

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

BİRKO

NİĞDE İLİ / MERKEZ İLÇESİ / KOYUNLU KÖYÜ

455 ADA 6 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1048-1

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.02.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Bahçelievler Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, Birko Caddesi, No: 274, Merkez / NİĞDE
RAPOR TARİHİ	25.02.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1048-1
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi 'ne ait olan; Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 Ada 6 Parsel sayılı, 129.734,57 m ² yüzölçümlü, "Fabrika Binası Ve Arsası" nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	23.02.2022 tarihinde, saat 21:08 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır.
İMAR DURUMU	Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 16.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; Emsal: 0,70, Hmaks: Serbest, Ön Çekme Mesafesi: 33 metre, Arka Çekme Mesafesi: 30 metre, Yan Çekme Mesafesi: 18 metre yapılaşma şartlarında, "Sanayi Alanı"nda yer almaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Hariç Yasal Durum Piyasa Değerinin;</u> 56.320.000,00-TL (Elli altı milyon üç yüz yirmibin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Yasal Durum Piyasa Değerinin;</u> 66.457.600,00-TL (Altmış altı milyon dört yüz elliyedi bin altı yüz Türk Lirası) <u>KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değerinin;</u> 58.800.000,00-TL (Elli sekiz milyon sekiz yüz bin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değerinin;</u> 69.384.000,00-TL (Altmış dokuz milyon üç yüz seksen dört bin Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Yapı Kullanma İzin Belgesi
3- Taşınmaz Fotoğrafları 4- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Birko Birleşik Koyunlulular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.02.2022 tarihinde, 2022/OZ/1048-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 14.02.2022 tarihinde çalışmalara başlamış, 25.02.2022 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 14.02.2022 tarihinde Birko Birleşik Koyunlulular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 14.02.2022 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2022/OZ/1048-1 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmamıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için tarafımızca daha önce hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi, pamuklu iplik, halı ve kilim imal eden Türkiye merkezli bir şirkettir. Üretilen iplikler diğerlerinin yanında karde edilmiş iplik, taranmış iplik, open end iplik, organik iplik ve karışık ipliklerdir. Bu iplikler pamuk, polyester, poliamid, viskoz ve bambu pamuğu kullanılarak imal edilmektedir. Şirket, Birko AŞ, Birko Koyunlu AŞ, Birko Enerji AŞ ve Koyunlu Tekstil AŞ dahil alt bölümler aracılığıyla faaliyette bulunmaktadır.

Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi merkezi, Niğde Organize Sanayi Bölgesi’nde Birko Caddesi, No: 287 posta adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 Ada 6 Parsel sayılı, 129.734,57 m² yüzölçümlü, "Fabrika Binası Ve Arsası" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu rapor, Niğde İli, Merkezi İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 ada 6 parsel sayılı, "Fabrika Binası Ve Arsası" nitelikli, 129.734,57 m² yüzölçümlü taşınmazın güncel adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

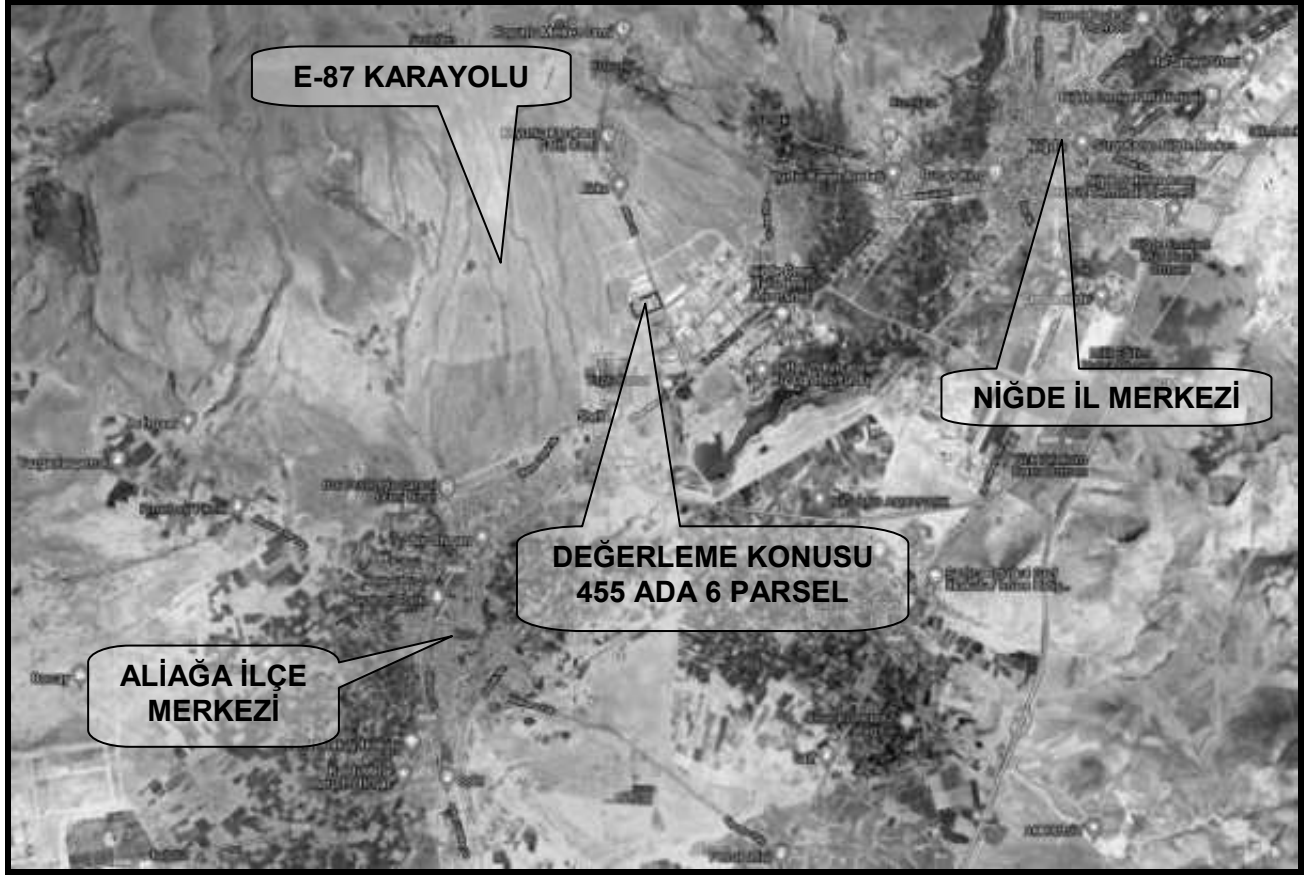
Değerlemeye konu taşınmaz Niğde İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, Birko Caddesi, No: 274 adresinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz; Orhan Batı Caddesi'ne 1.3 kilometre, Bor ilçe merkezine 8 kilometre, Niğde il merkezine 9 kilometre mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım için Niğde merkezinden Atatürk Bulvarı ve devamında Alparslan Türkeş Bulvarı takip edilir. Yolun sağ tarafında yer alan Birko Caddesi'ne dönülür. Kuzey yönünde takribi 1.35 kilometre ilerlenerek, gidiş yönüne göre yolun sol tarafında yer alan değerleme konusu taşınmaza ulaşılabilir.

Taşınmaz ana yollara yakın ve cadde cepheği olması nedeniyle şerefiyesi yüksek bir konumdadır.

Koordinatları: 37.945111 : 34.598586



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi ve taşınmazın mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın, 16.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Emsal:0,70 Hmaks: Serbest, Ön Cephe Mesafesi 33 metre, Arka Cephe Mesafesi 30 metre, Yan Cephe Mesafesi 18 metre yapılaşma şartlarında, "Sanayi Alanı"nda bulunduğu öğrenilmiştir.

Mimari Proje

Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 17.470 m² alanlı Fabrika binası için düzenlenmiş 28.04.2006 tarihli onaylı mimari proje, 17.04.2013 tarihli, fabrika binası ilave alanı için düzenlenmiş onaylı mimari proje bulunduğu görülmüştür.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; 08.05.2006 tarih ve 502 sayılı, 17.470,00 m² alanlı fabrika binası için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı, 21.03.2008 tarih ve bila sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu, ayrıca 1.172,00 m² alanlı Fabrika ilave alanı için düzenlenmiş 17.04.2013 tarih 000004/13-0527 sayılı İlave Yapı Ruhsatı ve 17.04.2015 tarih 000003/15-0944 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu gayrimenkulün imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

İLİ	NİĞDE	PAFTA	M33a-07B2a,2B
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	455
MAHALLE/KÖY	KOYUNLU	PARSEL	6
MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	03.02.2010 / 1432
YÜZÖLÇÜMÜ	129.734,57 m ²	ANA TAŞINMAZ VASFI	FABRİKA BİNASI VE ARSASI

CİLT	68	SAYFA	6597
MALİK	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (Tam Hisse)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 23.02.2022 tarih ve saat 21:08 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: - 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine Göre Belirtme) (27.01.2017 tarih, 2244 yevmiye) - Tescil işlemi sırasında OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 97/c maddesi gereği gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. (24.12.2008 tarih, 18776 yevmiye) Serhler Hanesinde: - Kamu Haczi: Niğde Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 20/01/2017 tarih 1033 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1.169.296,78 TL (Alacaklı : Niğde Vergi Dairesi Müdürlüğü) (23.01.2017 tarih, 1680 yevmiye) - Kamu Haczi: Niğde Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 23/02/2018 tarih 5977 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.489.923,25 TL (Alacaklı: Niğde Vergi Dairesi Müdürlüğü) (23.02.2018 tarih, 4773 yevmiye) - Kamu Haczi: Başakşehir Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 26/02/2020 tarih 3497488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 292216.06 TL (Alacaklı : Başakşehir SGK) (27.02.2020 tarih, 6858 yevmiye) - Kamu Haczi: 051260 Niğde Vergi Dairesi'nin 13/12/2021 tarih 29227 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 10.872.362,34 TL (Alacaklı: 051260 Niğde Vergi Dairesi) (14.12.2021 – 59486) - İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi'nin 13/01/2022 tarih 2017/6479 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8.022,57 TL bedel ile Alacaklı: Mustafa Kurtar lehine haciz işlenmiştir. (13.01.2022 – 2395) - İhtiyati Haciz: Bursa 10. İcra Dairesi nin 25/01/2022 tarih 2022/817 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50.000,00 TL (Alacaklı : Zafer Budak) - İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi'nin 14/02/2022 tarih 2022/727 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8976.57 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (14.02.2022 – 8081) - İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 15/02/2022 tarih 2022/1847 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 16.069,98 TL (Alacaklı: Durak Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) (15.02.2022 – 8519)		

	Rehinler Hanesinde: - Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 16.500.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (05.11.2019 – 14297) - Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden 5.000.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (16.04.2013 - 7312) - Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden 8.500.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (12.08.2014 - 17757)
--	--

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmaz "Fabrika Binası Ve Arsası" niteliklidir. İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan değerlendirme konu tesis için (iskan sonrası ilave kısımlar hariç) gerekli tüm izinler alınmıştır. İzinler sonrası yapılan imalatlar için ise ruhsat alınması önerilmektedir.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalarda Enerji Kimlik Belgesi bulunması gerekmekte olup, söz konusu yapının henüz enerji kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Niğde İli;

Niğde, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin güneydoğusunda ve Kapadokya bölgesinde yer alan merkezi Niğde kenti olan idari birimdir. Rakımı 1.229 metre olan Niğde ilinin 2021 sonu itibarıyla nüfusu 363.725'tir. Aksaray, Nevşehir, Kayseri ve Konya illerine komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile Mersin ilinden, güneydoğu ve doğudan Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlarla da Adana ilinden ayrılır. Genel olarak İç Anadolu Bölgesi'nde olan ilin Çamardı ve Ulukışla ilçeleri Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır.

Termal kaynakları, ören yerleri, tarihî dokusu, doğal güzellikleri, dağ ve kış turizmi olanakları; kenti turizm merkezi yapan önemli unsurlardır. Aladağlar ve Ketenciye Yaylası kış turizmi yapılan bölgelerdir.

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, 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.

2020 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 6 İlçe, 29 belediye, bu belediyelerde 139 mahalle ve ayrıca 131 köy vardır.

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.

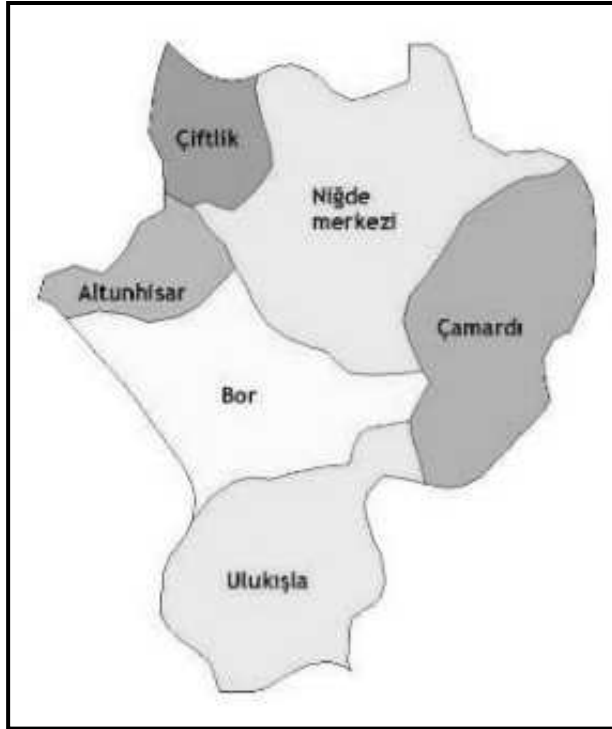
Niğde'de Orta Anadolu'nun tipik kara iklimi görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yağışların kar hali kışın, yağmur haline ise ilkbaharda rastlanmaktadır.

Sıcaklık: En sıcak ay ortalaması temmuz ayına, en soğuk ay ortalaması ise ocak ayına rastlanır. Gerek mevsimler arasındaki sıcaklık farkı gerekse gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı, kara ikliminin en karakteristik örneğidir.

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



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.

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, briket-tuğla fabrikaları, Ulukışla Alçıtaşı işletmesi, otomobil yedek parça (rotbaşı, rotel ve rot çubuğu) imal eden fabrika ve Birko Halı Fabrikasıdır. Ayrıca Niğde'de Tekir markalı su fabrikası da mevcuttur. Aynı marka adı altında doğal maden suyu üretim tesisi inşaatı da son hızla sürmektedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya genelinde koronavirüs salgınının “kayıp yıl” kıldığı 2020 yılının üçüncü çeyrek döneminde, büyük teşvik paketlerinin açılmasıyla başlayan toparlanma umutlarına, artan vakalarla ortaya çıkan ikinci dalga endişesi eşlik etmiştir. Vaka sayılarında artış gözlenirken tedbirlerin sıkılaşması da gündemdedir. En iyi senaryoda dahi işletmeler ve tüketiciler için yüksek belirsizliğin sürmesinin beklendiği ekonomilerde, salgının büyümeye etkisinin 2008 - 2009 Finans Krizi'nden daha sert olması beklenmektedir. Mevcut krizin sağlık ve eğitim alanındaki kayıplarla birlikte işsizlik, enflasyon ve artan borçlanma ile küresel çapta yoksullukla mücadelede son yılların kazanımlarını epey geriye götüreceği hesaplanmaktadır.

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ise normalleşme çabalarıyla ekonomilerde ılımlı bir toparlanma izlenmeye başlanmış olup, Uluslararası Para Fonu (IMF) Başkanı Kristalina Georgieva'nın deyişiyle Eylül 2020'ye gelindiğinde küresel tablo Mayıs ayına kıyasla “daha az kasvetli” görünür bir hal almıştır. Hükümetler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının ekonomik ve sosyal hayattaki tahribatı sınırlandırmak için birbiri ardına açıkladığı destek paketleri etkili olmuşsa da süren belirsizliklerle ekonomik toparlanmanın kış aylarında yeniden yavaşlamaya dönebileceği korkuları saklı tutulmaktadır. IMF Başkanı Georgieva'nın Eylül ayında IMF Başekonomisti Gita Gopinath ile hazırladığı ve Foreign Policy Dergisi'nde yayımlanan değerlendirmesinde, “Toparlanma sektörler ve bölgeler arasında çok kırılğan ve iniş - çıkışlı olmaya devam ediyor. Bu toparlanmanın sürmesi için, sağlanan desteğin çok erken şekilde geri çekilmemesi zaruri” ifadesine yer verilmiştir.

Nitekim parasal genişlemeyi en üst düzeyde sürdüren Amerikan Merkez Bankası (FED), para politikası ile küresel ekonomideki kaldıraç rolünü sürdüreceğini ortaya koymaktadır. FED Başkanı Jerome Powell, Ağustos ayında düzenlenen Jackson Hole Toplantısı'nda, FED'in %2'lik enflasyon hedefini “ortalamada tutturmayı” hedefleyerek önümüzdeki dönemde ekonomik büyüme ve istihdam artışını gözeteceğini duyurmuştur. Bu çerçevede 2023 yılı sonuna kadar düşük (sıfır seviyesinde) faiz beklentileri ortaya konmakta, dünya ekonomisi için para politikasında “bol, uzun vadeli, ucuz Dolar” şeklinde çizilen olumlu senaryonun sürdürüleceği anlaşılmaktadır. Öte yandan, vaka sayısı ile ikinci dalga

korkularının ve kışın yaklaşmasıyla belirsizliklerin arttığı salgın ortamında, FED'in diğer açıklamalarıyla son söylemini yeterince desteklemediği algısı piyasalarda temkinli yaklaşımın da korunmasına neden olmaktadır.

Aynı şekilde, dünya çapında yaklaşık 10 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki mali desteğin yılsonunda iki katına kadar çıkabileceğine işaret edilmektedir. FED tarafından mali adımların da önemine vurgu yapılan ABD'de 3 Kasım 2020'de yapılacak Başkanlık Seçimi'ne sayılı günler kala 2,2 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki ikinci mali destek paketi gündemi piyasaları umutlandırmış olsa da son olarak pakete dair çalışmalar Demokrat Parti ile ihtilaflar çerçevesinde Başkan Donald Trump tarafından durdurulmuştur.

Ülkedeki işsizlik artışı dikkat çekerken Başkan Trump yaklaşan seçimle birlikte iki yılı aşkın zamandır devam eden ticaret savaşı kapsamında Çin ile ilişkilere yönelik gergin söylemlerle zaman zaman küresel ekonomideki hassasiyetleri artırmayı sürdürmektedir.

Virüsün kontrol altına alınacağı beklentileri çerçevesinde dünya ekonomisinde ihtiyaç duyulan dinamizm ve yeniden büyümeye yönelik umutlar çerçevesinde gözler gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) çevrilidir.

Düşük faiz politikasının bir süre daha etkili olması bu ekonomileri desteklerken, yabancı sermayenin artık çok daha seçici olması, önümüzdeki dönemde "kırılganlıkları az, büyüme potansiyeli yüksek" GOÜ'lerin krizden istifade edebileceklerini ortaya koymaktadır. Ekonomistler, salgına yönelik desteklerin gelişmiş ekonomilerde daha kolay hayata geçirilebileceği, sürdürülebilir ve düşük faiz oranlarıyla daha karşılanabilir olduğu beklentisinde iken; GOÜ'ler ile daha zayıf temellere sahip yükselen piyasalar için finansman temininde süren zorluklara işaret etmektedir.

Orta gelirli GOÜ'lerin salgına karşı alınan önlemler çerçevesinde borç stoklarını genişletmeleri, ödemeler dengesi üzerinde sorunlara neden olmaktadır. Nitekim IMF, Ağustos'ta yayımladığı "Küresel Dengesizlikler ve COVID-19 Krizi" başlıklı "Dış Sektör Raporu"nda salgında ikinci dalganın büyük cari işlem açıkları, yüksek döviz borcu ve sınırlı uluslararası rezervler gibi daha önceden de kırılganlıkları olan ülkeler için borç krizi ile sonuçlanabileceği konusunda uyarıda bulunmuştur.

Ekonomik hasar arttıkça borçlanma ihtiyacının daha da artma riski, olası kısır döngüye işaret etmektedir.

Koronavirüs salgınının tüm dünya ülkeleri üzerindeki etkileri ile mücadele sürerken, korumacı politikaların artmasından duyulan endişe, ABD - Çin ticaret savaşının yanı sıra ABD'nin İran'a dönük yaptırım söylemleri, Doğu Akdeniz'de enerji politikaları çerçevesinde artan gerilim, Çin ile Hindistan ve Kuzey ile Güney Kore arasındaki çatışmalar öne çıkmıştır. Son olarak, Azerbaycan ile Ermenistan arasında işgal altındaki Dağlık Karabağ kapsamında başlayan sıcak çatışmayla gözler bölgeye çevrilmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde ise salgın etkisinin karantina önlemleri ve üretime ara verilmesiyle en çok hissedildiği yılın ikinci çeyreğinde yaşanan %9,9'luk daralma, Küresel Finans Krizi'nde 2009 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen %14,5'lik daralmadan sonra en yüksek ikinci küçülme olmuştur. Bu dönemde hem kamunun hem de hane halkının harcamaları gerilemiş, yatırımlar durmuş, ihracat da ithalat da daralmıştır. Ekonomik faaliyette gerileme tüm sektörlerle yansımış; pandemiye rağmen süren zirai faaliyetler ve genişleyen kredi imkânları çerçevesinde, tarım ve finans sektörleri GSYH'ye olumlu katkı vermiştir.

Ekonominin öncüleri sanayi ve hizmetler sektörleri beklendiği gibi sert biçimde küçülmüş, yaklaşık 200 alt sektörü etkileyen inşaat sektöründe ise daralma %2,7 oranıyla sınırlı kalmıştır. İnşaat harcamaları başta olmak üzere yatırımlarda gerileme kesintisiz sekiz çeyrek döneme ulaşmış, yüksek stok birikiminin ve makine ile teçhizat yatırımlarının daralmayı aşağıya çekmesi ise dikkat çekmiştir.

Pandemi ile adeta duran ekonomide, normalleşme yönünde atılan adımlarla kredi büyümesi üzerinden iç talepte hareketlilik yaratılmış, salgının ekonomi üzerindeki tahribatı yaz döneminde bir nebze sınırlandırılmıştır. Atılan bu adımların yılın üçüncü çeyreği büyüme verisi üzerinde olumlu yansımaları beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi genişlemesi sürecinin salgına düşük tasarruf ve yüksek enflasyon oranlarıyla yakalanan ekonomide ortaya çıkardığı maliyetler arasında, döviz kurundaki hızlı artış dikkat çekici olmuştur. Bu artışta, T.C. Merkez Bankası'nın (TCMB) TL'nin değer kaybının önüne geçmek için kullandığı döviz rezervlerinin gerilemesi, kamu bankalarının açık pozisyonlarının artması, cari açık, enflasyon ile dış finansmana bağımlılığın etkili olduğu değerlendirilmiştir. TL, yılbaşından bu yana ABD Doları karşısında yaklaşık %30 değer kaybederken; Eylül 2020'de GOÜ'ler içinde bu konuda ilk sıraya yükselmiş ve geçen dönemde Dolar/TL paritesi 7,90 seviyesi üzerine kadar çıkmıştır.

Salgın yarattığı belirsizlik ve mevcut faiz ortamıyla birlikte turizm gelirlerinin durması ve ihracatın azalması ülkeye döviz girişini önemli ölçüde azaltmıştır. Pandemi öncesinde ekonomik aktivitede yaşanmaya başlayan canlanma ile geri dönüş sinyallerini veren cari işlemler açığı, Temmuz itibarıyla 14,9 milyar ABD Doları'na (12 aylık) yükselmiştir.

İthal girdi yoğunluğuna sahip yapısı gereği Türkiye ekonomisinde dış ticaret açığı, ödemeler dengesi üzerinde etkili olmaktadır. Geçen yılı cari fazla ile kapatan ve bu yılın başında yeniden cari açık vermeye başlayan ekonomide ikinci çeyrekteki keskin daralma ve yatırımlarda

yaşanan gerilemeye rağmen, bu durum ivme kazanmıştır. Artan cari açıkta, turizm gelirinde kan kaybı ve kredi hacminde ivmelenmenin (ithal mala yönelim) etkileri olduğu değerlendirilmiştir. Artan talep ve döviz kurları ile yeniden yükseliş eğilimine giren enflasyonda (%11,7) beklentiler yukarı yönlü revize edilmektedir. Kurun enflasyona negatif etkisinde ithal girdinin yanı sıra bozulan beklentilerin rol oynadığı da belirtilmektedir.

IMF ve Dünya Bankası da Ağustos ayında yayımladıkları raporlarda Türkiye ekonomisinde artan dış kırılganlığa işaret etmişlerdir. "Dış Sektör Raporu"nda büyük dış finansman ihtiyaçları ve düşük rezervlerin Türkiye'yi şoklara karşı savunmasız bıraktığını belirten IMF, rezervleri tekrar güçlendirmek yönünde harekete geçilmesi gerektiğinin altını çizmiş; Dünya Bankası da "Yelkenleri Ayarlamak" adlı Türkiye Ekonomik İzleme Raporu'nda ekonomik aktivitede iyileşme işaretlerine karşın devam eden fiyat baskıları, yenilenen dış dengesizlikler ve finansal istikrar üzerinde risklere karşı uyarmıştır. Dünya Bankası, ekonomide kısa vadeli dış borç yükümlülükleri yönetilebilir görünse de cari açığa artış ve rezervlerdeki keskin düşüşün dış kırılganlıkları artırdığını belirtmiş, büyüme modelinde yapısal reformların hızlandırılmasını önermiştir.

Özellikle ABD ve AB ile ilişkiler, son günlerde öne çıkan ve siyasi gerginlikleri artıran Doğu Akdeniz ve Kafkasya'daki gelişmeler konusunda hassas diplomasi de ekonomik öngörülerin gerçekleştirilebilmesi açısından önem taşımaktadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2020);

- Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.
- Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.
- Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortalama yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

İl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
İstanbul	15.462.452	7.750.836	7.711.616	% 18,49
Ankara	5.663.322	2.805.877	2.857.445	% 6,77
İzmir	4.394.694	2.187.226	2.207.468	% 5,26
Bursa	3.101.833	1.550.767	1.551.066	% 3,71
Antalya	2.548.308	1.281.943	1.266.365	% 3,05
Adana	2.258.718	1.127.516	1.131.202	% 2,70
Konya	2.250.020	1.118.850	1.131.170	% 2,69
Şanlıurfa	2.115.256	1.066.402	1.048.854	% 2,53
Gaziantep	2.101.157	1.060.820	1.040.337	% 2,51
Kocaeli	1.997.258	1.009.533	987.725	% 2,39

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etki azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans koronavirüs salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir. Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir.

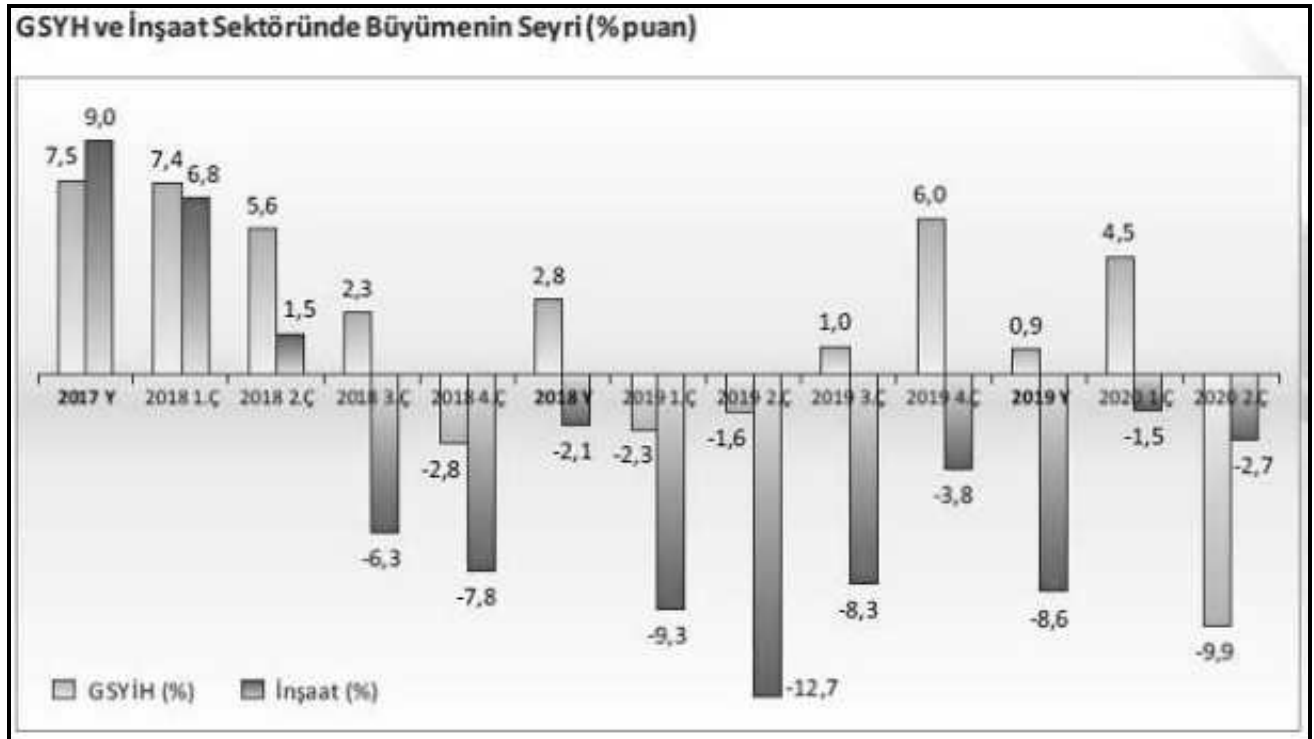
TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir. Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Nisan'da 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur.

Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir. Benzer biçimde, inşaat sektöründe alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,1 azalarak 69,9, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi de %3,3 azalarak 96,6 değerini almıştır. Faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden "finansman sorunları" %40,1'den %39,3'e inerken, "talep yetersizliği" %31,5'ten %32,8'e çıkmıştır.

Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İMSAD tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüş, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin belirsizlikler ve finansal kırılganlıklardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış son iki aydır yavaşlamıştır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

Son dönemde ekonomideki düşük faiz ortamında uygulamaya konulan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının teşvik edici etkisi, yaz aylarında satış rakamlarında kendisini net biçimde göstermiştir. Başta ipotekli satışlarda yaşanan bu gelişme konut alanında faaliyet gösteren firmalara bir nebze nefes aldırılmıştır. Bununla birlikte, toplam satışlardan ilk satışların aldığı pay halen düşüktür. Eylül ayında ise sektörde faiz avantajı sona ermiş, faiz oranı yeniden sektörde yatırımcılar için "psikolojik sınır" olarak ifade edilen aylık %1'in üzerine çıkmıştır.



Aylık Konut Satışları (Adet)						
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	34.148	76.018	122,6	130.097	473.114	263,7
İlk satış	11.538	24.274	110,4	48.724	151.482	210,9
İkinci el satış	22.610	51.745	128,9	81.373	321.632	295,3
Diğer Satışlar	76.390	94.389	23,6	588.473	551.420	-6,3
İlk satış	29.096	27.849	-4,3	236.995	166.350	-29,8
İkinci el satış	47.294	66.540	40,7	351.478	385.070	9,6
Toplam Satışlar	110.538	170.408	54,2	718.570	1.024.534	42,6
İlk satış	40.634	52.123	28,3	285.719	317.832	11,2
İkinci el satış	69.904	118.285	69,2	432.851	706.702	63,3
Yabancılar Satışlar	3.604	3.893	8,0	27.748	20.896	-24,7

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen ilk ve ikinci el satışlar, salgının etkilerinin en çok hissedildiği Nisan ayında aylık bazda %60,6 gerilemiştir. Kısıtlamaların kalkmasıyla ekonominin açılmaya başladığı Mayıs ayında ise satışlarda aylık %19 artış yaşanmıştır. Haziran ayında başlatılan kampanyalarda kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranları ilk el satışlarda %0,64 ve ikinci el satışlarda %0,74'e kadar çekilmiştir. Peşinat oranları bankalara göre %5 ila 10 arasında farklılık gösterirken, 1 veya 2 yıl ödemesiz dönemler de tüketiciye ilave imkân olarak sunulmuştur. Bu gelişmelerle birlikte, bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla toplam konut satışında Temmuz'da %124,3 ve Ağustos'ta %54,2'lik artışlar izlenmiştir. Hatta Temmuz ayında toplam 230 bin konut ile tüm zamanların en yüksek aylık satış rakamına ulaşılmıştır. Bu dönemde tüm konut satışlarının %57'sini ipotekli satışlar oluşturmuştur. 170 bin konutun satıldığı Ağustos ayı verilerine detaylı biçimde bakıldığında ise; sektöre ve dolayısıyla ekonomiye doğrudan katkısı yüksek olan ilk el satışlarda artış gözlenirse de ikinci el satışların ağırlığının sürdüğü görülmüştür. Toplam satışların sadece %30'unu ilk el satışlar oluşturmaktadır. Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte özellikle ertelenmiş talebin Mayıs dönemi (üçer aylık dönem ortalamasıyla Nisan - Mayıs - Haziran aylarını içerir) satışlarındaki olumlu etkisiyle konut fiyatlarında da artış yaşanmış, son olarak ise artış oranı yeniden yılbaşındaki seviyelere gerilemiştir. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimini gösteren TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,4 artarak 141,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibarıyla yıllık artış %25,8 (reel artış %12,6) şeklindedir. "Markalı konut" olarak da adlandırılanlar için Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2020 sonuçlarını açıklayan REIDIN-GYODER ise fiyatlarda bu dönemde aylık %0,70, yıllık %7,42 oranında artışı ortaya koymuştur. REIDIN-GYODER ayrıca, küresel salgının etkisiyle Nisan ayında 1,81'e inen stok erime hızının Mayıs'ta 3,79'a ve banka kredisi kullanımının artmasıyla Temmuz'da %11,78'e çıktığını ardından Ağustos'ta bu oranın %9,44 olduğunu açıklamıştır.

TÜİK'in Ocak - Haziran 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı yılın ilk çeyreğinde düşük seyrederken sonraki çeyrekte artmıştır. Bu gelişmede, geçen yıl sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir.

Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır.

Konut Stokunda Durum (Adet)

	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	663.200	893.544	651.572	1.104.698
2019	305.938	734.373	511.682	1.327.389
2020 /2.Ç.	212.231	269.338	197.772	1.398.955

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Merkez Bankası'nın verilerine göre, Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 29.2 artmıştır. Özellikle Ege ve Akdeniz bölgesine ilgi artarken, gözde şehir Antalya olmuştur. TÜİK verilerine göre ilk 11 ayda yüzde 21.5 artışla yaklaşık 1.4 milyon adet konut satılmıştır.

Merkez Bankası'nın 'Konut Fiyat Endeksi' verilerine göre, ekim ayında geçen yılın aynı ayına kıyasla Türkiye geneli yıllık artış yüzde 29.2 ile zirve yapmıştır. Bu artış yeni konutlarda yüzde 30.4, diğerlerinde yüzde 28.5 olarak hesaplanmıştır. Yine ülke genelinde, metrekare başına ortalama birim fiyat ise 2 bin 843 liradan 3 bin 713 liraya yükselmiştir.

Bölgesel bazda en yüksek yıllık artışlar yüzde 41.8 ile Antalya, Burdur, Isparta ve yüzde 39.6 ile Aydın, Denizli, Muğla'da; en az artışlar da yüzde 16.8 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt ve yüzde 18.8 ile Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon'da görülmüştür.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu; Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 Ada 6 Parsel sayılı, 129.734,57 m² yüzölçümlü, "Fabrika Binası Ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

Söz konusu parsel; geometrik olarak dikdörtgen bir formda ve topografik olarak hafif eğimli yapıya sahiptir. Yapıların yer aldığı parsel giriş kapısı parselin kuzey doğu cephesinde yer almaktadır. Parsel Birko Caddesine 305 metre cephelidir. Parsel üzerinde fabrika binası, idari bina, klima odaları, jeneratör odası, elektrik odası ile kazan dairesi ve santral odası binaları bulunmaktadır.

Fabrika binası betonarme prefabrik yapı strüktüründe olup projesine göre zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin kat toplam 18.513 m², asma kat ise 10.287 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemelerde fabrika binasının asma katının inşa edilmediği ve mevcut durumda fabrika binası içerisinde 756 m² oturma alanı, zemin ve 1 normal katlı idari alan oluşturulduğu görülmüştür. Mevcut durumda, projesine aykırı olarak fabrika binasının idari bina olarak oluşturulan alandan ötürü zemin kat oturma alanı 756 m² azalarak 17.757 m² alanlı olmuştur. İdari binanın 756,00 m²'lik zemin kat alanı ise bu nedenle yasal kabul edilmiştir.

İdari bina, betonarme prefabrik yapı strüktüründe, 756 m² oturma alanı ve zemin ile 1 normal katlı olarak düzenlenmiştir. Toplam 1.512 m² brüt alandan oluşmaktadır. Binada zemin katta doktor odası, misafir odası ve yemekhane, normal katta sekreteryaya, ofisler ile yönetim odaları bulunmaktadır.

Kazan dairesi betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan ibarettir. Yaklaşık 405 m² alandan oluşmaktadır.

Trafo betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan ibarettir. Yaklaşık 504 m² alandan oluşmaktadır.

Güvenlik kulübesi betonarme yapı tarzında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık 40 m² alandan oluşmaktadır. Sundurma ve giriş yaklaşık 360 m² alandan oluşmaktadır.

Tesis bünyesindeki pencere doğramaları PVC ve çift camlıdır. Fabrika binası zeminleri saha betonu ile kaplıdır. İdari kısımda zeminler seramik halde duvarlar ise saten boyalıdır. Asma tavan mevcuttur. Odalarda zeminler parke ile kaplıdır.

Parsel üzerinde yer alan yapıların yasal ve mevcut alanları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

YAPI	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN
FABRİKA BİNASI	17.757,00 m ²	17.757,00 m ²
İDARİ KISIM	756,00 m ²	1.512,00 m ²
KAZAN DAİRESİ	405,00 m ²	405,00 m ²
GİRİŞ ALANI VE SUNDURMA	-	360,00 m ²
GÜVENLİK	40,00 m ²	40,00 m ²
TRAFO	504,00 m ²	504,00 m ²
TOPLAM	19.462,00 m²	20.578,00 m²

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Sanayi Bölgesi olarak tercih edilen konumda yer alması,
- Niğde – Konya Karayolu ve ana yollara yakın konumda olması,
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin olması,
- Altyapı hizmetlerinin tamamından faydalanan olması,
- Bölgenin gelişime açık olması.

Olumsuz Faktörler

- Mevcut durumda parsel üzerinde ruhsatına aykırı yapılaşmaların olması.

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde fabrika yapısının bir kısmında idari bina inşa edildiği ayrıca ruhsatsız olarak giriş alanı ve sundurma alanı oluşturulduğu görülmüştür. Söz konusu idari alan projesine aykırı olarak, trafo binası ise ruhsatsız olarak inşa edilmiştir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut yapılar değerlendirme tarihi itibari ile, yapı ruhsatı ve imar durumuna uygun şekilde, Sanayi Tesisi - Fabrika olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiridir yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması ve üzerinde fabrika binası bulunması, bölgede uzmanlardan görüş alınabilmesi, emsal bulunması gibi nedenlerle Maliyet Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

3A Yapı Değeri = 2.250,00 TL (2022 Yılı Değeri)

2C Yapı Değeri = 1.700,00 TL (2021 Yılı Değeri)

ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m ²)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)
129.734,57	180,00 TL/m ²	23.352.222,60 TL

YASAL DURUM YAPI DEĞERİ				
YAPI NİTELİK	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA PAYI	DEĞERİ (TL)
Fabrika Binası	17.757,00	2.250,00	%25	29.964.937,50 TL
İdari Bina	756,00	2.250,00	%25	1.275.750,00 TL
Trafo	504,00	2.250,00	%25	850.500,00 TL
Güvenlik Binası	40,00	2.250,00	%25	67.500,00 TL
Kazan Dairesi	405,00	2.250,00	%25	683.437,50 TL
TOPLAM				32.842.125,00 TL

MEVCUT DURUM YAPI DEĞERİ				
YAPI NİTELİK	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA PAYI	DEĞERİ (TL)
Fabrika Binası	17.757,00	2.250,00	%25	29.964.937,50
İdari Bina	1.512,00	2.250,00	%25	2.551.500,00
Trafo	504,00	2.250,00	%25	850.500,00
Güvenlik Binası	40,00	2.250,00	%25	67.500,00
Kazan Dairesi	405,00	2.250,00	%25	683.437,50
Sundurma ve Giriş	360,00	1.700,00	%25	459.000,00
TOPLAM				34.576.875,00 TL

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	YASAL DURUM	MEVCUT DURUM
Arsa Değeri	23.352.222,60 TL	23.352.222,60 TL
Yapı Değeri	32.842.125,00 TL	34.576.875,00 TL
Toplam	56.194.347,60 TL	57.929.097,60 TL

olarak hesaplanmıştır.

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

1- Niğde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü (Tel: 0 388 225 01 74)

Niğde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yetkili ile yapılan görüşmede altyapısı olmayan arsaların 50 – 80 TL/m² aralığında, altyapısı olan arsaların ise 100 – 150 TL/m² aralığında satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır.

2- Zafer Emlak (Tel: 0 537 820 04 24)

Niğde Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan arsaların 100 – 150 TL/m² aralığında değer bulunduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın cadde cepheli olması nedeniyle bölgedeki en değerli arsalardan olması ve yapılı arsa olması göz önünde bulundurularak birim değerinin 180 TL/m² olabileceği tarafımıza iletilmiştir.

3- Eryaman Gayrimenkul Danışmanlık (Tel: 0534 694 43 72)

Niğde Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan arsaların 120 – 160 TL/m² aralığında değer bulunduğu bilgisi alınmıştır.

4- Ada Emlak – Yakup Bey (Tel: 0532 243 55 22)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 50.013,00 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 3.777,00 m² alanlı fabrika ve depo binasının 23.000.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiş olup, istenen bedelin yüksek olduğu, 18.000.000 TL bedelle alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapılar ile peyzaj ve trafo, güneş paneli vb. malzeme değeri düşüldüğünde (3.777 m² x 2.000 TL/m² = 7.554.000 TL, 18.000.000 – 7.554.000 = 10.446.000 TL – 1.446.000 = 9.000.000) 9.000.000 TL yaklaşık arsa değerine ulaşılmaktadır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	179,95 TL/m ²
-------------------	--------------------------

Organize sanayi bölgesinde altyapısı olmayan arsaların 50 – 80 TL/m² aralığında, altyapısı olan arsaların ise 100 – 150 TL/m² aralığında satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazın yapılı arsa olması, bakımlı durumda ve arsanın genel yapısı itibariyle masrafsız durumda olması, zeminlerinin beton, asfalt kaplı olması gibi faktörler göz önünde bulundurularak arsaya 180,00 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Satılık Fabrika Emsalleri

5- Azim Gökmen – Sahibinden

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 17.000,00 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 8.000 m² alanlı fabrika ve depo binasının 12.500.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (Arsa alanının düşük olması ve yapıların değerlendirme konusu taşınmaza göre daha eski olması nedeniyle şerefiyesi düşük olup %65 pozitif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM PAÇAL DEĞER	1.562,50 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM PAÇAL DEĞER	2.578,13 TL/m ²

6- Bor İcra Müdürlüğü

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, Bor Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmaza benzer imar durumuna sahip, 7.999,96 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 2.090,00 m² alanlı fabrika ve depo binasının 2.225.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (Arsa alanının düşük olması ve yapıların değerlendirme konusu taşınmaza göre daha eski olması nedeniyle şerefiyesi düşük olup %150 pozitif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM PAÇAL DEĞER	1.064,59 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM PAÇAL DEĞER	2.661,48 TL/m ²

7- Köylüm Emlak (Tel: 0 536 593 31 33)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, Adana Otoyolu'na cepheli, 17.560 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 2.000 m² alanlı fabrika binasının 4.950.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumlu olması nedeniyle %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.)

BİRİM PAÇAL DEĞER	2.475,00 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM PAÇAL DEĞER	2.722,50 TL/m ²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **2.900,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Yasal Durum Satış Değeri:

19.462,00 m² x 2.900,-TL/m² = **56.439.800,-TL**

Kdv Hariç Mevcut Durum Satış Değeri:

20.578,00 m² x 2.900,-TL/m² = **59.676.200,-TL**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa sunulmuş arsa emsalleri elde edilmiştir. Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan fabrika tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir. Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsasının büyüklüğü, iki caddeye cepheli olması, imar durumu, parsel üzerinde yer alan binanın durumu gibi özellikler göz önünde bulundurulduğunda mevcut durum aylık birim kira değeri 6,00,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 67.500,-TL olabileceği düşünülmektedir.

$$20.578,00 \text{ m}^2 \times 6,00\text{-TL/m}^2 = 123.468,00 \text{ TL}$$

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri;

123.468,-TL (Yüzyirmiüçbindörtüyzaltmışsekiz Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri;

145.692,24 TL (Yüzkırkbeşbinaltıyüzdoksaniki Türk Lirası Yirmidört Kuruş)

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır.

	YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	56.439.800,00 TL	59.676.200,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	56.194.347,60 TL	57.929.097,60 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	56.320.000,00 TL	58.800.000,00 TL

5.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tesis için (yapı kullanma izin belgesi sonrasında inşa edilen yapılar hariç) gerekli tüm izinler alınmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi sonrası yapılan imalatlar için ise ruhsat alınması gerekmektedir.

5.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Taşınmaz hakkında herhangi bir hukuki ve teknik sorun bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Niğde İli, Merkezi İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 ada 6 parsel sayılı, "Fabrika Binası Ve Arsası" nitelikli, 129.734,57 m² yüzölçümlü taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerleme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda güncel piyasa değerinin;

KDV Hariç Yasal Durum Piyasa Değerinin	56.320.000,00 TL
KDV Dahil Yasal Durum Piyasa Değerinin;	66.457.600,00 TL

KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değerinin	58.800.000,00 TL
KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değerinin;	69.384.000,00 TL

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



















YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000000408	
1. Ruhsat alanı: NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		2. Ruhsat veriliş tarihi: 08.05.2006	
3. Ruhsat alanı: NİĞDE		4. Ruhsat no: 502	
5. Ruhsat alanı: MEZKELİ		6. Ruhsat alanı: 113-A-098	
7. Ruhsat alanı: 29.30		8. Ruhsat alanı: 29.30	
9. Ruhsat alanı: 29.30		10. Ruhsat alanı: 29.30	
11. Ruhsat alanı: 29.30		12. Ruhsat alanı: 29.30	
13. Ruhsat alanı: 29.30		14. Ruhsat alanı: 29.30	
15. Ruhsat alanı: 29.30		16. Ruhsat alanı: 29.30	
17. Ruhsat alanı: 29.30		18. Ruhsat alanı: 29.30	
19. Ruhsat alanı: 29.30		20. Ruhsat alanı: 29.30	
21. Ruhsat alanı: 29.30		22. Ruhsat alanı: 29.30	
23. Ruhsat alanı: 29.30		24. Ruhsat alanı: 29.30	
25. Ruhsat alanı: 29.30		26. Ruhsat alanı: 29.30	
27. Ruhsat alanı: 29.30		28. Ruhsat alanı: 29.30	
29. Ruhsat alanı: 29.30		30. Ruhsat alanı: 29.30	
31. Ruhsat alanı: 29.30		32. Ruhsat alanı: 29.30	
33. Ruhsat alanı: 29.30		34. Ruhsat alanı: 29.30	
35. Ruhsat alanı: 29.30		36. Ruhsat alanı: 29.30	
37. Ruhsat alanı: 29.30		38. Ruhsat alanı: 29.30	
39. Ruhsat alanı: 29.30		40. Ruhsat alanı: 29.30	
41. Ruhsat alanı: 29.30		42. Ruhsat alanı: 29.30	
43. Ruhsat alanı: 29.30		44. Ruhsat alanı: 29.30	
45. Ruhsat alanı: 29.30		46. Ruhsat alanı: 29.30	
47. Ruhsat alanı: 29.30		48. Ruhsat alanı: 29.30	
49. Ruhsat alanı: 29.30		50. Ruhsat alanı: 29.30	
51. Ruhsat alanı: 29.30		52. Ruhsat alanı: 29.30	
53. Ruhsat alanı: 29.30		54. Ruhsat alanı: 29.30	
55. Ruhsat alanı: 29.30		56. Ruhsat alanı: 29.30	
57. Ruhsat alanı: 29.30		58. Ruhsat alanı: 29.30	
59. Ruhsat alanı: 29.30		60. Ruhsat alanı: 29.30	
61. Ruhsat alanı: 29.30		62. Ruhsat alanı: 29.30	
63. Ruhsat alanı: 29.30		64. Ruhsat alanı: 29.30	
65. Ruhsat alanı: 29.30		66. Ruhsat alanı: 29.30	
67. Ruhsat alanı: 29.30		68. Ruhsat alanı: 29.30	
69. Ruhsat alanı: 29.30		70. Ruhsat alanı: 29.30	
71. Ruhsat alanı: 29.30		72. Ruhsat alanı: 29.30	
73. Ruhsat alanı: 29.30		74. Ruhsat alanı: 29.30	
75. Ruhsat alanı: 29.30		76. Ruhsat alanı: 29.30	
77. Ruhsat alanı: 29.30		78. Ruhsat alanı: 29.30	
79. Ruhsat alanı: 29.30		80. Ruhsat alanı: 29.30	
81. Ruhsat alanı: 29.30		82. Ruhsat alanı: 29.30	
83. Ruhsat alanı: 29.30		84. Ruhsat alanı: 29.30	
85. Ruhsat alanı: 29.30		86. Ruhsat alanı: 29.30	
87. Ruhsat alanı: 29.30		88. Ruhsat alanı: 29.30	
89. Ruhsat alanı: 29.30		90. Ruhsat alanı: 29.30	
91. Ruhsat alanı: 29.30		92. Ruhsat alanı: 29.30	
93. Ruhsat alanı: 29.30		94. Ruhsat alanı: 29.30	
95. Ruhsat alanı: 29.30		96. Ruhsat alanı: 29.30	
97. Ruhsat alanı: 29.30		98. Ruhsat alanı: 29.30	
99. Ruhsat alanı: 29.30		100. Ruhsat alanı: 29.30	

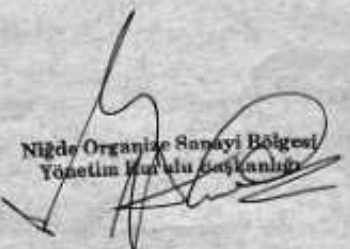
2022-OZ-1048-1

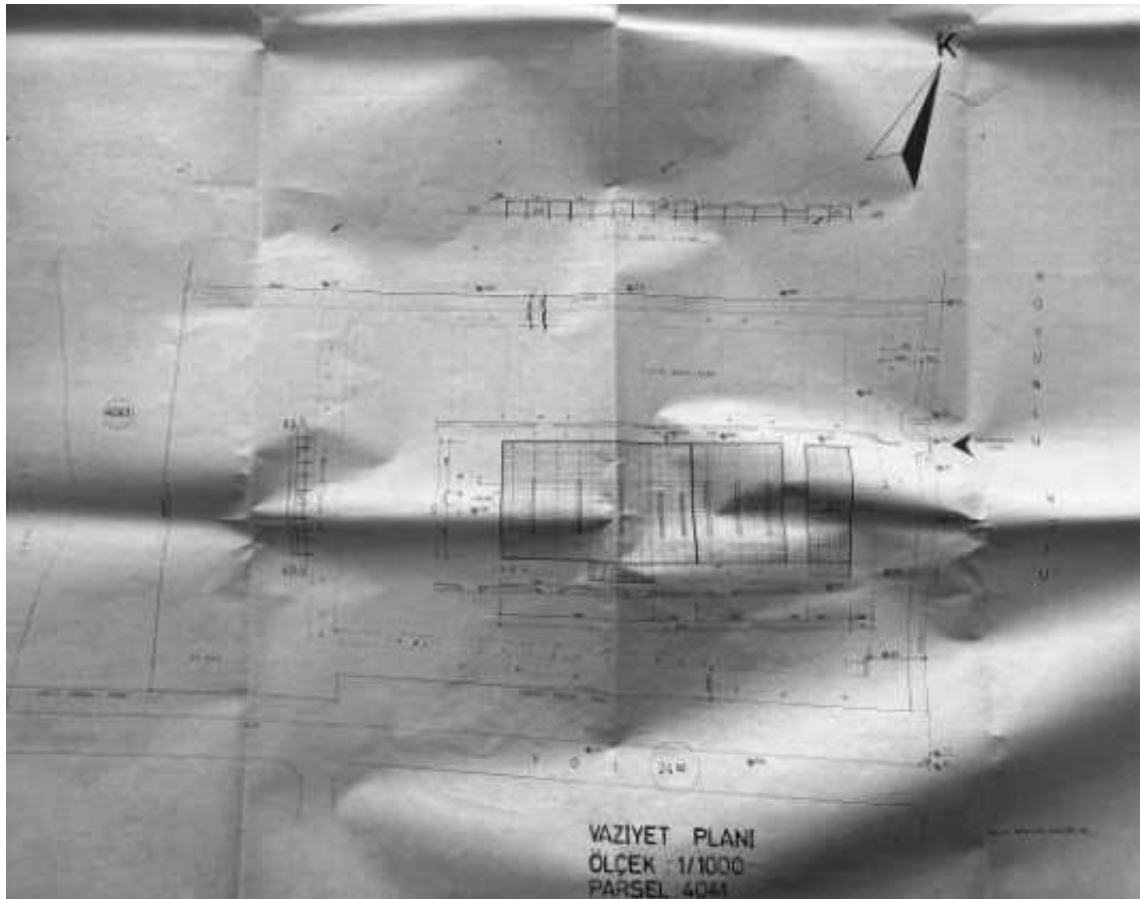
YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

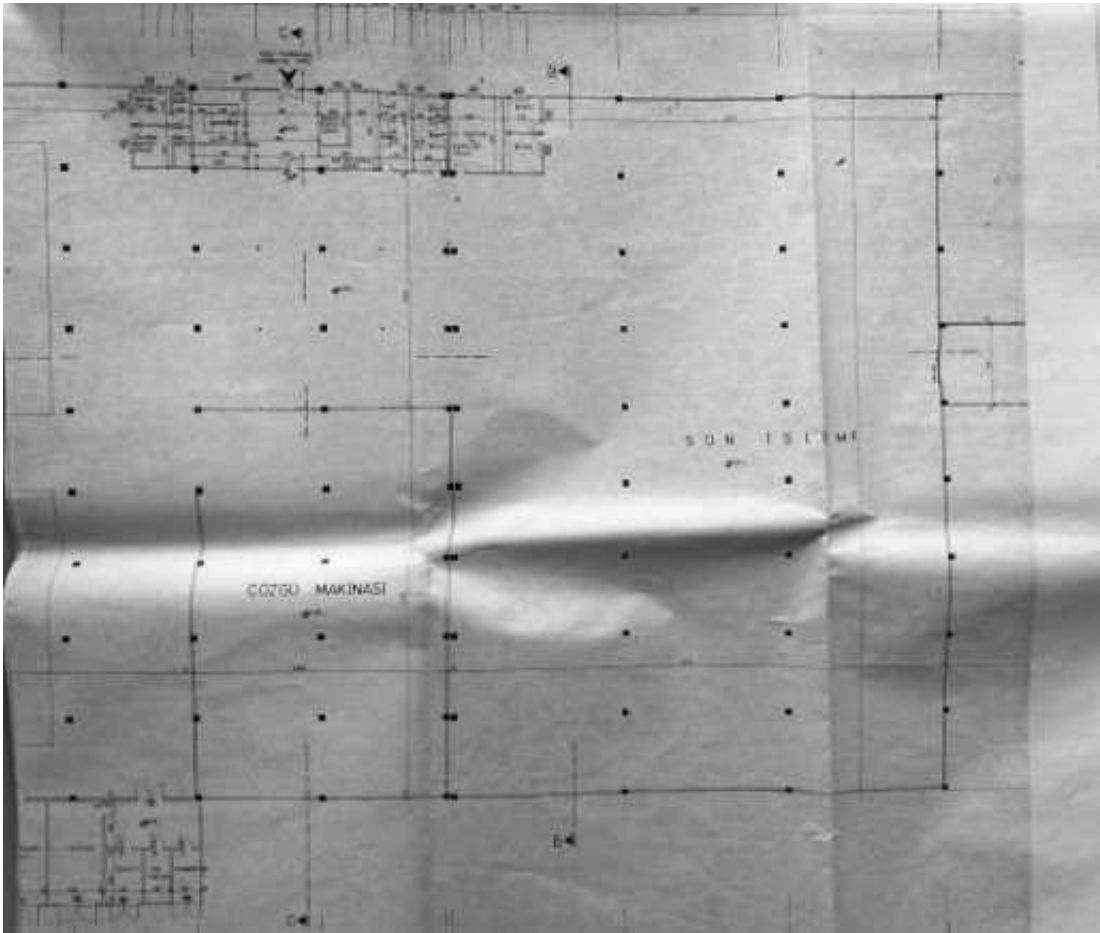
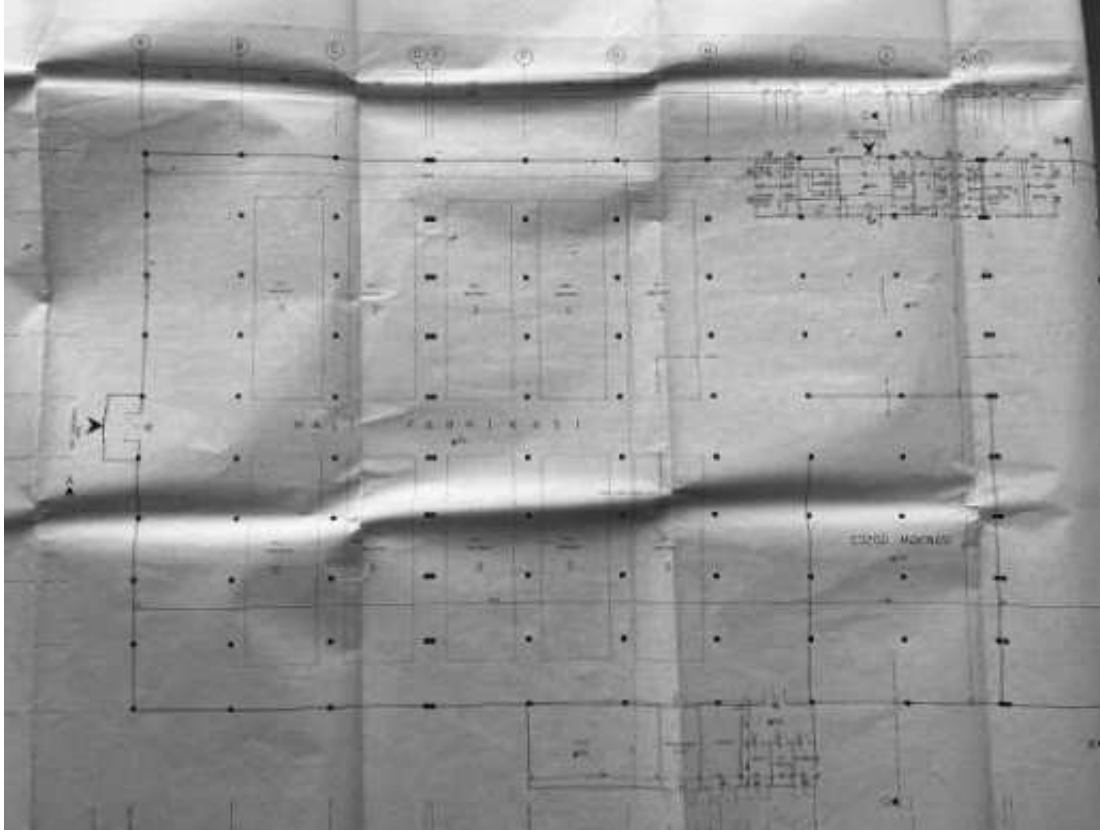
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Organize Sanayi Bölgesi		2. Bölge	
3. Organize Sanayi Bölgesi		4. Bölge	
5. Organize Sanayi Bölgesi		6. Bölge	
7. Organize Sanayi Bölgesi		8. Bölge	
9. Organize Sanayi Bölgesi		10. Bölge	
11. Organize Sanayi Bölgesi		12. Bölge	
13. Organize Sanayi Bölgesi		14. Bölge	
15. Organize Sanayi Bölgesi		16. Bölge	
17. Organize Sanayi Bölgesi		18. Bölge	
19. Organize Sanayi Bölgesi		20. Bölge	
21. Organize Sanayi Bölgesi		22. Bölge	
23. Organize Sanayi Bölgesi		24. Bölge	
25. Organize Sanayi Bölgesi		26. Bölge	
27. Organize Sanayi Bölgesi		28. Bölge	
29. Organize Sanayi Bölgesi		30. Bölge	
31. Organize Sanayi Bölgesi		32. Bölge	
33. Organize Sanayi Bölgesi		34. Bölge	
35. Organize Sanayi Bölgesi		36. Bölge	
37. Organize Sanayi Bölgesi		38. Bölge	
39. Organize Sanayi Bölgesi		40. Bölge	
41. Organize Sanayi Bölgesi		42. Bölge	
43. Organize Sanayi Bölgesi		44. Bölge	
45. Organize Sanayi Bölgesi		46. Bölge	
47. Organize Sanayi Bölgesi		48. Bölge	
49. Organize Sanayi Bölgesi		50. Bölge	
51. Organize Sanayi Bölgesi		52. Bölge	
53. Organize Sanayi Bölgesi		54. Bölge	
55. Organize Sanayi Bölgesi		56. Bölge	
57. Organize Sanayi Bölgesi		58. Bölge	
59. Organize Sanayi Bölgesi		60. Bölge	
61. Organize Sanayi Bölgesi		62. Bölge	
63. Organize Sanayi Bölgesi		64. Bölge	
65. Organize Sanayi Bölgesi		66. Bölge	
67. Organize Sanayi Bölgesi		68. Bölge	
69. Organize Sanayi Bölgesi		70. Bölge	
71. Organize Sanayi Bölgesi		72. Bölge	
73. Organize Sanayi Bölgesi		74. Bölge	
75. Organize Sanayi Bölgesi		76. Bölge	
77. Organize Sanayi Bölgesi		78. Bölge	
79. Organize Sanayi Bölgesi		80. Bölge	
81. Organize Sanayi Bölgesi		82. Bölge	
83. Organize Sanayi Bölgesi		84. Bölge	
85. Organize Sanayi Bölgesi		86. Bölge	
87. Organize Sanayi Bölgesi		88. Bölge	
89. Organize Sanayi Bölgesi		90. Bölge	
91. Organize Sanayi Bölgesi		92. Bölge	
93. Organize Sanayi Bölgesi		94. Bölge	
95. Organize Sanayi Bölgesi		96. Bölge	
97. Organize Sanayi Bölgesi		98. Bölge	
99. Organize Sanayi Bölgesi		100. Bölge	

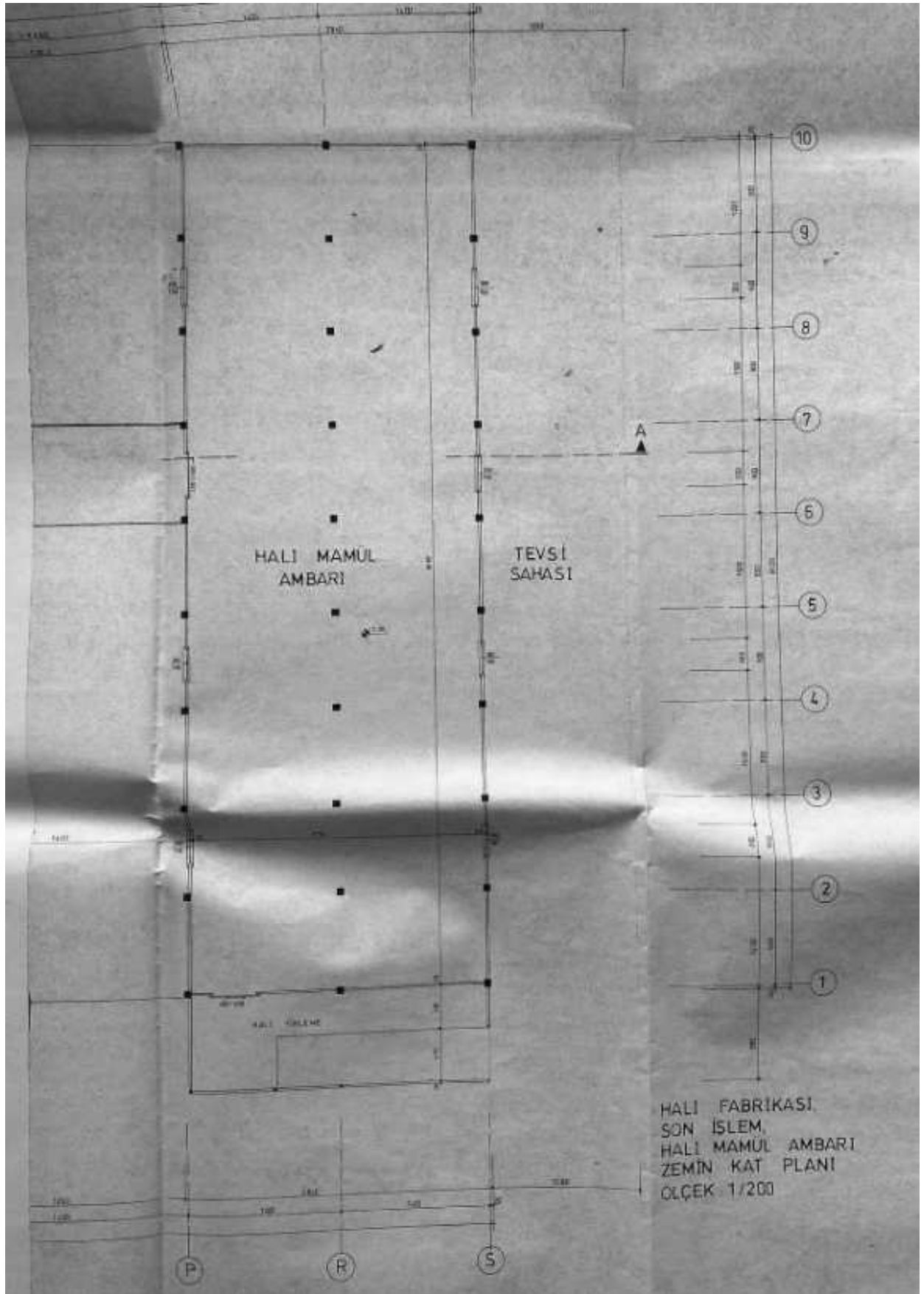
48 Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr
2022-07-1048-1

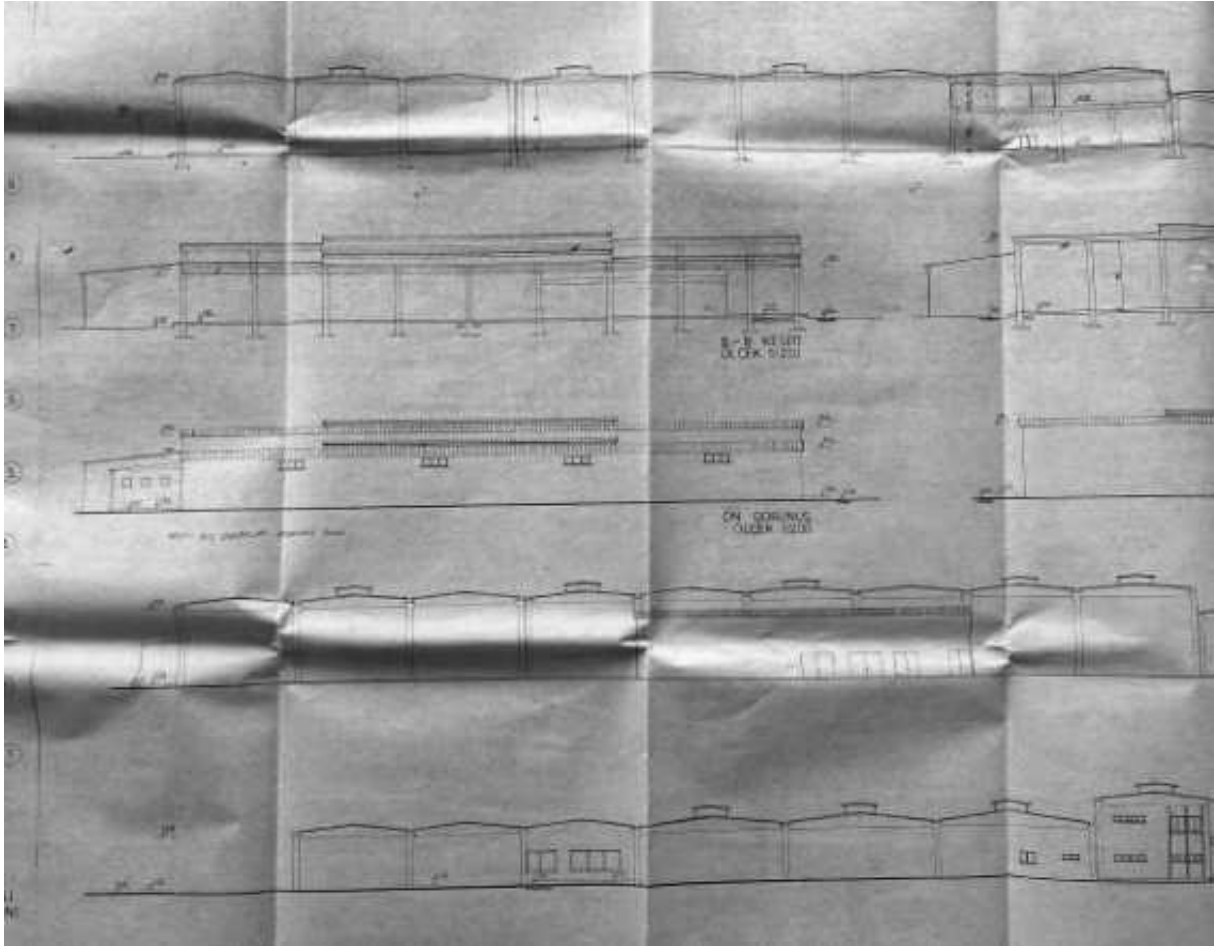
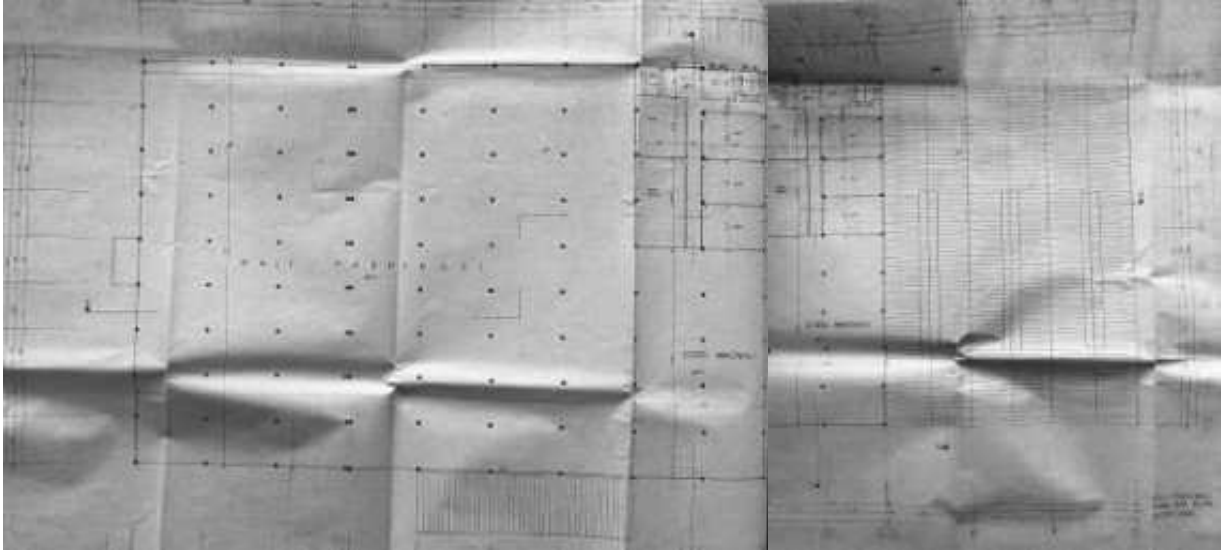
MİMARİ PROJELER

FERGAR MİMARLIK							
TEL: (0388)2133645 ADRES: ESKİ PTT MEYDANI No16							
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	TMMB 10613	FERGAR MİMARLIK Hüseyin Fergar 3850052110 Eski PTT Meydanı No16 NİĞDE - NİĞDE	
							
PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANIN							
ADI SOYADI		ADRESİ		VERGİ DAİRESİ		SICİL NO	
BİRKÖ (KOYUNLU HALI)		ARSANIN					
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ		PAFTA	ADA	PARSEL	
NİĞDE	MERKEZ	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ				4041	
ÖLÇEK 1/50	SINIFI	3					
	GÜRLÜK	B					

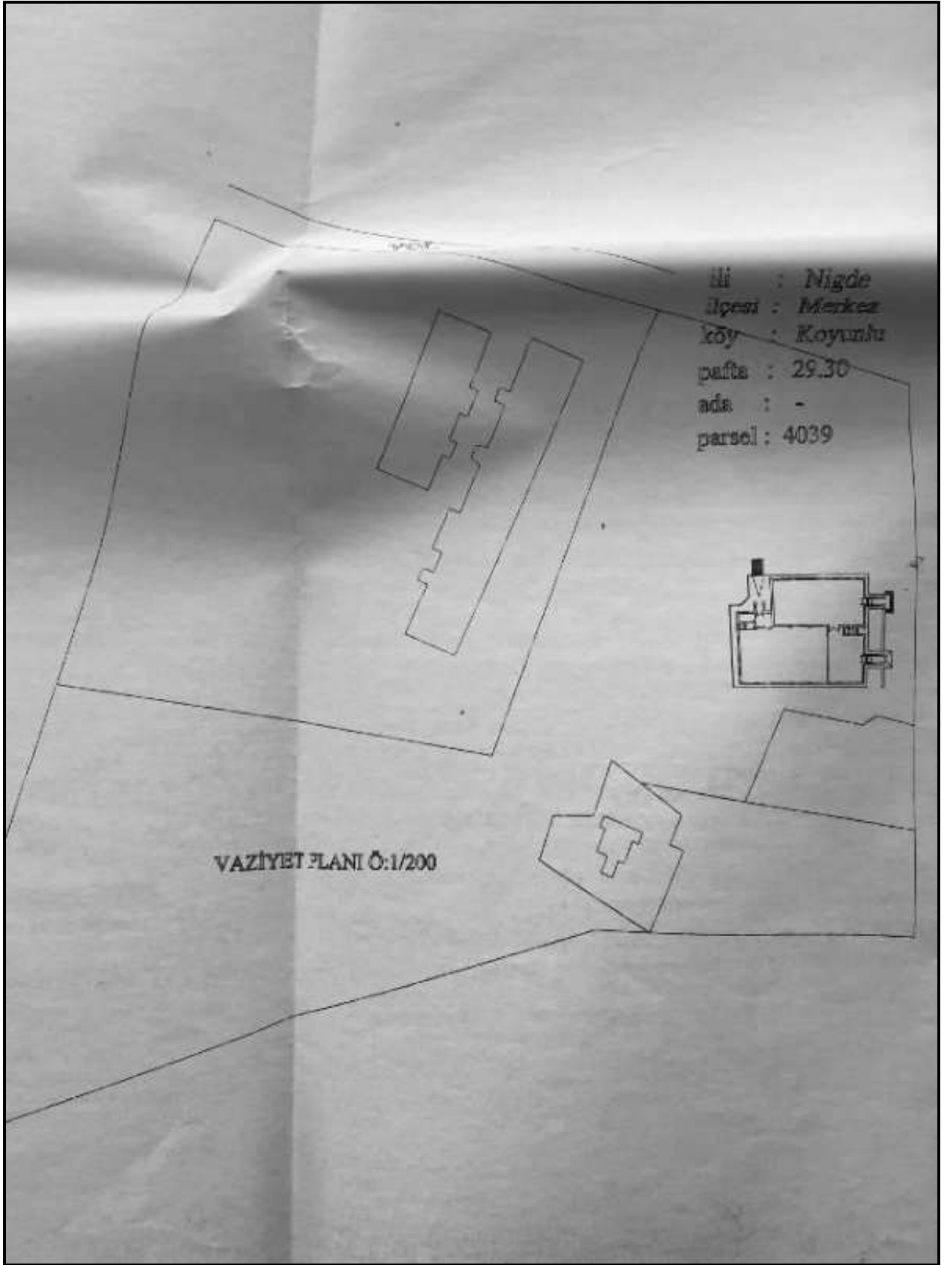


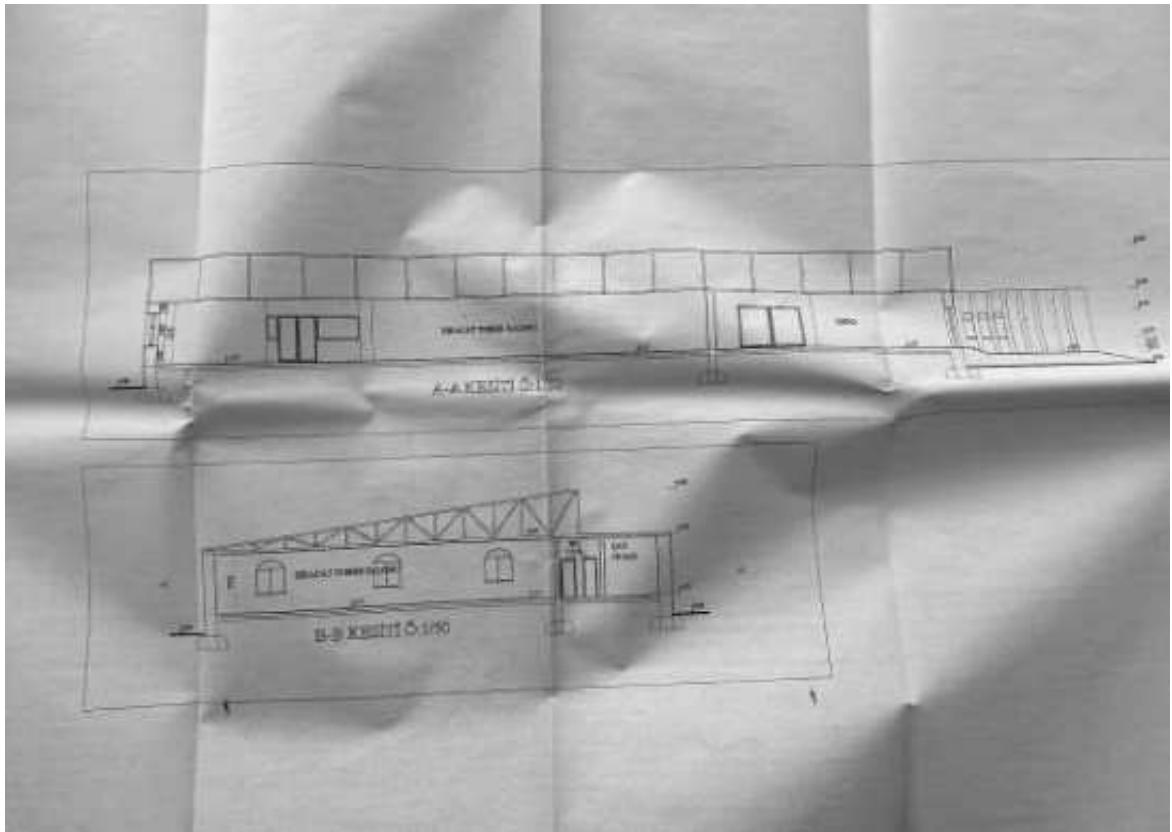
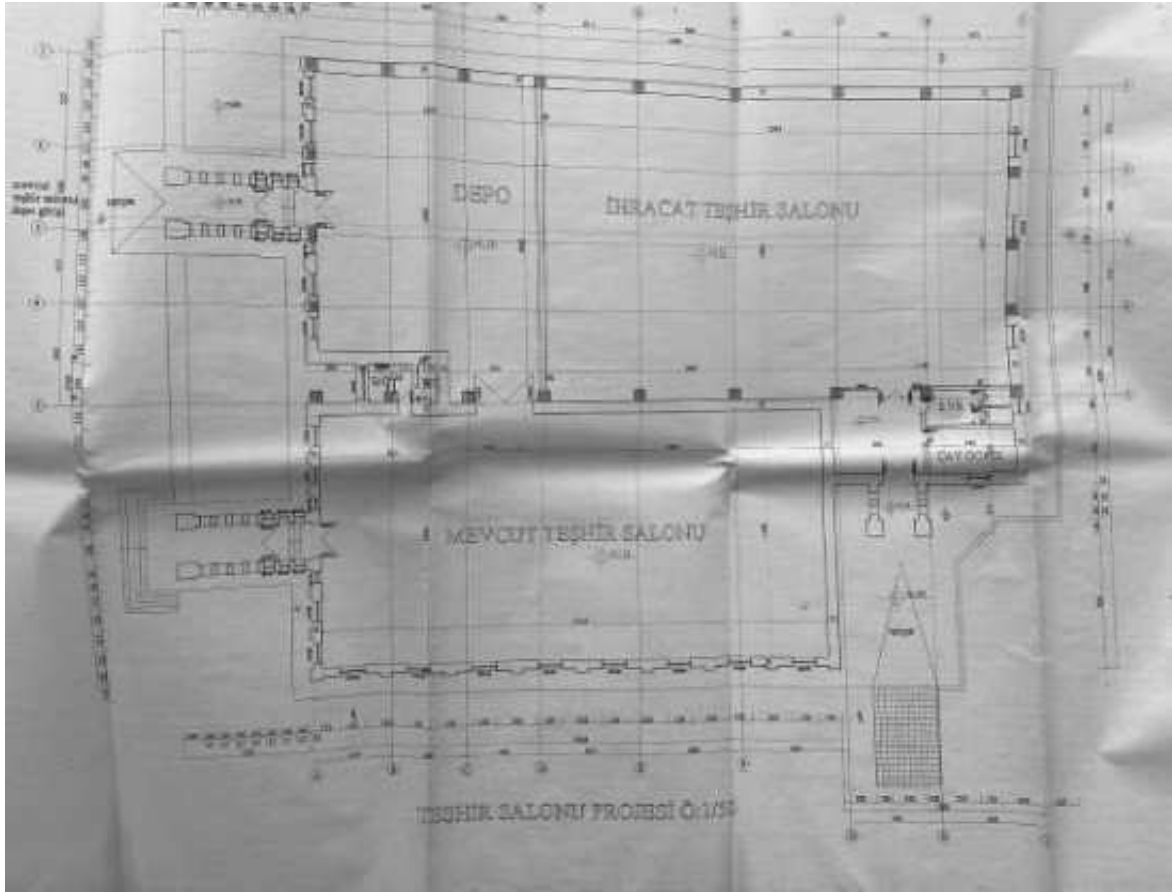


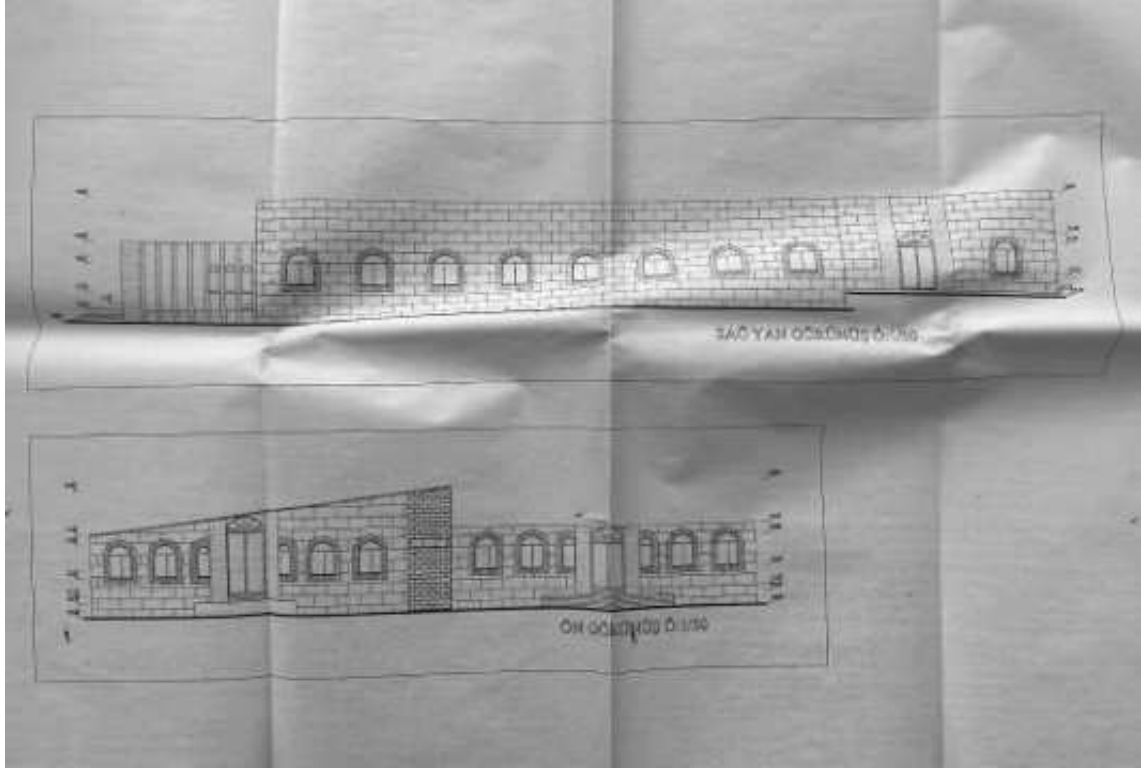




PROJE YAPANIN		ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	ODA BEL. NO	VERGİ D. NO	İMZA
		GÜLCİN YAŞAR	MİMAR	29719	42346	4120136584	
MİMARLAR ODASI VİZESİ				BELEDİYE ONAYI			
				Nigde Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı			
YAPININ	SAHİBİ	KULLANMA AMACI		ADRES	VERGİ NO		
		Depo		Nigde Organize Sanayi Bölgesi	178-0116219 126004595		
BELEDİYE	İLCE	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İM.DUR.T.NO	
Kocunus	Merkez	Bor Yolu					
BELEDİYE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE							
MİMARİ HİZ.SINIFI	STATİK HİZ.SINIFI	MALİYET KAT GURUBU	KAT ADEDİ	ALANI M2	İNSAAT SÜRESİ AY	EN BÜYÜK ACIKLIK KAT YUK M	HAREK. YUK. KG/M2
PROJE ÖLÇEĞİ	MİMARİ PROJE	1/50		FENNİ MESUL			
	DETAYLAR	1/20		GÜLCİN YAŞAR			
SANTİYEDE İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE BUTUN ÖLCÜLER KONTROL EDİLİP İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.							







MİMARİ PROJE

DÖRT YILDIZ
MİMARLIK-MÜHENDİSLİK
PLAN-PROJE-TAAHHÜT

ADRES: ESENBEY MAH. BANKALAR CAD. SAHADEKİ İŞ MERK.
KAT: 2 - NO: 30 - MERKEZ/NEŞE
BÜRO TEL: 0 368 213 5505 - CEP: 0 539 736 5598

PROJE MÜBELLİYATIN ADI BOYUNA	ÖRNEK YILDIZ
PROJE MÜBELLİYATIN TC NO	307082100
BÜRO TESCİL NO	30 808
DİPLOMA NO / ODA SICIL NO	1844-40371
VERGİ Dairesi ve Sicil NO	NİĞDE/130994012
KODSİZ TELEFON	SAHADEKİ İŞ MERK. 0 368 213 5505

ARSA VE BİNA BİLGİLERİ

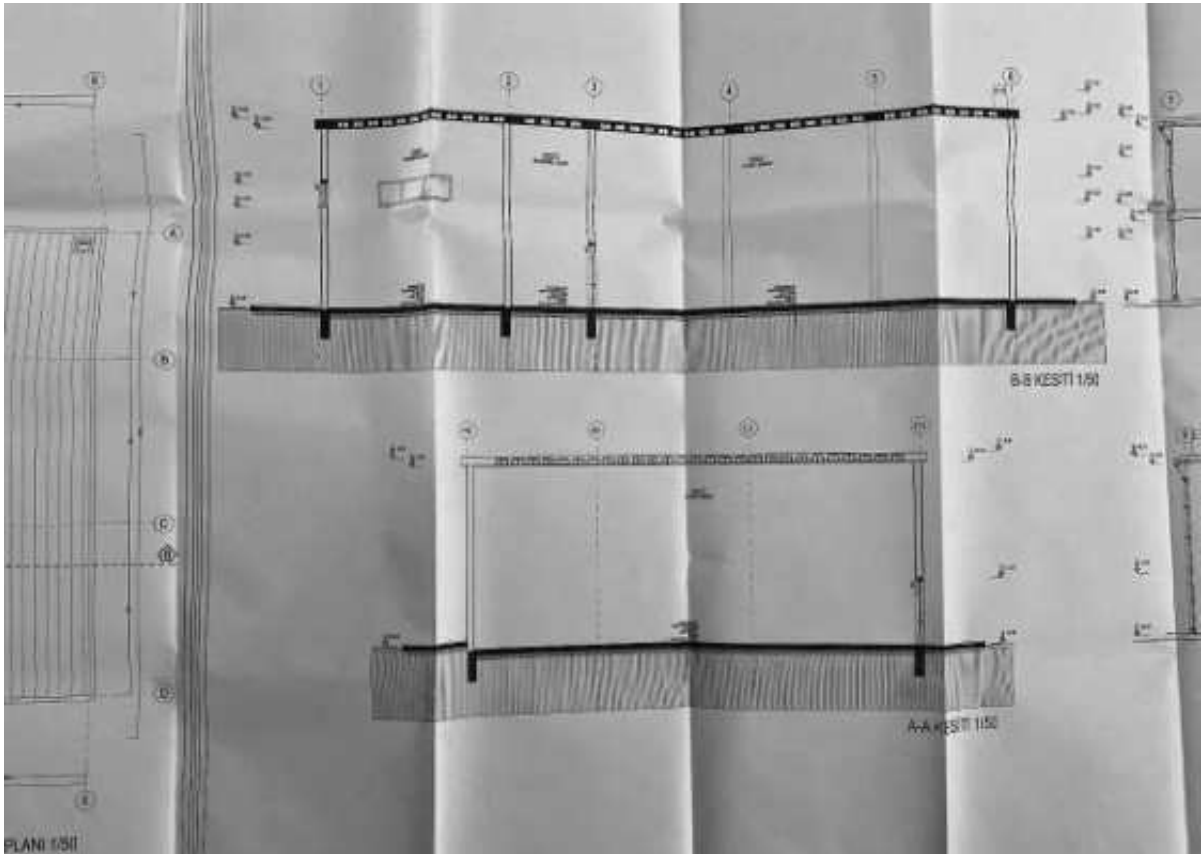
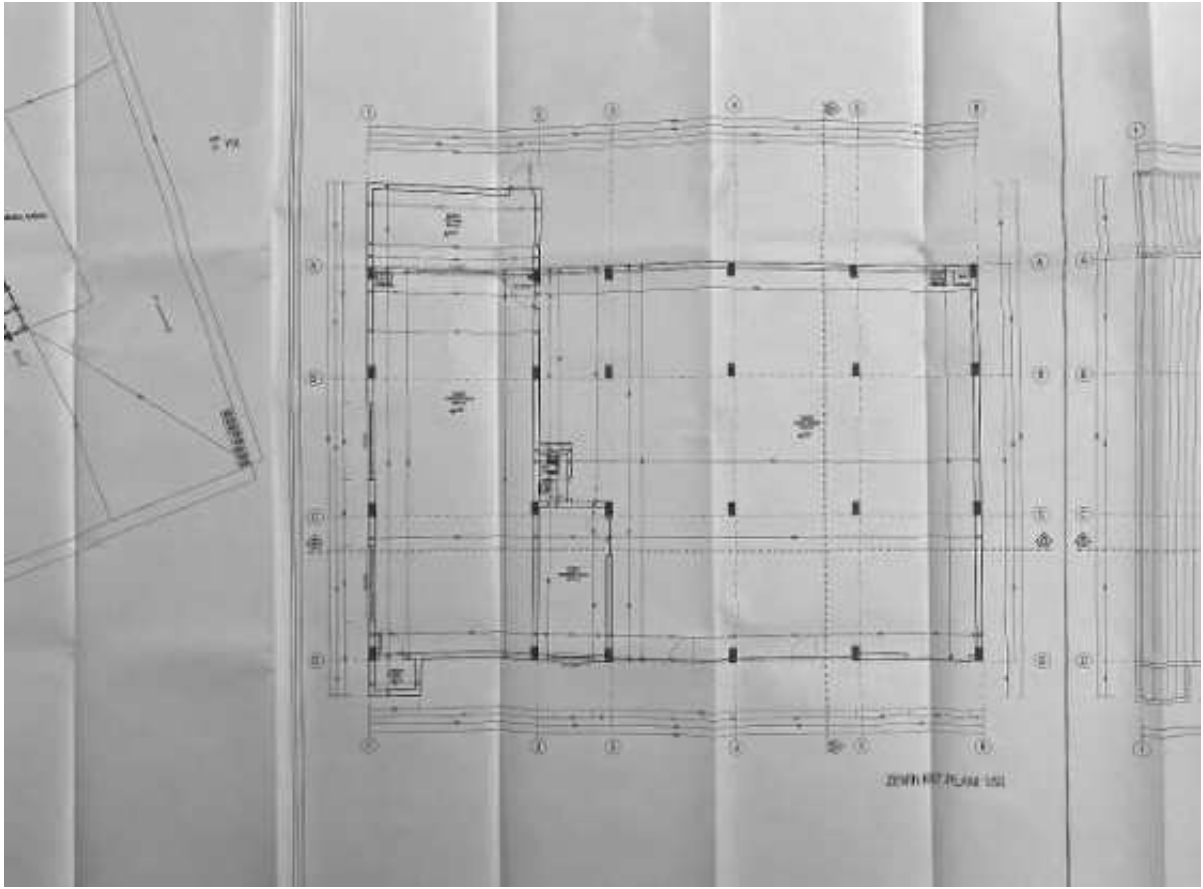
1. KAT	2. KAT
3. KAT	4. KAT
5. KAT	6. KAT
7. KAT	8. KAT
9. KAT	10. KAT
11. KAT	12. KAT
13. KAT	14. KAT
15. KAT	16. KAT
17. KAT	18. KAT
19. KAT	20. KAT
21. KAT	22. KAT
23. KAT	24. KAT
25. KAT	26. KAT
27. KAT	28. KAT
29. KAT	30. KAT
31. KAT	32. KAT
33. KAT	34. KAT
35. KAT	36. KAT
37. KAT	38. KAT
39. KAT	40. KAT
41. KAT	42. KAT
43. KAT	44. KAT
45. KAT	46. KAT
47. KAT	48. KAT
49. KAT	50. KAT
51. KAT	52. KAT
53. KAT	54. KAT
55. KAT	56. KAT
57. KAT	58. KAT
59. KAT	60. KAT
61. KAT	62. KAT
63. KAT	64. KAT
65. KAT	66. KAT
67. KAT	68. KAT
69. KAT	70. KAT
71. KAT	72. KAT
73. KAT	74. KAT
75. KAT	76. KAT
77. KAT	78. KAT
79. KAT	80. KAT
81. KAT	82. KAT
83. KAT	84. KAT
85. KAT	86. KAT
87. KAT	88. KAT
89. KAT	90. KAT
91. KAT	92. KAT
93. KAT	94. KAT
95. KAT	96. KAT
97. KAT	98. KAT
99. KAT	100. KAT

YAPILAN ÇİZİM VE FİYAT BİLGİLERİ

UNVANI	SAHADEKİ İŞ MERK.
ADRESİ	SAHADEKİ İŞ MERK. 0 368 213 5505
TELEFON	0 368 213 5505
BİNA VE KAT NO	30
VERGİ DAİRESİ NO	130994012
PROJEYİ ÇİZİM YAPAN ADI BOYUNA	SAHADEKİ İŞ MERK.

ÖZEL ONAY

BELEDİYE ONAYI



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 23-2-2023-21:08

webtapu
Tapu ve Emlak Bilgi Sistemleri

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	455/6
Taşınmaz Kimlik No:	21017587	AT Yüzölçümü(m2):	129734.57
İl/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:	68/5597	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI VE ARSAŞI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7869397) TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP	Niğde - 27-01-2017 13:38 - 2244	-

1 / 8

		MÜDÜRLÜĞÜ TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314		
--	--	---	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
102118425	(SN:3445664) BIRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	129734.57	129734.57	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği NaN-NaN-NaN, 1432	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	tescil işlemi sırasında OSB Uygulama Yönetmeliğinin 97/c maddesi gereği gayrimenkulün lora satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır.	BIRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3444896) NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6450040279	Niğde - 24-12-2008 14:32 - 18776	

2 / 8

Serh	Kamu Haczi : NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/01/2017 tarih 1033 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1169296.78 TL (Alacaklı: NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Niğde - 23-01-2017 09:27 - 1680
Serh	Kamu Haczi : NİĞDE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2018 tarih 5977 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2489923.25 TL (Alacaklı: niğde vergi dairesi müdürlüğü)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Niğde - 23-02-2018 15:25 - 4773
Serh	Kamu Haczi : BAŞAKŞEHİR SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 26/02/2020 tarih 3497488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 292216.06 TL (Alacaklı: başakşehir sgk)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Niğde - 27-02-2020 09:42 - 6858
Serh	Kamu Haczi : 051260 Niğde Vergi Dairesi nin 13/12/2021 tarih 29227 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 10872362.34 TL (Alacaklı: 051260 Niğde Vergi Dairesi)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM	Niğde - 14-12-2021 15:52 - 59486

3 / 8

Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 13/01/2022 tarih 2017/6479 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8022.57 TL bedel ile Alacaklı: Mustafa Kurtar lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Niğde - 13-01-2022 11:51 - 2395
Serh	İhtiyati Haciz : Bursa 10. İcra Dairesi nin 25/01/2022 tarih 2022/817 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50000 TL (Alacaklı: Zafer Budak)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Niğde - 25-01-2022 13:01 - 4612
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 14/02/2022 tarih 2022/727 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8976.57 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Niğde - 14-02-2022 14:46 - 8081
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 15/02/2022 tarih 2022/1847 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 16069.98 TL (Alacaklı: Durak Tekstil Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE	Niğde - 15-02-2022 17:32 - 8519

4 / 8

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	---------------------------------	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Ml?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	16500000.00 TL	%50	1/0	F.B.K.	Niğde - 05-11-2009 10:59 - 14297
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev	Tekin Sebebi	Tarih Yev
Niğde - KOYUNLU Köyü - (Aktif) - 455 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:3445664) BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	16500000.00 TL	Niğde - 05-11-2009 10:59 - 14297	-	-

6 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Testa Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	5000000.00 TL	%32	2/0	F.B.K.	Niğde - 16-04-2013 16:50 - 7312
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Niğde - KOYUNLU Köyü - (Aktif) - 455 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:3445664) BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Niğde - 16-04-2013 16:50 - 7312		

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Testa Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	8500000.00 TL	%32	3/0	F.B.K.	Niğde - 12-08-2014 16:19 - 17757
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Niğde - KOYUNLU Köyü - (Aktif) - 455 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:3445664) BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8500000.00 TL	Niğde - 12-08-2014 16:19 - 17757		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m9lt11RFtSc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-263
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; 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 Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

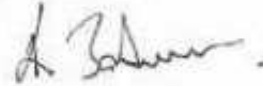
Bu çerçevede;

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 internet 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 internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangül
E. Nevzat ÖZTANGÜL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztangut

E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN

