrılarak müstakil vilayet statüsüne kavuşması en önemli gelişmedir. Milli mücadele ile başlayarak, Cumhuriyetle devam eden dönem ve istikrar bütün Türkiye'de 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 ilanının top atışıyla kutlayan ilk ilidir. 1923 yılında Niğde il olarak cumhuriyet idaresine bağlanmıştır. Kalkınmada önceliğin hizmetin yaklaşımıyla olacağını haklı olarak amaç gören Nevşehir İlçesi 1954'de il olarak Niğde'den ayrılmıştır. Bu 2 ilçenin ayrılması sonucu Çiftlik ve Altunhisar bucakları ilçe olarak Niğde iline bağlanmıştır. 1992 yılı kurulan Niğde Üniversitesi ile kültür şehri özelliğini devam ettiren Niğde ili, daha derli toplu bir il olarak çağın getirdiği gelişmelere uyum sağlamaktadır.

İlçeleri: Niğde ilinin ilçeleri; Altunhisar, Bor, Çamardı, Çiftlik ve Ulukışla' dır.

Merkez İlçe: Niğde ilinin en büyük ilçesidir. Yüzölçümü 2.081 kilometrekare, rakımı 1.229 mt. Ve yerleşim birim sayısı 54'tür. Nüfusu 2000 nüfus sayımına göre 78.088 kişidir. 1923 yılında il olan Niğde bu gün yaklaşık 348.081 kişilik nüfusu, Üniversitesi ve gelişen sanayisi ile gelecek yıllar için daha da umutludur.

Bor: Niğde'ye 15km uzaklıktadır. İlçe merkezinden Alaaddin Cami Karamanoğulları döneminden, Paşa ve Kale Camileri Osmanlı döneminden kalma önemli eserlerdir. Bor'a 5km uzaklıkta bulunan Tyana Ören Yeri Roma döneminin çok önemli yerleşim merkezlerinden biridir.

Ulukışla: Ulukışla Aladağlar ve Bolkar Dağları'nın birleştiği ve güneye geçiş olanağı tanıdığı yerde, 17. Yy 'da kurulmuştur. İlçe merkezinde Osmanlı Dönemi eserleri olan Öküz Mehmet



Paşa Kervansarayı, Porsuk köyü yakınındaki geç Hitit ve Frig dönemi kalıntılarını barındıran Porsuk Höyük önemli örenlerdir. Ayrıca çok önemli çevre çekiciliklerine sahip Bolkar Dağlarının önemli bir kısmı Ulukışla'da bulunmaktadır. Niğde'ye 50 km. uzaklıktaki ilçenin merkez nüfusu 2000 nüfus sayımına göre 6.368 kişi, kırsal kesimle birlikte 32.928 kişidir. 1924 yılında ilçe olmuştur. Termal Kaplıca Turizmi ile ünlüdür. Toplam 700 yatak kapasitesine sahip otel ve apart otel hizmet vermektedir.

Çamardı: Niğde'ye 70 km. uzaklıktaki ilçenin merkez nüfusu 2000 nüfus sayımına göre 4.086 kişi, kırsal nüfusuyla birlikte 20.302 kişidir. 1948 yılında Maden adıyla ilçe olmuştur. Türkiye'nin önemli dağcılık merkezlerinden biri de bu ilçededir. Aladağlar ve Boklarlar gibi dağ tırmanışlarının başlangıç noktasıdır. Ayrıca İlçede iki tane de dağcılık okulu bulunmaktadır. Burada konaklama imkanı da sağlanmıştır.

Altunhisar: İlçeye bağlı Yeşilyurt Kasabası'ndaki Bizans Dönemi kilise ile Keçikalesi Köyü yakınındaki aynı adı taşıyan kale önemli eserlerdendir.

Çiftlik: Niğde'ye yaklaşık 75 km olan bölgede Bizans Dönemi kaya yerleşimleri önemlidir. Ayrıca Narlıgöl ve Nar Vadisi görülmeye değer. Niğde'ye 65 km uzaklıktaki ilçenin merkez nüfusu 2000 nüfus sayımına göre 4.627 kişi, kırsal nüfusuyla birlikte 32.151 kişidir. 20.05.1990 tarihinde ilçe olmuştur.

Coğrafya

Konum: Niğde İç Anadolu bölgesi 'nin güney doğusundadır. 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. İlin güneybatısı Aladağlar ile sınırlanmıştır.

Dağlar: Aladağlar'da Demirkazık Tepesi (3756 m) en yüksek noktadır.

File: Demirkazık Crest of Aladag Mountains in Niğde Turkey.jpg Niğde'ye yüksek bir görünüm kazandıran yüksek dağlık ve tepelikleri, oluşum ve gelişimleri itibarıyla üç grupta değerlendirebiliriz. Orta Torosları oluşturan ve Bolkar Dağları'ı kuzeydoğu uzantıları ile Aladağlar'ın güneybatı uzantıları arasında bulunan Ecemiş Koridoru ile birbirinden ayrılırlar. Bolkar Dağları'nda Medetsiz Tepesi (3524 m) ve Aladağlar'da Demirkazık Tepesi (3756 m) en yüksek noktaları oluştururlar. İç Anadolu volkanizması içinde Aksaray ile Niğde arasında yer alan Hasandağı (3268 m), Keçeboyduran (2727 m), Niğde'nin yaslandığı Melendiz Dağı (2936 m) ve kuzeybatıda Göllüdağ (2143 m) başlıca volkanik dağlardır. Ovalık alanların ortasında yükselen flüvial erozyon ile çevresinin aşındırılması sonucunda tek başına yüksek bir görünüm sunan farklı aşınma ile oluşan Misli Ovası'nda görülen yassı Tumba tepe, Yumru tepe farklı aşınılma oluşup, Bor ovası Çukurkuyu – Altunhisar hattının batısında görülen tepelikler volkanik kökenli olurken; Karahöyük, Köşk höyük, Kınıkören höyüğü, Misli ovasında Höyükhan höyüğü de tepelik alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ovalar

Niğde İlinin 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 metaryellerle sonradan dağlık alanlardan gelen alüvial dolgularla doldurularak, alüvial 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. Niğde'de meyvecilik ve elma bahçeleri yaygındır.

Akarsular

Karasu Deresi, Ecemiş Suyu, Ulurmak başlıca ana akarsuları oluştururlar. **Karasu:** Aktaş yakınlarından doğarak, kuzey-güney doğrultusunda uzanırken Gümüşler ' den Kereci Deresi ni, 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.

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

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

Göller

Niğde ili, 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 da 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 sıcak örneğidir. Niğde'de yapılan gözlemlere göre sıcaklık ortalaması 37,7 derece ile temmuz ayına, en düşük sıcaklık ise -21 derece ile şubat ayına rastlar.

Yağışlar: Nisan, mayıs ve haziran ayının ilk yarısına kadar sağnak halinde, bazen de ayrı sürekli yağış yapan şartları görünür. Niğde de yağış ortalaması 0.9 mm'dir. Yağışın en fazla olduğu ay 78.5 mm ile nisan, en az olduğu ay ise 0.2 mm ile temmuz ayıdır.

Nemlilik: Niğde de ortalama nispi nem %56'dır. Nemin en fazla olduğu ay %80 ile şubat, en düşük ay %28 ile ağustos ayıdır.



Ekonomi

Niğde ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Faal nüfusun %70'i tarımla geçinir. Sanâyileşme son senelerde gelişmeye başlamıştır.

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 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, sarmısak 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. Gübreleme, sulama, modern tarım araçlarının kullanılması ve ilâçlama hızla artmaktadır. Her çeşit üründe verim seneden seneye artmaktadır.

Hayvancılık

Küçükbaş hayvancılığı önemlidir. Büyükbaş hayvan sayısı da artmaktadır.

Ormancılık

Niğde ilinde orman varlığı çok azdır. Orman ve fundalıklar il topraklarının %3'ünü kaplar. En çok rastlanan ağaç türü kayın, meşe, çam, dişbudak ve köknardır. Daha çok Aladağların eteklerinde olan ormanlar 2400 hektar arâziyi kaplar. Senede 4 bin m3 sanâyi odunu ile 5 bin ster yakacak odun elde edilir.

Mâdencilik

Niğde ili mâden bakımından oldukça zengin sayılır. Başlıca mâden rezervleri demir, çinko, kurşun, civa, volfram, bakır, kükürt, gümüş, altın, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır. Fakat işletilen mâden yatakları demir, çinko, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır. Ulukışla'daki alçıtaşını Azot Sanâyi A.Ş. işletir. Senede yaklaşık 100 bin ton alçıtaşı çıkarılmaktadır. Ayıra kalsit bakımından da zengin olan Niğde'nin en büyük kalsit ocağı Nigtas firmasına aittir. NİĞTAŞ halen; 1.250.000 ton/yıl hammadde, 150.000 ton/yıl granül kalsit, 250.000 ton/yıl kuru öğütme yöntemiyle mikronize edilmiş kalsit ve 50.000 ton/yıl mikronize kalsite yüzey kaplama kapasitesine sahiptir.

Sanayi

Niğde ilinde sanayi 1980 senesinden sonra ve bilhassa son senelerde gelişmeye başlamıştır. 1964'te 10 kişiden fazla işçi çalıştıran sanayi işyeri 3 iken, günümüzde bu sayı 50'yi aşmıştır. Başlıca sanayi kuruluşları; çimento fabrikası, Bor şeker Fabrikası, un fabrikaları, peynir-tereyağı fabrikası, Niğde Meyve suyu ve Gıda Sanayii A.Ş., beton direk fabrikası, biriket-tuğla fabrikaları, Ulukışla Alçıtaşı işletmesi, otomobil yedek parça (rotbaşı, rotel ve rot çubuğu) imal eden fabrika ve Birko Halı Fabrikası. Ayrıca Niğde'de Tekir markalı su fabrikası da mevcuttur. Aynı marka adı altında doğal maden suyu üretim tesisi inşaatı da son hızla sürmektedir.

Ulaşım

Ulukışla ilçesinden bir görünüm, Ulukışla demir ve kara yollarının bir kavşak noktasıdır. Niğde ili iç Anadolu ile Kuzey ve Batı Anadolu'yu güney ve doğuya bağlayan önemli demiryolu ve karayollarının kavşak noktasıdır. Ülkemizin dörtyanı ile ulaşım irtibatı vardır. Demiryolu bakımından, Batı Anadolu'yu doğu ve güney illerimize, Suriye ve Irak'a bağlayan demiryolunun üzerindedir. Konya-Adana demiryolu, Niğde'nin güneyinde Kardeş Gediğinde ikiye ayrılır. Bir kol Adana'ya bir kol Kayseri'ye gider. Ulukışla-Bor-Niğde Kayseri'ye giden demiryolu üzerindedir. Ankara'yı Adana'ya bağlayan E-5 karayolu Ulukışla'dan geçer. Burada ikiye ayrılıp, biri İçel'e diğeri Niğde'ye gider.



Niğde Gazozu: Türkiye de üretilen bilinen en eski gazlı frambuaz aromalı içecek. Üretimine 1962 yılında İsmet Olcay tarafından 44 metrekarelik bir dükkânda başlandı. Niğde gazozu bugün Niğde Meşrubat ve Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi tarafından yıllık 8 milyon şişenin üzerinde bir kapasiteye sahip fabrikada üretilmektedir. Az şekerlidir ve ahududu aroması içerir.

Turizm

Niğde doğal güzellikleri, kültürel varlıkları ve termal kaynakları ile turizm açısından önemli cazibelere sahiptir.

Niğde Etnografya ve Arkeoloji Müzesi: 1976'da yapılmıştır. Antik Çağa ait eserlerle, Selçuklu ve Osmanlı devrine ait 12 bin eser sergilenir. Akmedrese de müze olarak kullanılmaktadır.

Türkler öncesi eserler: Bor ilçesinin Kemerhisar bucağı yakınındaki şehir kalıntıları, Hititlere ait ve M.Ö. 2000 yılında önemli bir merkez olan Tuvana şehrine aittir.

Göllüdağ Harabeleri: Niğde'nin 40 km kuzeyinde Bozköy ve Kömürcü köyleri arasında Göllüdağ'da bir Hitit şehridir. Şehir kalıntıları 3 km²'dir ve surlarla çevrilidir. M.Ö. 8. asırda yangın neticesi yıkılmış ve bir daha yapılmamıştır. Savaş ve tapınak kalıntıları vardır.

Kaya Kilise ve Manastırlar: Roma ve Bizans devrinde İhlara Vadisinde kayalara oyulmuş kilise ve manastırlar olup, bâzısı bir saatte gezilecek kadar büyüktür.

Tyana Su Kemerleri: Kemerhisar-Bahçeli kasabaları arasında Roma devrinden kalma su kemerleridir.

Roma Havuzu: Bahçeli kasabasındadır. Etrafı mermerle çevrili Roma devrine ait bir havuzdur.

Eski Gümüşler Manastırı: Niğde'ye 8 km mesafede, Gümüşler kasabasındadır. Roma devrinde yapılmıştır. Gümüşler Manastırı'nın üstten görünümü **Selçuklu ve Anadolu Beylikleri eserleri Niğde Kalesi:** Selçuklu Sultanı Birinci Alâaddin Keykubat yaptırmıştır. Selçuklu ve Osmanlı devirlerinde onarım gördüğü kitabe ve motiflerden anlaşılmaktadır. En son Fatih devrinde İshak Paşanın emriyle tâmir ettirilmiştir. Safevî ve Akkoyunlu tehlikesi sona erince kale tamir ettirilmemiştir. Kale üç surla çevrilmiştir. Fakat birçok yeri yıkılmış olan kalenin bedenlerinin bir kısmı evlerin duvarı olmuştur. Bugün tepenin kuzeydoğusunda bir hisarı içine alan kısım ayakta kalabilmiştir.

Alâaddin Camii: Birinci Alâaddin Keykubâd zamanında Niğde Sancakbeyi Zeyneddin Başara tarafından 1233'te yaptırılmıştır. Selçuklu sanatının günümüze kadar en iyi korunmuş eserlerinden olup, mihrap ve minberi çok güzel bir sanat abidesidir. Niğde'nin en eski camisi olup Mimar Sıddık bin Mahmud ve kardeşi Gazi yapmıştır. Sarı ve kül renkli kesme taştan yapılan câminin doğu kapısı son derece güzel geometrik motiflerle süslüdür. Cami süslemeleri bakımından Selçuklu devrinin en kıymetli eserlerinden biridir. Damalı minaresi camiye ayrı bir güzellik katmaktadır. Caminin kapısı yılın belli bir zamanında sabahın ilk ışıklarının kapıya vurmasıyla kapıda bir kız silueti görülür. Rivayete göre caminin mimarı hükümdarın kızına aşık olur ve kızın güzelliğini motiflere işler.

Sungur Bey Câmii ve Türbesi: Moğol asıllı Sungur Bey tarafından 1335'te yaptırılmıştır. On sekizinci asırda geçirdiği yangından sonra yeniden yapılmıştır. Mimari özelliği ve taş işçiliği şahane olan caminin süslemeleri çok zengindir. İlk yapıldığında iki minareliydi. Caminin yanında Sungur Bey'e ait sekiz köşeli bir türbe vardır.



Şah Mescidi: Sungur Bey Camii yakınında olup 1413'de yaptırılmıştır. Kare plânlı bir camidir.

Hanım Camii: Alâaddin Tepesi'nin doğusunda olup 1452'de yapılmıştır. Arife Hanım tarafından tamir ettirildiği için Hanım Camii olarak bilinir. Karamanoğulları devri eseridir.
Ulu Cami (Bor): Bor ilçesindedir. Karamanoğlu Alâaddin Bey tarafından 1410'da yaptırılmıştır. Cami dikdörtgen biçimindedir.

Ak Medrese: Karamanoğlu Alâaddin Ali Bey tarafından 1409'da yaptırılmıştır. Adını kapısındaki beyaz mermerden alır. Selçuklu mimari tarzının çok güzel bir örneğidir. Ali Bey Medresesi de denir. 1936'da restore edildikten sonra arkeoloji müzesi olarak kullanılmaktadır. Geometrik motiflerle süslü giriş kapısı çok güzeldir.

Hüdâvend Hatun Türbesi: Hüdâvend Hatun Türbesi Niğde'nin en önemli simgelerinden biridir. Moğol İlhanlı valisi Sungur Bey zamanında, Dördüncü Kılıç Arslan'ın kızı Hüdâvend Hâtun tarafından 1312 senesinde yaptırılmıştır. Sekizgen plânlı yapı içten kubbe, dıştan piramit çatı ile örtülüdür. Doğusunda bulunan taşkapı yıldız geçmeler ve çeşitli motiflerle süslenmiştir.

Gündoğdu Türbesi: Hüdâvend Hatun Kümbetinin yanındadır. 1344'te ölen Hakkı Besvap için yaptırılmıştır. Kare plânlı yapı içten kubbe, dıştan piramit çatı ile örtülüdür. Türbenin kapısı geometrik, bitki ve örgü motiflerinden meydana gelen kuşaklarla çevrilidir.

Sungurbey Kütüphanesi: Emîr-ül-ümerâ Seyfeddîn Sungur Ağa tarafından 1335 senesinde yaptırılmıştır. Günümüzde İl Halk Kütüphanesi olarak kullanılmaktadır.

Osmanlı Devleti eserleri Paşa Camii: On beşinci asra ait Osmanlı eseridir. Ali Paşa tarafından yaptırılan camiye oğlu Murad Paşa genişletmiştir. 1909'da tamir gören caminin yanında türbe ve çeşme vardır.

Öküz Mehmet Paşa Kervansarayı: Ulukışla ilçesinde yer almaktadır. 1615-1616 yıllarında Osmanlı sadrazamlarından Mehmet Paşa tarafından inşa ettirilmiştir. Osmanlı İmparatorluğundan günümüze kadar yaşayan en büyük kervansaraylardan olma özelliğini taşımaktadır. 2006-2007 yıllarında Kayseri Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından restore edilmiştir.

Dışarı Camii: On altıncı asır Osmanlı eseridir. Tek kubbelidir. İnce işçilikli ve sedef kakmalı minber Sungur Bey Camiinden getirilmiştir.

Niğde Kalesi Saat Kulesi: Niğde Saat Kulesi 19. yüzyıl Osmanlı eseridir. Kalenin eski batı burcu üzerine yapılmış bulunan saat kulesi 19. yüzyıla tarihlenir. Niğde'nin sembolü olarak da kabul edilir. Kitabesi olmadığı için hakkında fazla bilgi yoktur.

Doğal Turistik Yerler

Demirkazık Tepesi: Çok güzel manzaraları olan bu dağ yaz ve kış ayrı güzelliklere sahiptir. Kayak evinin bulunduğu bu dağ, kış sporlarına müsaittir. Dağcılık tesisleri ve alabalık üretme çiftliği vardır.

Köşk: Bor ilçesinin Bahçeli kasabasında yeşillik ve sulak bir mesire yeridir.

Keten Çimeni: Suyu bol, manzarası güzel ve yeşil bir yayladır. Fağda bulunur ama yüksek değildir. Çok büyük bir yayla olup düzlüğü de türkülere ilham kaynağı olmuştur. Niğde'de bulunan en büyük yüz ölçümüne sahip yayladır.

Değirmenli Damlatış Mağarası: Sulardan oluşan sarkıtlarla ve elektrikli aydınlatmasıyla Görülmeye değer bir tarihi eserdir. Kiliseler Niğde'de, 1800'lü yılların başlarında yapılmış il,

ilçe ve köylerde birçok kilise bulunmaktadır. Mimari yapı tarzları birbirine çok yakındır. Dikdörtgen, basit haç planlı, üç nefli, üç apsisli, yarı açık nartekslî, kırma çatılı ve yontu taştan yapılmış bazilikalardır. Mimarisine büyük önem verilen çatı kaplamaları çeşitlilik arz eder. İç bezemelerindeki kalem işlerinde geç dönem Türk-Barok üslubunun izleri görülür. Bugün bir kısmı sosyal amaçlı kullanılan kiliselerin, bulundukları yerler; Yukarı Kayabaşı, Sungurbey Mahallesi Rum kilisesi, Eski saray mahallesi. Ermeni Kilisesi, Kumluca, Hamamlı, Konaklı, Fertek, Küçükköy, Yeşilburç, Ballıköy, Hançerli, Hasaköy ve Dikilitaş, Altunhisar, Ovacık, Uluğaç, Kiçğaç, Tırhan, vb. yerlerde geç Osmanlı döneminde yapılmış kiliseler mevcuttur.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Niğde İli Merkez İlçesi Koyunlu Köyünde OSB sınırları içinde Niğde Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında bulunan 455 Ada 6 Parsel üzerinde konumlanmış 'FABRİKA BİNASI VE ARSASI'dır. Organize Sanayii Bölgesi Bor yolu 7.Km Birko Caddesi No:288 Niğde Açık posta adresinde olup Tekstil ağırlıklı fabrika ve işletmelerin bulunduğu bölgenin yakın çevresinde TOKİ Konutları, Anadolu Güzel Sanatlar, Anadolu Öğretmen, Mehmet Göker Anadolu Tekstil ve Fen Liseleri, Okyanus Plaza Ve Milli Piyango Öğrenci Yurdu bulunmaktadır.

Ulaşım; Niğde-Bor yolu üzerinde yer alan taşınmaza (Tesise) ulaşım Niğde Bor arasında yoğun bir şekilde geçen toplu taşıma ve Tefik Çalın Caddesi üzerinden kontrollü olarak özel ve toplu taşıma araçları ile sorunsuz bir şekilde sağlanmaktadır. Tesisin bulunduğu OSB'nin alt yapı ile ilgili hiçbir sorunu bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu tesis Niğde merkeze 8 km, Bora 7 km, Aksaray'a 121, Konya'ya 255, Karaman'a 189, Kayseri'ye 128, Adana'ya 205, Nevşehir'e 80 ve Ankara'ya 345 km mesafede konumlanmıştır.



YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
YAPIM YILI, YAŞI	: 2008, 8
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
DIŞ CEPHE	: Sıva Üzeri Akrilik Esaslı Boya
KAT ADEDİ	: 2 (İdari Bina; Zemin + 1 Normal Kat, Diğer Yapılar; Zemin)
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐
YASAL KULLANIM ALANI(*)	: 17.470,00 m ²
MEVCUT KULLANIM ALANI	: 20.190,00 m ²
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Mevcut(Merkezi Kalorifer)
ASANSÖR	: -
YANGIN MERDİVENİ	: -
GÜVENLİK	: Mevcut
PARK YERİ	: Açık otopark mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilir" özelliğe sahiptir.

AÇIKLAMALAR

Ekspertize konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu 455 ada 6 parsel; 129.734,57 m² yüzölçümüne sahip olup, dikdörtgen bir geometride ve hafif eğimli bir topoğrafik yapıdadır. Tesis giriş kapısı parselin kuzey doğu cephesinde yer almaktadır. Parsel Birko Caddesine 305 m cephelidir. Parsel üzerinde fabrika binası ve onun içinde yer alan idare binası, kenarlarında klima odası, jeneratör odası, şalt ve elektrik odaları ile kazan dairesi ve hava kuvvet santral odası binaları bulunmaktadır.

- Fabrika Binası; Parsel üzerinde 226,50 m x 80,50 m ebatlarında yaklaşık 18.233 m² zemin oturmuna sahip sanayi tesisi mevcuttur. Yapılar Prefabrik karkas, betonarme temel, dökme mozaik zeminli ve tek katlı olarak inşa edilmiş olan fabrika binasının İdari kısmı iki katlıdır, çatı kaplaması alüminyum sandviç panel olup şeffaf fenerlikler bulunmaktadır. Kapı doğramaları profil demir ve PVC kullanılmıştır, dış cephesi prefabrik beton panel (Kendinden renkli ve sıvalıdır), iç bölmeler tuğla örmelidir. Aydınlatma sistemi için floresan kullanılmıştır. İşletme içinde otomatik kayar kapılar da yer almaktadır. Fabrika binaları kazan dairesi hariç diğer binalar iç içedir. 17.470 m² ruhsat alanlı yapılar mevcutta 19.785 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Fabrika binası; halı imalat bölümü son işlem bölümü ve halı ambar bölümlerinden meydana gelmekte olup, bina içinde ve yanlarında klima odaları, elektrik sistemi odaları, havalandırma odaları ve iki katlı 884 m² alanlı idare binası bulunmaktadır. İdare Binasının zemin katında; tesis işletme yönetici odası, halı teşhir salonu, yemekhane, mutfak, lavabolar, normal katında yönetici büro ve ofis odaları ile wc ve lavabolar bulunmaktadır. Fabrika binası ve idare binası 3-/B yapı sınıfındadır.



- Kazan Dairesi Binası; Tesisin sol tarafında bulunan kazan dairesi ve hava kuvvet santral binası zemin kat şeklinde inşa edilmiş, 24,5 mx16,5 m ebatlarında olup, yaklaşık 405 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Bina zemini seramik ve karo kaplama duvarları plastik boya kapıları demir doğramadır. Betonarme yapı tarzında inşa edilen binanın kazan dairesi ve hava kuvvet santrali odalarından meydana gelmektedir. Bina 2/B yapı sınıfındadır.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Parsel üzerinde yer alan 17.470 m² inşaat alalı idari bina, fabrika binası ve diğer yapılar için düzenlenmiş 08.05.2006 tarih ve 502 nolu yapı ruhsatı ve bila tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapıya ait Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki kazan dairesine ait proje ve ruhsat kaydına rastlanmamıştır. Arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak, tespit ve yıkım kararına rastlanmamıştır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- OSB’de konumlu olması
- Fabrikanın bakımlı olması
- Cins tashihiinin yapılmış olması
- Ulaşım akslarına yakın olması,

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri ve Risk Yaratacak Unsurlar:

- Kazan Dairesinin ruhsatsız olması
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunmaması

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” Ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.



GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİŞTİRME YÖNTEMİ

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.



KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemi**" birlikte kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

SANAYİ, TİCARİ ARSA EMSALLER

EMSAL 1: FERRUH KESKİN–Tel: 0 (388) 233 03 62

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan sanayi imarlı ticari arsa toplamda 3.482 m² alanlı olup 575.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	3.482 m ²	165,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 2: BAHRİ KİLİT– Tel: 0 (388) 213 63 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan sanayi imarlı ticari arsa toplamda 7.850 m² alanlı olup 2.150.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	7.850 m ²	165,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: YURTOĞLU EMLAK– Tel: 0 (532) 546 24 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan arsa niteliğindeki 142 ada 6 parselde yer alan arsa toplamda 516 m² alanlı olup 150.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	516 m ²	291,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: TOROS EMLAK– Tel: 0 (533) 390 59 56

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan arsa niteliğinde 654 m² büyüklüğündeki arsa 114.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	654 m ²	174,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer konum ve inşaat kalitesine sahip sanayi tesisi ve arsa değerleri araştırılmış, bölge müdürlüğünden ve emlak ofislerinden arsa satış bedellerine ilişkin beyanlar alınmıştır. Arsa değer tespiti bu emsaller göz önünde bulundurularak yapılmıştır



Değerlemesi yapılan konu taşınmazlarda yapılan araştırmalar neticesinde, metrekaare satış fiyatlarının parsel üzerinde yapı bulunmasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği gözlenmiştir. Arsa emsalleri için birim m² fiyatı 198,75- TL olduğu belirlenmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 29300 sayılı ve 19.03.2015 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2016 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan fabrika binası, idari bina olarak kullanılan yapıların sınıf ve grubu 3-B; Kazan dairesi binası için ise 2-B olarak belirlenmiştir. Yapı maliyetleri yasal ve mevcut durum değerlerinin ayrı ayrı ifade edilebilmesi için iki başlık altında hesaplanmıştır.

YASAL YAPI DEĞERİ:

Fabrika ve İdare Binası: 17.470 m² x 1.210,-TL/m² x 0,90 (%10 Fiz. Yıp. Payı)
=19.024.830,-TL

TOPLAM: 19.024.830,-TL

MEVCUT YAPI DEĞERİ:

Fabrika Binası: 19.785 m² x 1.210,-TL/m² x 0,90 (%10 Fiz. Yıp. Payı)=19.024.830,-TL
Kazan Dairesi Binası: 405 m² x 590,-TL/m² x 0,90 (%10 Fiz. Yıp. Payı)= 215.055,-TL

TOPLAM: 19.239.885,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 25.784.745,-TL; yasal yapıların toplam değeri 19.024.830,-TL, parsel üzerinde yer alan bütün yapıların toplam değeri de 19.239.885,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın yasal ve mevcut durum değerlerine ulaşılmıştır.

YASAL DURUM DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 25.784.745,-TL;

YAPI DEĞERİ: 19.024.830,-TL

TOPLAM: 44.809.575,-TL~44.810.000,-TL

MEVCUT DURUM DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 25.784.745,-TL;

YAPI DEĞERİ: 19.239.885,-TL

TOPLAM: 45.024.630TL~45.025.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen "Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, alınan beyanlar, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın yasal ve mevcut kullanım alanlarına esas piyasa (Pazar) değerleri belirlenmiştir.



Yasal Kullanım Alanına Esas Piyasa(Pazar) Değeri: 44.810.000,-TL
(OTUZÜÇMİLYONSEKİZYÜZKIRKYEDİBİNTÜRLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Mevcut Kullanım Alanına Esas Piyasa(Pazar) Değeri: 45.025.000,-TL
(OTUZBEŞMİLYONBEŞYÜZELLİBİRBİNTÜRLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 6,61,-TL; 1,- USD =5,94,-TL'dir. Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

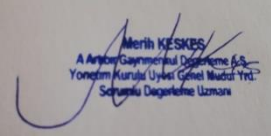
İşbu **2019-ÖZEL-323** no.lu rapor, "**BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.**" un talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların firmamızın yazılı onayı olmaksızın kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 20.12.2019

(Ekspertiz tarihi: 18.12.2019)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN YÖNETİCİSİ	FİRMA
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN	
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	
			

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK.6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR







EK.3: BELGELER

Proje Kapağı

FERGAR MİMARLIK

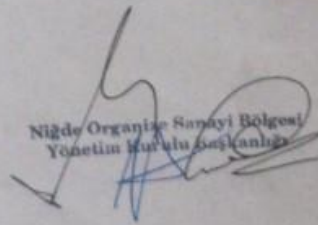
TEL: (0388)2133645
ADRES: ESKİ PTT MEYDANI No:16

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANIN

PROJE MÜKELLEFI	ADI SOYADI	VERGİ DAİRESİ SICİL NO	UNVANI	DİP. NO	ODA NO	TİC. ODA NO	SORUMLU
HÜSEYİN FERGAR	HÜSEYİN FERGAR	G-A 3850052110	YÜKSEK MİMAR	79.22.5	TMMOB 10613	FERGAR MİMARLIK Hüseyin Fergar 3850052110 Eski PTT Meydanı No:16 NİĞDE - NİĞDE	



FERİ KORKMAZLI



Niğde Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu Başkanı

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANIN

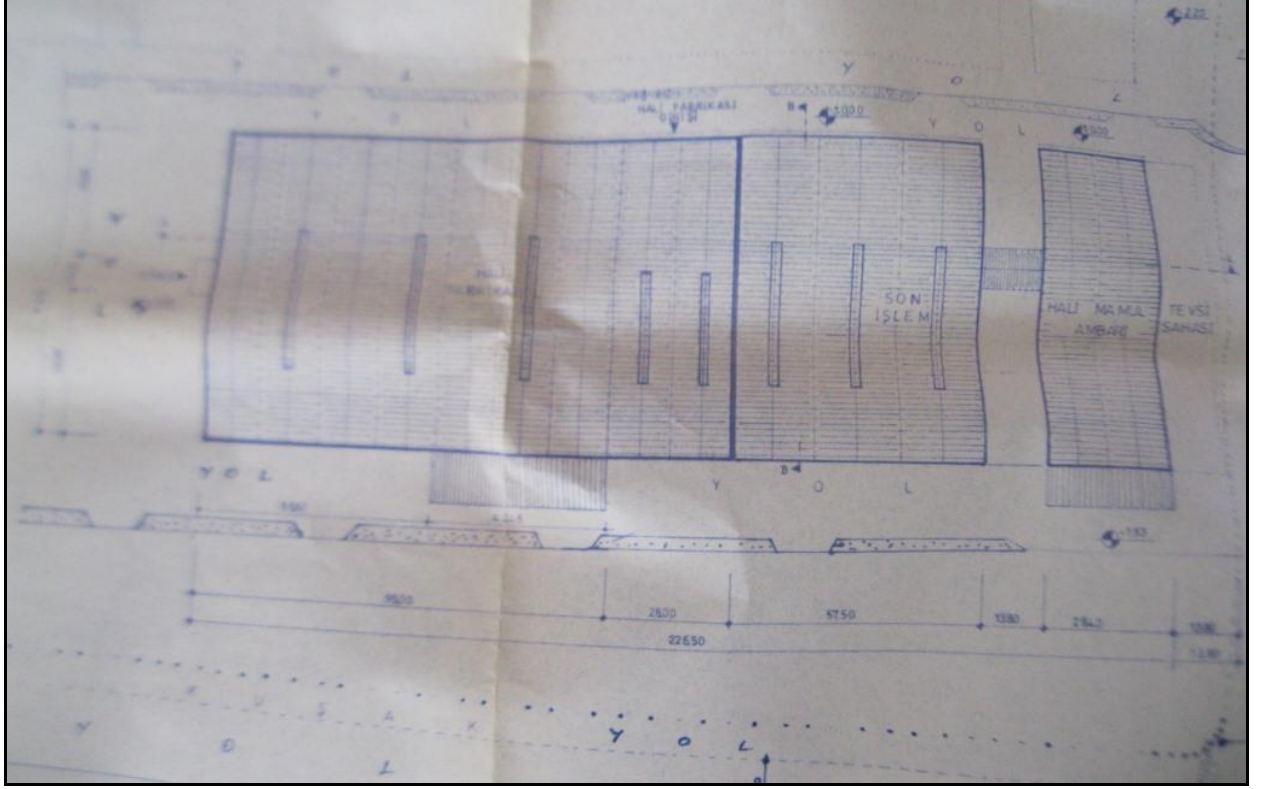
ADI SOYADI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ	SICİL NO
BİRKO (KOYUNLU HALI)			

ARSANIN

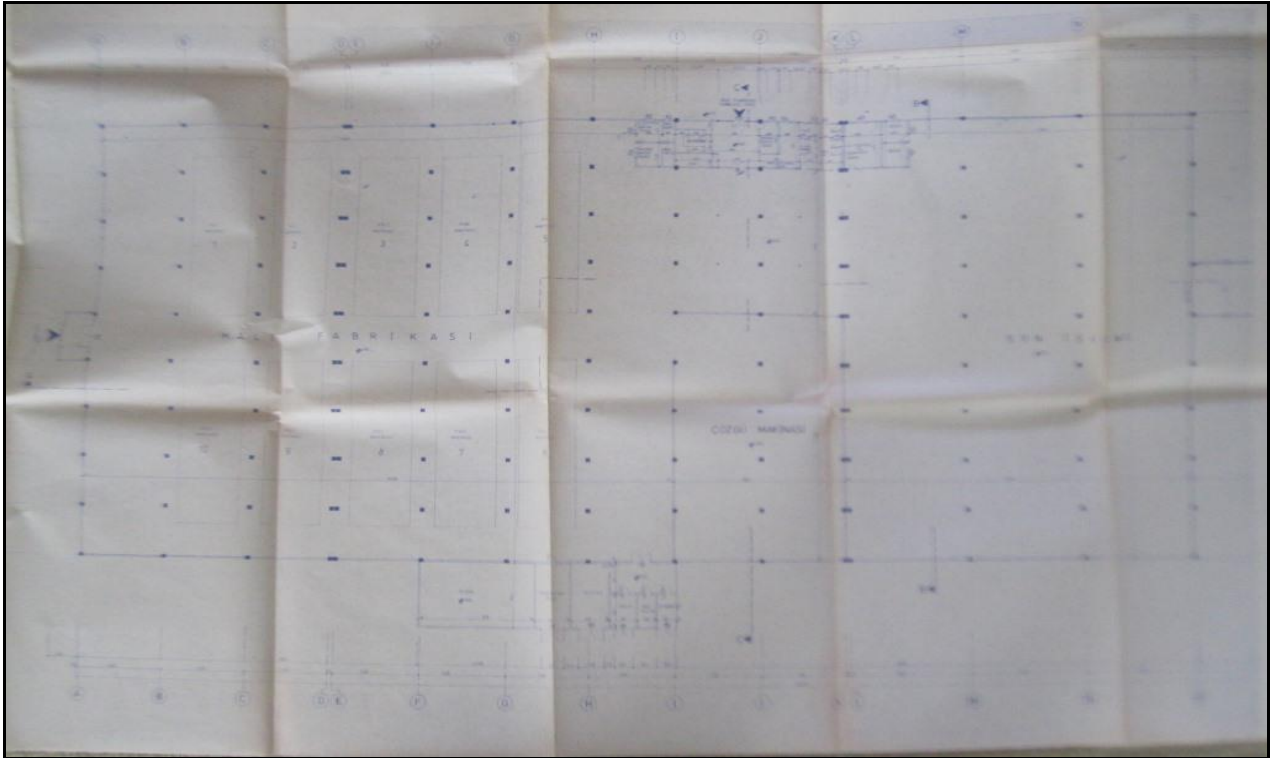
BÜLGESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
NİĞDE	MERKEZ	ORGANİZE SANAYİ BÜLGESİ			4041

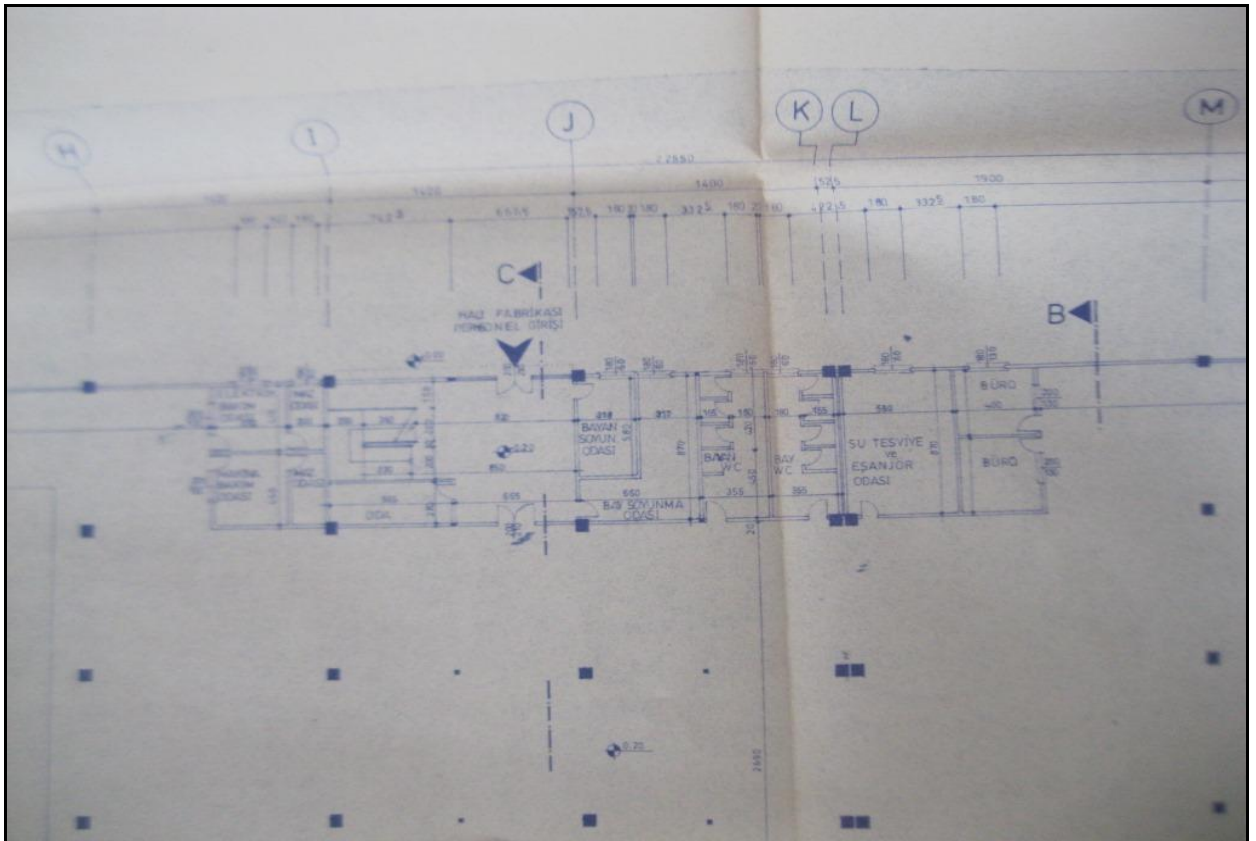
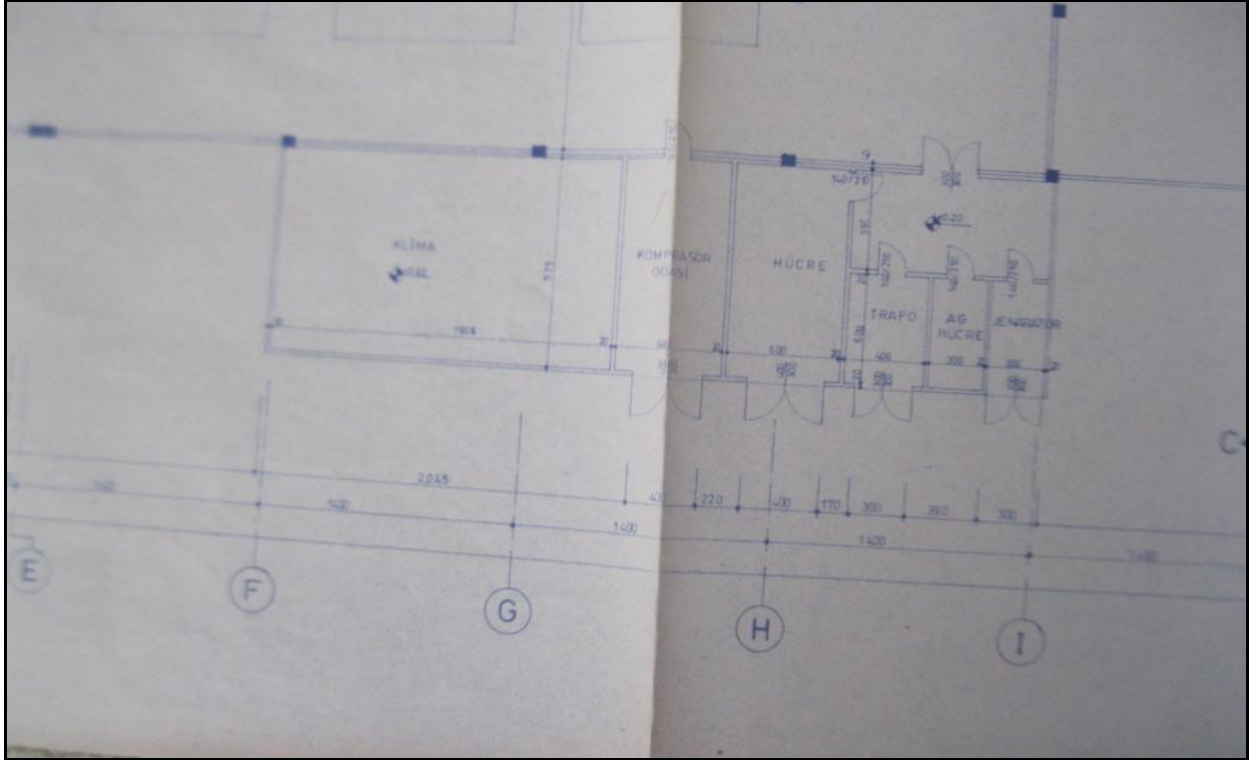
İLÇEK	SINIF	3
1/50	GENEL	B

Vaziyet Planı

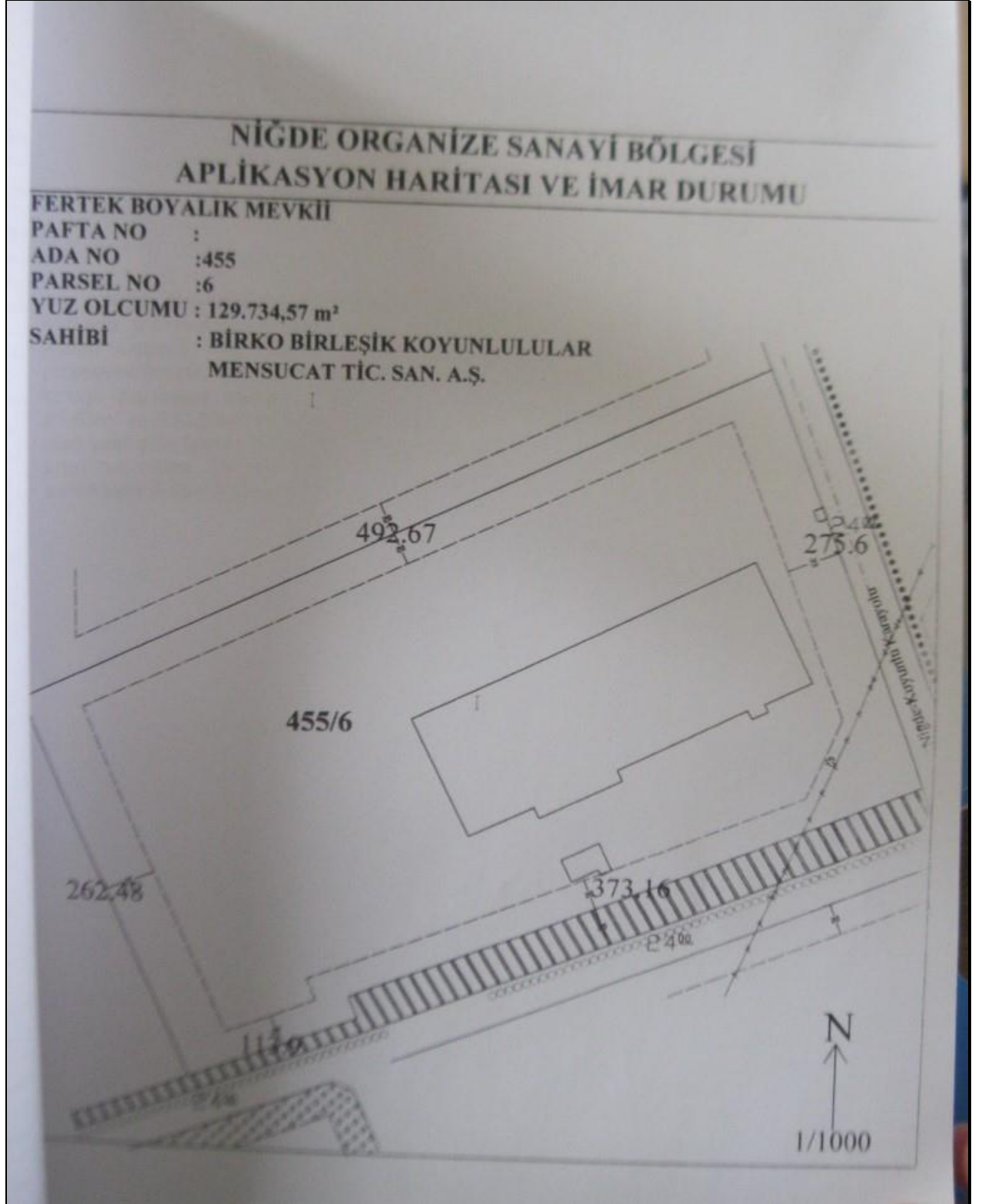


Zemin Kat Planı





İmar Durumu



Niğde OSB Konumu



EK.4: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303 8536

Konu : **A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Mah. B Blok Kat:15 No:156 06520 ANKARA Tel: (312) 242 40 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez Kat: No:13 34067 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 35 00 Faks: (212) 334 36 00
www.spk.gov.tr 1/2



EK.5: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile istigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtkürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGİÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

