BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

NİĞDE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KOYUNLU KÖYÜ, 455 ADA 6 PARSEL'DE KAYITLI
"FABRİKA BİNASI VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: OZL-202200122
RAPOR TARİHİ: 24.01.2023

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ 3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI 3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI 3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI 3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ 3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI 3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR 3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 3
1.10 UYGUNLUK BEYANI 4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI 4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ 4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ 5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ 7
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI 7
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ 7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER 12
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 13
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 14
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 14
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI 15
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 17
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 17
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 17
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER 17
4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE KULLANIM AMACI 18
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 18
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER 24
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER 24
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 30
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER 36
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI 36
6.2 GELİR YAKLAŞIMI 37
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI 37
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ 37
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ 38
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ 39
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER 39
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 39
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 40
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 42
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ 42
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 42
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 42
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 42
8.SONUÇ BÖLÜMÜ 43
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 43
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 43
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) 44

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI
Rapor tarihi 24.01.2023, rapor no: OZL-202200122'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI
Bu rapor; Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 ada 6 Parsel numarasında kayıtlı "Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Turgay GÜNEY – SPK Lisans No: 403026
Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ
Değerleme tarihi 19.01.2023'tür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
İş bu rapor 28.12.2022 tarihli 2022/013 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR
Bu rapor Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi ile karşılıklı olarak imzalanmış 28.12.2022 tarihli 2022/013 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER
Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerleme hizmeti vermektedir.
Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.
Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Organize Sanayi Bölgesi Bor Yolu 7 Km. Birko Cad. No:288 Merkez/NİĞDE
Telefon: 0388 255 00 00, Faks: 0388 255 00 10-11

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.
Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.
Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

455 ADA 6 PARSEL		
İLİ	:	NİĞDE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	KOYUNLU
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	M33a-07B2a,2B
ADA NO	:	455
PARSEL NO	:	6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	129.734,57
NİTELİĞİ	:	FABRİKA BİNASI VE ARSASI
CİLT NO	:	68
SAYFA NO	:	6597
TARİH	:	03.02.2010
YEVMİYE NO	:	1432
MALİK	:	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş. (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

455 ADA 6 PARSEL
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden 04.01.2023 tarih ve saat 09:14 itibariyle alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. **Rehinler Hanesi:** -Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1/0 dereceden 16.500.000,00 TL bedelli 05.11.2009 tarih, 14297 yevmiyeli ipotek kaydı mevcuttur. -Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2/0 dereceden 5.000.000,00 TL bedelli 16.04.2013 tarih, 7312 yevmiyeli ipotek kaydı mevcuttur. -Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 3/0 dereceden 8.500.000,00 TL bedelli 12.08.2014 tarih, 17757 yevmiyeli ipotek kaydı mevcuttur. **Şerhler Hanesi:** -Kamu Haczi: Niğde Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 20/01/2017 tarih 1033 sayılı Haciz Yazısı 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 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 ile. Borç: 292.216,06 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 ile. Borç: 10.872.362,34 TL (Alacaklı: 051260 Niğde Vergi Dairesi) (14.12.2021 tarih, 59486 yevmiye)
-İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi'nin 13/01/2022 tarih 2017/6479 sayılı Haciz Yazısı ile 8.022,57 TL bedel ile Alacaklı: Mustafa Kurtar lehine haciz işlenmiştir. (13.01.2022 tarih, 2395 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Bursa 10. İcra Dairesi'nin 25/01/2022 tarih 2022/817 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 50.000 TL (Alacaklı: Zafer Budak) (25.01.2022 tarih, 4612 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 14/02/2022 tarih 2022/727 sayılı Haciz Yazısı ile 8.976,57 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (14.02.2022 tarih, 8081 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 15/02/2022 tarih 2022/1847 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 16.069,98 TL (Alacaklı: Durak Tekstil Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi) (15.02.2022 tarih, 8519 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 25/02/2022 tarih 2022/1101 sayılı Haciz Yazısı ile 544.056,20 TL bedel ile Alacaklı: Organize Sanayi Bölgesi lehine haciz işlenmiştir. (25.02.2022 tarih, 10852 yevmiye)
-İcrai Haciz: Bursa 9. İcra Dairesi'nin 03/03/2022 tarih 2021/6101 sayılı Haciz Yazısı ile 4.623,79 TL bedel ile Alacaklı: Meral Mandacı lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2022 tarih, 11740 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 08/03/2022 tarih 2021/9812 sayılı Haciz Yazısı ile 18.100,18 TL bedel ile Alacaklı: Hasan Türkeş lehine haciz işlenmiştir. (08.03.2022 tarih, 12584 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 05/04/2022 tarih 2016/2006 sayılı Haciz Yazısı ile 2.407 TL bedel ile Alacaklı: Ortak Varlık Yönetim Anonim Şirketi, QNB Finansbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (06.04.2022 tarih, 18549 yevmiye)
-İcrai Haciz: İskenderun İcra Dairesi'nin 06/04/2022 tarih 2020/8932 sayılı Haciz Yazısı ile 1.000 TL bedel ile Alacaklı: Şahin Kömür Ticaret Anonim Şirketi Gebze Kömürcüler Organize Sanayi Bölgesi Şubesi lehine haciz işlenmiştir. (07.04.2022 tarih, 18738 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4117 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Cemal Arslan) (20.04.2022 tarih, 21483 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4156 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Erkan Bahar) (20.04.2022 tarih, 21484 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4153 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Cumhur Türkeli) (20.04.2022 tarih, 21485 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4150 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Tarık Ömran) (20.04.2022 tarih, 21486 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4155 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000TL (Alacaklı: Harun Köse) (20.04.2022 tarih, 21487 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4173 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Cengiz Temur) (20.04.2022 tarih, 21488 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4159 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Selçuk Bilgiç) (20.04.2022 tarih, 21489 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4160 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Fatih Pırlak) (20.04.2022 tarih, 21490 yevmiye)

-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4151 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Aydın Halisdemir) (20.04.2022 tarih, 21491 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4135 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Cüneyt Balaban) (20.04.2022 tarih, 21492 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4175 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Durmuş Çevik) (20.04.2022 tarih, 21497 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4171 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Mahmut Tekin) (20.04.2022 tarih, 21498 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4170 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Nazmiye Eken) (20.04.2022 tarih, 21500 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4138 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Burak Erten) (21.04.2022 tarih, 21620 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4148 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Kadir Cavga) (21.04.2022 tarih, 21621 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4157 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Ali Yavuz) (21.04.2022 tarih, 21623 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4158 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Şaban Özçelik) (21.04.2022 tarih, 21624 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 20/04/2022 tarih 2022/4177 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Osman Katırcıoğlu) (21.04.2022 tarih, 21625 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 21/04/2022 tarih 2022/4137 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Bayram Akdağ) (21.04.2022 tarih, 21626 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 21/04/2022 tarih 2022/4163 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Osman Altıparmak) (21.04.2022 tarih, 21629 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 21/04/2022 tarih 2022/4179 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Zülfikar Gündoğdu) (21.04.2022 tarih, 21637 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 21/04/2022 tarih 2022/4180 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Ayşe Akkaya) (21.04.2022 tarih, 21638 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 21/04/2022 tarih 2022/4140 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Aydın Soylu) (21.04.2022 tarih, 21639 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 22/04/2022 tarih 2022/4154 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Necip Kılınç) (22.04.2022 tarih, 21869 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 22/04/2022 tarih 2022/4176 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Ömer Dağtekin) (22.04.2022 tarih, 21870 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 22/04/2022 tarih 2022/4161 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Kemal Kendirli) (22.04.2022 tarih, 21878 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 22/04/2022 tarih 2022/4152 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: İbrahim Bayrıl) (22.04.2022 tarih, 21879 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 22/04/2022 tarih 2022/4162 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Emre Gönül) (22.04.2022 tarih, 21880 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 22/04/2022 tarih 2022/4172 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Fatma Ula) (22.04.2022 tarih, 21881 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 22/04/2022 tarih 2022/4136 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç:

30.000 TL (Alacaklı: Murat Açar) (22.04.2022 tarih, 21883 yevmiye)
-İcrai Haciz: Gaziantep İcra Dairesi'nin 10/05/2022 tarih 2022/42428 sayılı Haciz Yazısı ile 371.923,95 TL bedel ile Alacaklı: Uğur Demir Halı Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (10.05.2022 tarih, 24236 yevmiye)
-İcrai Haciz: Bakırköy 17. İcra Dairesi'nin 26/07/2022 tarih 2022/7250 sayılı Haciz Yazısı ile 10.190,07 TL bedel ile Alacaklı: İstanbul Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (26.07.2022 tarih, 37338 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 04/08/2022 tarih 2022/7112 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 70.127,30 TL (Alacaklı: Meram Elektrik Enerjisi Toptan Satış Anonim Şirketi) (04.08.2022 tarih, 39787 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 08/08/2022 tarih 2022/4402 sayılı Haciz Yazısı ile 34.400,58 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (08.08.2022 tarih, 40398 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 25/08/2022 tarih 2016/2006 sayılı Haciz Yazısı sayılı 43.246,91 TL bedel ile Alacaklı: Ortak Varlık Yönetim Anonim Şirketi, QNB Finansbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (25.08.2022 tarih, 44410 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 29/08/2022 tarih 2022/7255 sayılı Haciz Yazısı ile 244.892,89 TL bedel ile Alacaklı: Zeynel Kaya lehine haciz işlenmiştir. (29.08.2022 tarih, 44955 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 29/08/2022 tarih 2022/7271 sayılı Haciz Yazısı ile 225.256,23 TL bedel ile Alacaklı: Hüseyin Argun lehine haciz işlenmiştir. (29.08.2022 tarih, 45011 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 31/08/2022 tarih 2022/7258 sayılı Haciz Yazısı ile 163.052,76 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Çakılcı lehine haciz işlenmiştir. (31.08.2022 tarih, 45283 yevmiye)
-İcrai Haciz: İstanbul 14. İcra Dairesi'nin 05/09/2022 tarih 2022/20838 sayılı Haciz Yazısı ile 158.216,41 TL bedel ile Alacaklı: Auto Land Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (06.09.2022 tarih, 46124 yevmiye)
-İcrai Haciz: Bursa 2. İcra Dairesi'nin 06/09/2022 tarih 2022/8476 sayılı Haciz Yazısı ile 2.492,48 TL bedel ile Alacaklı: Durak Tekstil Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (06.09.2022 tarih, 46411 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 23/09/2022 tarih 2022/7914 sayılı Haciz Yazısı ile 113.623,30 TL bedel ile Alacaklı: Fatma Kolsuz lehine haciz işlenmiştir. (23.09.2022 tarih, 50049 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 23/09/2022 tarih 2022/7918 sayılı Haciz Yazısı ile 297.653,18 TL bedel ile Alacaklı: Hatice Özyurt lehine haciz işlenmiştir. (23.09.2022 tarih, 50066 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 23/09/2022 tarih 2022/7913 sayılı Haciz Yazısı ile 111.720,73 TL bedel ile Alacaklı: Serdar Beşer lehine haciz işlenmiştir. (23.09.2022 tarih, 50097 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 23/09/2022 tarih 2022/7917 sayılı Haciz Yazısı ile 293.720,70 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Özbaş lehine haciz işlenmiştir. (26.09.2022 tarih, 50262 yevmiye)
-İcrai Haciz: Gaziantep İcra Dairesi'nin 26/09/2022 tarih 2022/88968 sayılı Haciz Yazısı ile 33.620,66 TL bedel ile Alacaklı: Bahar Saçak Tekstil Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (27.09.2022 tarih, 50497 yevmiye)
-İcrai Haciz: Ankara 25. İcra Dairesi'nin 05/10/2022 tarih 2022/14221 sayılı Haciz Yazısı ile 7.995,10 TL bedel ile Alacaklı: Turan Varış lehine haciz işlenmiştir. (05.10.2022 tarih, 52217 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 14/10/2022 tarih 2022/8330 sayılı Haciz Yazısı ile 289.334,66

TL bedel ile Alacaklı: Turan Varış lehine haciz işlenmiştir. (14.10.2022 tarih, 54006 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 14/10/2022 tarih 2022/4164 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 30.000 TL (Alacaklı: Serdal Korur) (14.10.2022 tarih, 54054 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Patnos İcra Dairesi'nin 24/10/2022 tarih 2022/1425 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 300.000 TL (Alacaklı: Hüseyin Bakır) (24.10.2022 tarih, 55828 yevmiye)
-İhtiyati Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 02/11/2022 tarih 2022/3732 sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 85.079,15 TL (Alacaklı: Faik Apaydın) (02.11.2022 tarih, 57259 yevmiye)
-Kamu Haczi: Niğde Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nün 03/11/2022 tarih 7b3f8814f6aa48e7b1c8dfc8a09d73ac sayılı Haciz Yazısı ile. Borç: 6.500.000 TL (Alacaklı: SGK) (03.11.2022 tarih, 57674 yevmiye)
-İcrai Haciz: Ankara 33. İcra Dairesi'nin 03/11/2022 tarih 2022/94575 sayılı Haciz Yazısı ile 3.015,22 TL bedel ile Alacaklı: Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (04.11.2022 tarih, 57732 yevmiye)
-İcrai Haciz: İstanbul 14. İcra Dairesi'nin 23/11/2022 tarih 2022/20838 sayılı Haciz Yazısı ile 162.719,29 TL bedel ile Alacaklı: Auto Land Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (24.11.2022 tarih, 61845 yevmiye)
-İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi'nin 09/12/2022 tarih 2017/6479 sayılı Haciz Yazısı ile 8.494,97 TL bedel ile Alacaklı: Mustafa Kurtar lehine haciz işlenmiştir. (12.12.2022 tarih, 65676 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 12/12/2022 tarih 2022/10338 sayılı Haciz Yazısı ile 51.877,55 TL bedel ile Alacaklı: Turan Varış lehine haciz işlenmiştir. (12.12.2022 tarih, 65811 yevmiye)
-İcrai Haciz: İstanbul 28. İcra Dairesi'nin 13/12/2022 tarih 2022/28073 sayılı Haciz Yazısı ile 129.286,80 TL bedel ile Alacaklı: Auto Land Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (14.12.2022 tarih, 66376 yevmiye)
-İcrai Haciz: İstanbul 28. İcra Dairesi'nin 13/12/2022 tarih 2022/28073 sayılı Haciz Yazısı ile 129.286,80 TL bedel ile Alacaklı: Auto Land Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (14.12.2022 tarih, 66385 yevmiye)
-İcrai Haciz: Niğde İcra Dairesi'nin 28/12/2022 tarih 2022/10773 sayılı Haciz Yazısı ile 203.287,71 TL bedel ile Alacaklı: Aykut İncel lehine haciz işlenmiştir. (28.12.2022 tarih, 69991 yevmiye)
-İİK 150/c Md. gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. Ankara Gayrimenkul Satış İcra Dairesi'nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 Esas sayılı Resmi Yazı (07.12.2022 tarih, 64726 yevmiye)

Beyanlar Hanesi:

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (27.01.2017 tarih, 2244 yevmiye)
-Tescil işlemi sırasında OSB Uygulama Yönetmeliğinin 97/c maddesi gereği gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır. (24.12.2008 tarih, 18776 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

-Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı üzerinden 04.01.2023 tarihi, saat: 09:14 itibari ile alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde Garanti Bankası lehine 3 adet ipotek, 5 adet kamu haczi, 36 adet ihtiyati haciz, 30 adet icrai haciz, 1 adet 150/C madde şerhi, 1 adet kamulaştırma beyanı (süresi dolmuş), İİK 150/c maddesi şerhi ve 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır beyanı yer almaktadır. Mevcut durumda taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan şerhler, taşınmazın satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. Taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan şerhler (hacizler, 150/c maddesi şerhleri) kaldırılması durumunda, taşınmazın OSB'den uygunluk şartı alınarak devredilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ OSBDE YAPILAN İNCELEMELER

Söz konusu taşınmaz tapu sicilinde; Birko Birleşik Koyunlulular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi adına kayıtlı olup, 455 ada, 6 numaralı parsel, 03.02.2010 tarih ve 1432 yevmiye numarası ile Niğde, Merkez, 68 cilt ve 6597 sayfada, "Fabrika Binası ve Arsası", niteliğinde tescillidir. Son üç yılda herhangi bir mülkiyet değişikliği olmamıştır. Niğde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmaz alınan şifahi bilgiye göre; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı'nda kalmakta olup, ayrık inşaat nizamında, KAKS: 1,00, Hmax: Serbest, ön bahçe 33 m, arka bahçe 30 m ve komşu parsellerden 18 m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin kamusal alan terki bulunmamaktadır.

3.3.1 S.D. OSB İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde, yapılan araştırmada;

* Fabrika binasına ait 28.04.2006 onay tarihli proje ile fabrika ilave alanı için düzenlenmiş 17.04.2013 tarihli ilave mimari projesi incelenmiştir.

* Fabrika binasına ait 08.05.2006 tarih 502 sayılı yapı ruhsatı ile 17.04.2013 tarih 000004/13-0527 sayılı ilave yapı ruhsatı incelenmiştir. Esas yapı ruhsatı 17.470 m², ilave yapı ruhsatı ise 1.172 m² alan için düzenlenmiştir.

* Fabrika binasına ait 21.03.2008 tarih bila sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 17.04.2015 tarih 000003/15-0944 sayılı ilave yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

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

Parsel üzerindeki fabrika binasının inşa edildiği tarih olan 2006 yılı itibariyle, yapı denetimi hakkındaki kanun uyarınca, Niğde İli'nde yapı denetimi uygulaması yürürlüğe girmediğinden, bu bina yapı denetimine tabi olmadan önce inşaa edilmiştir. İlave bina ise 2013 yılında ruhsat almış, bu binanın yapı denetimi Enerjik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Parsel üzerindeki yapılardan fabrika binasına ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan bekçi kulübesinin ek yapı ruhsatında işaretlenerek belirtilmiş olması sebebiyle, yapı yasal olarak ele alınmıştır.

Resmi evraklar içinde kazan dairesine ait bila tarihli mimari projesi olduğu görülmüş ancak bu projenin onaysız olduğu ayrıca bu projenin bağlı olduğu herhangi bir ruhsat bulunmadığı görülmüştür. Yapılan incelemede bu yapı için ruhsat hazırlığı yapıldığı ancak sonuçlandırılmadığı tespit edilmiştir. Yapı hali hazırda ruhsatsız/kaçak yapı niteliğindedir.

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Organize Sanayi Bölgeleri İmar Planı Şartnamesi'nde yapılan 2020 tarihli değişiklikte belirtilen "Mevcut OSB alanına ilave olması halinde; Mevcut kısım + ilave alan toplamında en az %8 ortak kullanım alanı ayrılması durumunda; sanayi parsellerinde KAKS=0,70; mevcut alan + ilave alan toplamında en az %10'u oranında ortak alan ayrılabilmesi durumunda sanayi parsellerinde KAKS=1,00 olarak belirlenir." şeklindeki ibare doğrultusunda KAKS:0,70'den KAKS:1,00'a yükseltildiği öğrenilmiş ancak kesin plan onay tarihi hakkında bilgi alınamamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, Niğde Organize Sanayi Bölgesi, Birko Caddesi, No: 274 ile 274/A posta adresinde ve **N: 37.94553 34.59976** coğrafi koordinatlarında konumludur.

Taşınmaza ulaşım; Birko Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Kent civarı kırsal sanayi yerleşim alanı olan bölgede, benzer nitelikte fabrika tipi sanayi yapıları ile çok sayıda boş arsa bulunmaktadır. Bölge %20 oranında yapılaşmış olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmaza özel araçlarla, bulunduğu bölgeye ise Birko Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaza yakın konumda, yer yer özel teşebbüs tarafından işletilen ticari işletmeler ile Niğde Güzel Sanatlar Lisesi vb. kamu hizmet alanları ile yer almaktadır.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Niğde İli, Merkez İlçesi, Koyunlu Köyü, 455 Ada 6 Parsel sayılı, 129.734,57 m² yüzölçümlü parselde kain, "Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazın yer aldığı parsel düzgün dikdörtgen geometrik şekle ve hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Doğu cephesinden Birko Caddesi'ne yaklaşık 305 m cephesi mevcut olup parsel girişi bu cephede yer alan giriş kapısından yapılmaktadır. Taşınmazın doğu ve güney cephesi asfalt imar yoluna cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parselin etrafı yığma taş duvar üzeri demir korkuluk ve tel çit ile çevrili olup fabrika yapısının etrafı kuzey-doğu ve güney cephelerden yaklaşık 9.750 m² alanlı saha betonu ile kaplanmıştır. Fabrika oturumu ve saha betonu alanı dışında kalan parsel alanında herhangi bir zemin tesfiyesi ya da ıslahı yapılmamıştır. Uydu fotoğraflarından yapılan incelemelerde fabrika binasının kısmen kuru dere yatağı üstünde inşa edildiği tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yasal niteliği bulunan 1 adet fabrika binası ve bekçi kulübesi ile yasal niteliği bulunmayan 1 adet kazan dairesi mevcuttur.

Fabrika binası projesine göre zemin katta 14.993 m² üretim alanı ile 2.310 m² m² mamül ambarı, 372 m² klima/tesisat bölümü ile ek ruhsat/mimari projeyle oluşturulan 1.123 m² alanlı ara depo hacminden, 1.katta ise 1.022 m² ofis bölümünden oluşmaktadır.

Kazan dairesi projesine göre 410 m² alanlı olup teknik tesisat konumlandırılan binanın, ruhsata bağlanmadığı ve kaçak yapı statüsünde olduğu tespit edilmiştir.

Parsel girişinde yer alan bekçi kulübesi taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş olup yasal niteliği olduğu değerlendirilen 6m x 6m ölçülerindeki yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: PREFABRİK BETONARME
Yapı Sınıfı	: 3-A, 2-C, 2-A, 1-B
Yapının Yaşı	: 10
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR (Şebeke)
Su	: VAR (Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Dış Cephe	: BETON ÜZERİ BOYA
Çatı	: BETON KİRİŞ ÜZERİ PVC KAPLI ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma	: VAR
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi	: 4.BÖLGE

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: %15-%10
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Yerinde yapılan incelemelerde fabrika içi 1.kat ofis bölümünün altında kalan üretim holüne ait bölümün tamamen kapatılarak ofis hacmine çevrildiği, ayrıca LM-12 aksları arasındaki bölüme fabrika personel girişi için ikinci girişin yapıldığı, girişin L-M aksı arasında kalan kısmının üstünde yaklaşık 40 m² alanlı yeni bir ofis alanı inşa edildiği, PS-01 aksında konumlandırılan yükleme alanının PS-12 aksına alınarak bu bölümde mimari proje harici 50 m² alanlı asma kat inşa edildiği, yapının güney kenarına proje harici 32 m² ve 50 m² alanlı 2 adet tiftik toplama deposu yapıldığı, fabrikanın batı kenarına 360 m² alanlı sundurma yapıldığı, klima/tesisat yapısına 20 m² alanlı bodrum kat yapıldığı, yapılan değişikliklerle 19.856 m² olan (ek projeli depo alanı ve bekçi kulübesi dahil) yasal kullanım alanında yaklaşık 192 m² kapalı + 360 m² sundurma alanı artış, 247 m² ambar alanı küçülmesi sağlandığı hesaplanmıştır. Bu durumda taşınmazın yasal alanı 19.609 m² kabul edilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca 410 m² alanlı projeli ancak ruhsatsız kazan dairesi bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerindeki yapıların toplam alanı 20.571 m² olarak hesaplanmıştır.

4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE KULLANIM AMACI

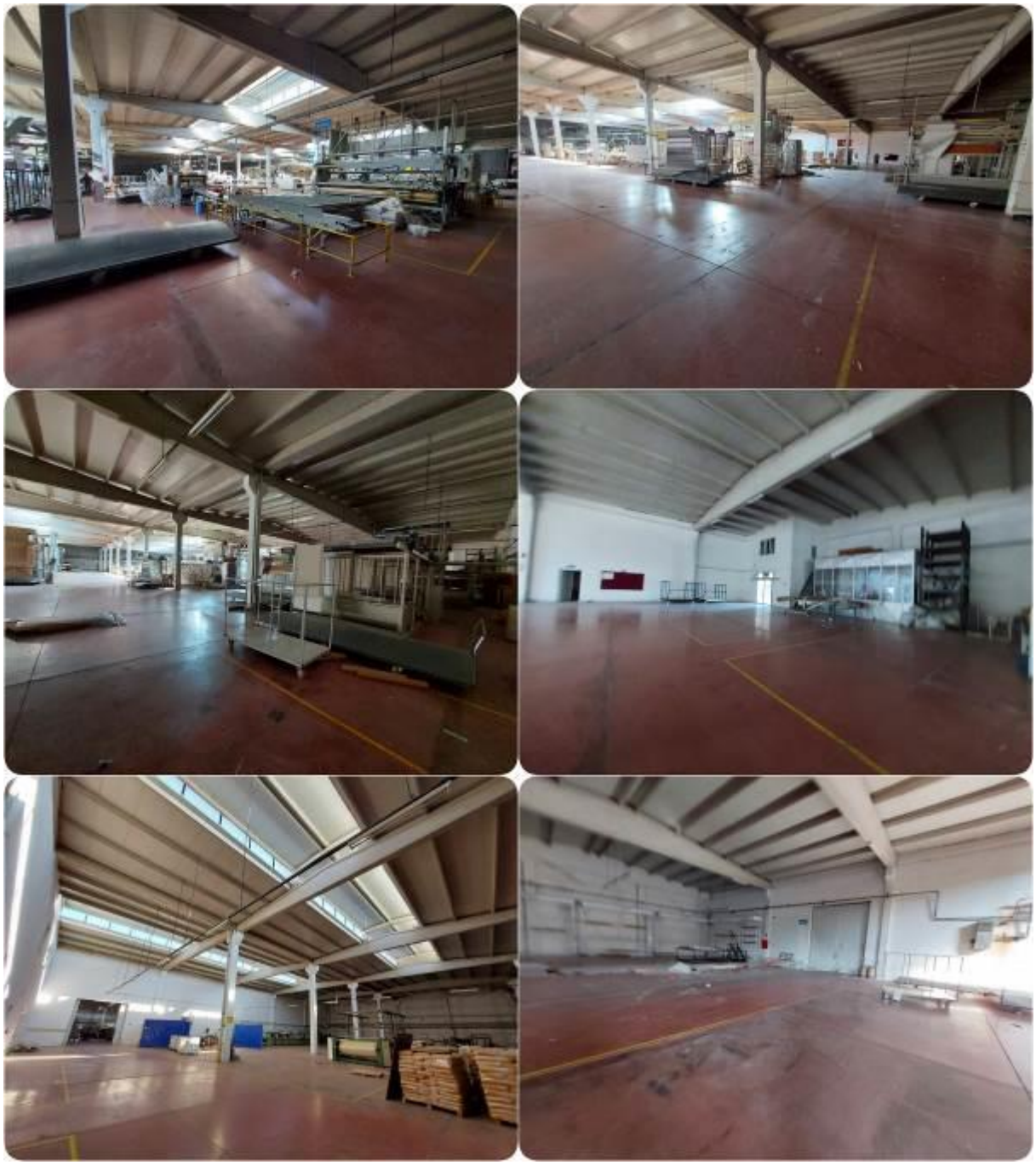
Değerleme tarihinde tesiste makine ve ekipmanların bulunduğu, ancak tesisin faal olmadığı görülmüştür.

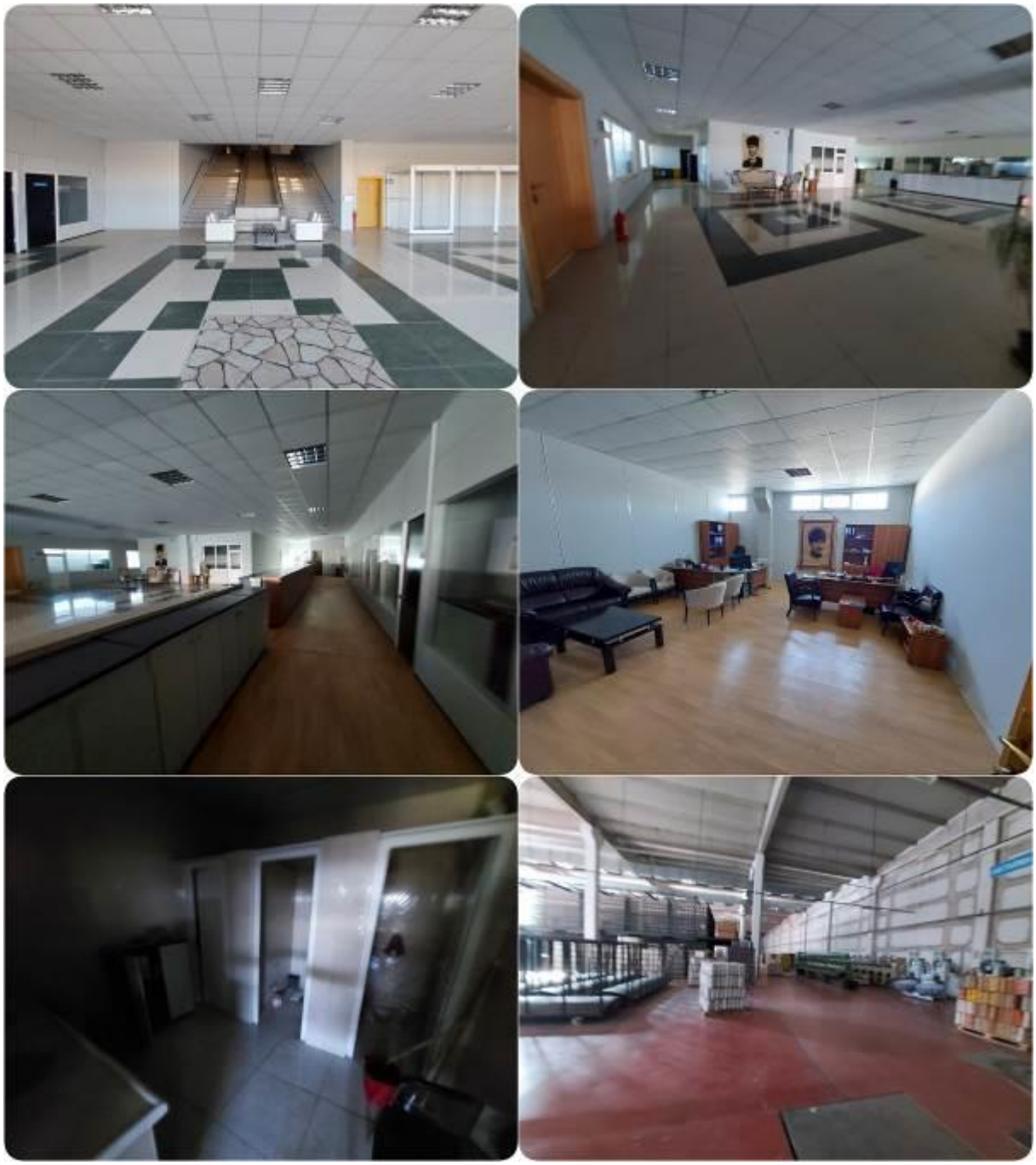
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Fabrika üretim alanlarının zeminleri yüksek dayanımlı kalıp blok beton, duvarları sıva üstü boya ile kaplıdır. Fabrika tavanı beton kiriş üzeri PVC kaplı panel oturtmadır. Fabrika alanı içinde havalandırma, yangın önleme tertibatı ve aydınlatma unsurları ile üretim amacına yönelik diğer spesifik üretim yardımcı tesisatları yer almaktadır. Ofis bölümlerinin zeminleri seramik/laminat parke, duvarları plastik boya kaplıdır. Personel kullanım bölümleri ile yemekhane vb alanlar sektör standartlarında inşa edilmiştir. Yapının elektrik, su ve kalorifer tesisatı vardır.

Teknik tesisat konumlandırılan kazan dairesi binasının içine girilememiştir. Dışardan yapılan gözlemlere göre giriş kapısı demir doğrama zeminleri betondur. Dış cephesi boya kaplıdır. Yapının resmi evrak dosyasında projesi mevcut olup yapılan incelemede yapının ruhsata bağlanmadığı kaçak yapı statüsünde olduğu tespit edilmiştir.

Parsel girişinde yer alan bekçi kulübesi taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş olup yasal niteliği olduğu değerlendirilen 6m * 6 m ölçülerindeki yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir.





BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2018 — Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2018

Yıl	Toplam - Total: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam - Total: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Year
	Genel Nüfus Sayımları									Population Censuses (%)									
2007	**70 586 256**	**35 376 533**	**35 209 723**	**49 747 859**	24 928 985	24 818 874	**20 838 397**	10 447 548	10 390 849	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**70,5**	70,5	70,5	**29,5**	29,5	29,5	2007
2008 (3)	**71 517 100**	**35 901 154**	**35 615 946**	**53 611 723**	26 946 806	26 664 917	**17 905 377**	8 954 348	8 951 029	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**75,0**	75,1	74,9	**25,0**	24,9	25,1	2008 (3)
2009	**72 561 312**	**36 462 470**	**36 098 842**	**54 807 219**	27 589 487	27 217 732	**17 754 093**	8 872 983	8 881 110	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**75,5**	75,7	75,4	**24,5**	24,3	24,6	2009
2010	**73 722 988**	**37 043 182**	**36 679 806**	**56 222 356**	28 308 856	27 913 500	**17 500 632**	8 734 326	8 766 306	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**76,3**	76,4	76,1	**23,7**	23,6	23,9	2010
2011	**74 724 269**	**37 532 954**	**37 191 315**	**57 385 706**	28 853 575	28 532 131	**17 338 563**	8 679 379	8 659 184	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**76,8**	76,9	76,7	**23,2**	23,1	23,3	2011
2012	**75 627 384**	**37 956 168**	**37 671 216**	**58 448 431**	29 348 230	29 100 201	**17 178 953**	8 607 938	8 571 015	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**77,3**	77,3	77,2	**22,7**	22,7	22,8	2012
2013 (4)	**76 667 864**	**38 473 360**	**38 194 504**	**70 034 413**	35 135 795	34 898 618	**6 633 451**	3 337 565	3 295 886	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**91,3**	91,3	91,4	**8,7**	8,7	8,6	2013 (4)
2014	**77 695 904**	**38 984 302**	**38 711 602**	**71 286 182**	35 755 990	35 530 192	**6 409 722**	3 228 312	3 181 410	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**91,8**	91,7	91,8	**8,2**	8,3	8,2	2014
2015	**78 741 053**	**39 511 191**	**39 229 862**	**72 523 134**	36 376 395	36 146 739	**6 217 919**	3 134 796	3 083 123	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**92,1**	92,1	92,1	**7,9**	7,9	7,9	2015
2016	**79 814 871**	**40 043 650**	**39 771 221**	**73 671 748**	36 936 010	36 735 738	**6 143 123**	3 107 640	3 035 483	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**92,3**	92,2	92,4	**7,7**	7,8	7,6	2016
2017	**80 810 525**	**40 535 135**	**40 275 390**	**74 761 132**	37 470 193	37 290 939	**6 049 393**	3 064 942	2 984 451	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**92,5**	92,4	92,6	**7,5**	7,6	7,4	2017
2018	**82 003 882**	**41 139 980**	**40 863 902**	**75 666 497**	37 912 323	37 754 174	**6 337 385**	3 227 657	3 109 728	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**92,3**	92,2	92,4	**7,7**	7,8	7,6	2018

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2018

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

(2) İl, ilçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2018

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Türkiye'de iktisadi faaliyet, beklentilerdeki ve finansal koşullardaki iyileşmenin desteğiyle, 2019 yılı son çeyreğindeki güçlü seyrini 2020 yılı Mart ayı ortasına kadar korumuştur. Öte yandan, 2019 yılı sonlarında Çin'de ortaya çıkan ve 2020 yılı ilk çeyreğinde Türkiye'nin ana ticaret ortağı olduğu Avrupa ülkeleri başta olmak üzere dünyaya hızla yayılan koronavirüs salgını, 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren ülkemizde iktisadi faaliyeti dış ticaret, turizm ve iç talep kanallarıyla sınırlamaya başlamıştır. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likidite talebini artırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapıcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır.

2020 Yılı itibarıyla dünya genelinde etkili olan kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde de etkili olmuştur. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı ilk yarısında 2021

yılının genelinden alınan etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi, artan inşaat maliyetleri, döviz kurundaki dalgalanmaların bir etkisi olarak da yorumlanabilir.

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde

Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılara satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır.

2022 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %18,2 azalarak 35 bin 954 adet oldu. İkinci el konut satışları da %24,9 azalarak 77 bin 448 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İpotekli Konut Satışları

2022 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %42,98 azalarak 16 bin 970 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

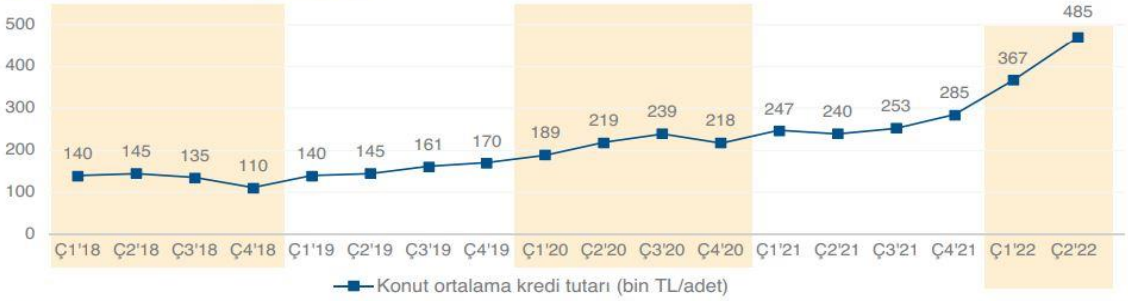
2022 yılı başında 1,40 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, artış göstererek 2022 Ekim itibarıyla %1,58 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2022 başında %18,05 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2022 Ekim itibarıyla %20,74 olarak seyretmektedir. 2022 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 354

milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Eylül ayında %60,89 seviyesinden, 2022 yılı Eylül ayında %66,54 seviyesine çıkmıştır. Eylül 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,56'dan %16,21'e gerilemiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,90'dan %8,84'e gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Eylül ayı itibarıyla %0,19 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 964,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Eylül ayında %38,4 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2022 itibarıyla 1,6 puan azalarak %36,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 6,8 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %19,2 olmuştur. Bu oran 2021 Eylül ayında %22,9 seviyesindeydi.

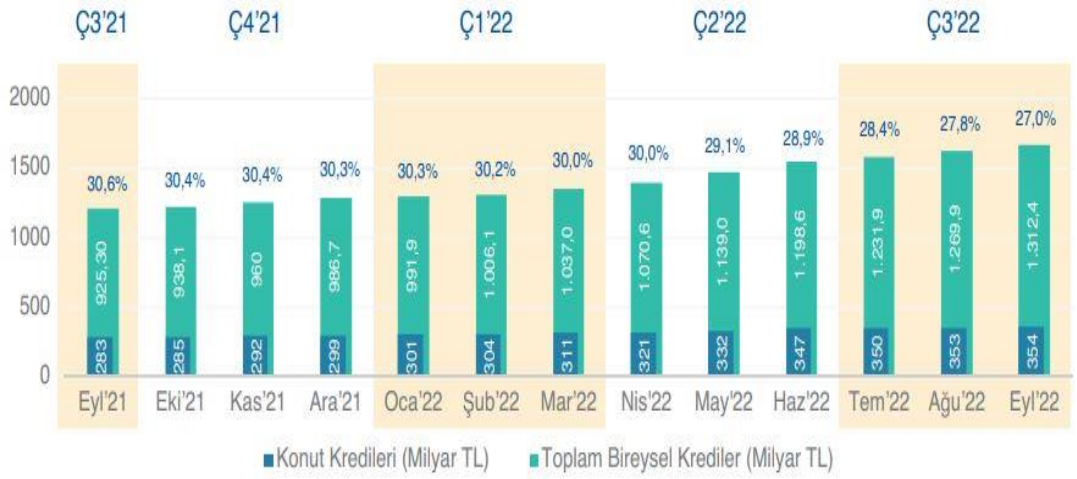
Dönem	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2022 yılı 2. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 51.170 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 485.000 TL oldu. 2022 yılı 2.çeyreği ie bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %102,5 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB
**Ç2'22 verisinden sonra henüz yeni veri girişi olmamıştır.*



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2022 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 azalarak %27,0 oldu.

Kaynak: BDDK

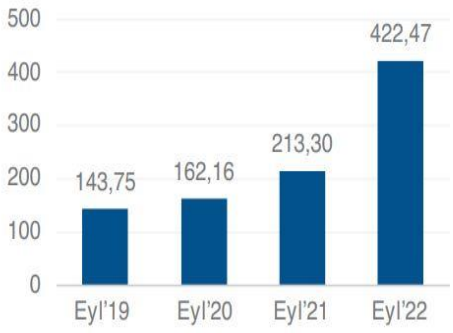
TİCARİ GAYRİMENKULLER

Yılın üçüncü çeyreği itibariyle; Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ve pandemi sonrası dönemin etkileri dünya ekonomisi üzerinde baskısını devam ettirmektedir. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD$ bazında artış kaydedilmiştir. İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır ve boşluk oranı ise %19'dan %17,6'ya düşüş kaydetmiştir. Ayrıca, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 106.118 m²'dir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 350.582 m²'ye ulaşmıştır.

Ayrıca, pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, bu çeyrekte %13,4'e kadar gerilemiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir.

Tüm bunlara ek olarak, İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun da kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: 2022 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
422,47	4,43%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
98,06%	322,47%

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2022 Eylül sonu itibariyle 422,47 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,17 puan artış gösterirken, aylık 17,94 puan artış gösterdi. 2022 yılına 269,37 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde %98,06 lık bir artış yaşandı.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

NİĞDE İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

Niğde İç Anadolu Bölgesi'nin güneydoğusundadır. Üç tarafı Toroslar'ın genç kıvrım dağları ile çevrilidir. Güneyi Orta Toroslar içerisinde yer alan Bolkarlar ve Aladağlar'ın kuzeye doğru kıvrımlanarak sokuldukları alan ile batısı ise Konya ovası ile birleşik Emen ovası sınırlanır. Matematiksel olarak 37 derece 25 dakika güney (S), 38 derece 58 dakika kuzey (N) paralelleri ile; 33 derece 10 dakika batı (W) ve 35 derece 25 dakika doğu (E) meridyenleri arasında yer alır.

Kuzeybatıda Aksaray, kuzeyde Nevşehir, kuzeydoğuda Kayseri, batı ve güneybatıda Konya illeri ile komşu olan Niğde ili, güneyde Bolkar dağları ile Mersin, güneydoğu ve doğuda Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlar ile Adana illerinden ayrılır.

Bu sınırlar içinde yaklaşık 779,522 hm² yüzölçümüne sahiptir. Kuzeyde Misli Ovası ve güneyde Bor Ovası bir kenara bırakıldığında, son derece yüksek, dağlık ve akarsularca yarılmış arızalı bir görünüme sahiptir. Deniz seviyesinden olan yükselti Bor Ovası'nda 1000 metreyi bulurken, bu değer Misli Ovası kuzeyinde 1350 metreye ulaşır.

TARİHÇE:

Niğde ilinin en eski adının "Nahita" ya da "Nakita" olduğu öne sürülmektedir. Bu ada ilk kez İbn Bidi'nin eserlerinde rastlanmıştır. Nakida adı kimi zaman Nekide olarak da kullanılmış, 14. yüzyılda aynı sözcük Arap harfleriyle Nîkde, daha sonra da nîkde olarak okunacak biçimde yazılmıştır. Cumhuriyet'ten sonra bu ad, Niğde'ye dönüştürülmüştür.
Niğde'nin antik tarihine ait bilgileri bölgede yapılan Bahçeli Köşk Höyüğü, Altunhisar Pınarbaşı Höyüğü, Çamardı Cellaler Höyüğü, Güllüdağ Ören Yeri ve Divaralı Höyüğü kazılarından elde edebiliyoruz. Bu bilgilere dayanarak Niğde Tarihi MÖ 7000-5500'lü yıllardan itibaren başlatmamız mümkün olabilmektedir.

Niğde yöresi, Hititlerin döneminde Tabal Konfederasyonu içinde bulunması nedeniyle, Tabal Toprakları diye anılıyordu. Tabal'ın geç Hititler dönemi merkezi Tuvana'da (Tyana) bugünkü Kemerhisar'dır.
19. yüzyılda Niğde sancağı olaysız bir siyasal dönem geçirmiş, İç Anadolu'da daha çok kuzeyde etkili olan yerel ayaklanmalardan zarar görmemiştir.

Ürgüp'ün Muşkara adlı köyünden çıkıp Osmanlı devletine sadrazam olan Nevşehirli Damat İbrahim Paşa doğum yerini ve çevresini bayındırlaştırırken Niğde kalelerinin muhafızlarına ait hakları da Nevşehir'e verdi. Böylece yörede ağırlık Ürgüp ve Nevşehir'e doğru kaydı.

Niğde yöresi, Osmanlı Devleti'nin klasik döneminde eyaleti Karaman, Nevşehir Livası içinde yer almaktaydı. Niğde 1849'da sancak merkezi oldu. 1860'ta Niğde'nin 6 kazası vardı: Merkez, Kırşehir, Ürgüp, Nevşehir, Aksaray ve Yahyalı. 1867'de vilayet nizamnamesinde de Niğde, Konya Vilayeti'ne bağlı bir sancak gözükmektedir. Konya Vilayeti'nin Niğde'den başka bir Konya Merkez, İçel, Hamidabad (Niğde) ve Tekke (Antalya) olmak üzere toplam 5 sancağı vardı. Niğde sancağının toplam 5 kazası ise Niğde Merkez kaza, Nevşehir, Kırşehir, Ürgüp (Nahiye olan Yahyalı Ürgüp'e bağlıydı) ve Aksaray'dan oluşmaktaydı.

1877'deki kayıtlarda Niğde Sancağı'nın 1867'deki durumunu koruduğu görülüyor. Bu dönemde Niğde sancağının da kaza sayısında bir değişiklik olmamakla birlikte Kırşehir'in yerine Bor kazasının sancağa bağlandığı görülmektedir.

Niğde Sancağı, 1892 ve 1903'te yine Konya Vilayetine bağlı kaldı. Ne var ki sancağın toplam kaza sayısı 5'ten 8'e yükseldi. Bu kazalar şunlardır: 1- Niğde Merkez Kaza, 2- Bor, 3- Nevşehir, 4- Ürgüp, 5- Aksaray, 6- Maden (Çamardı), 7- Şücaeddin (Ulukışla) ve 8- Arapsun (Gülşehir).

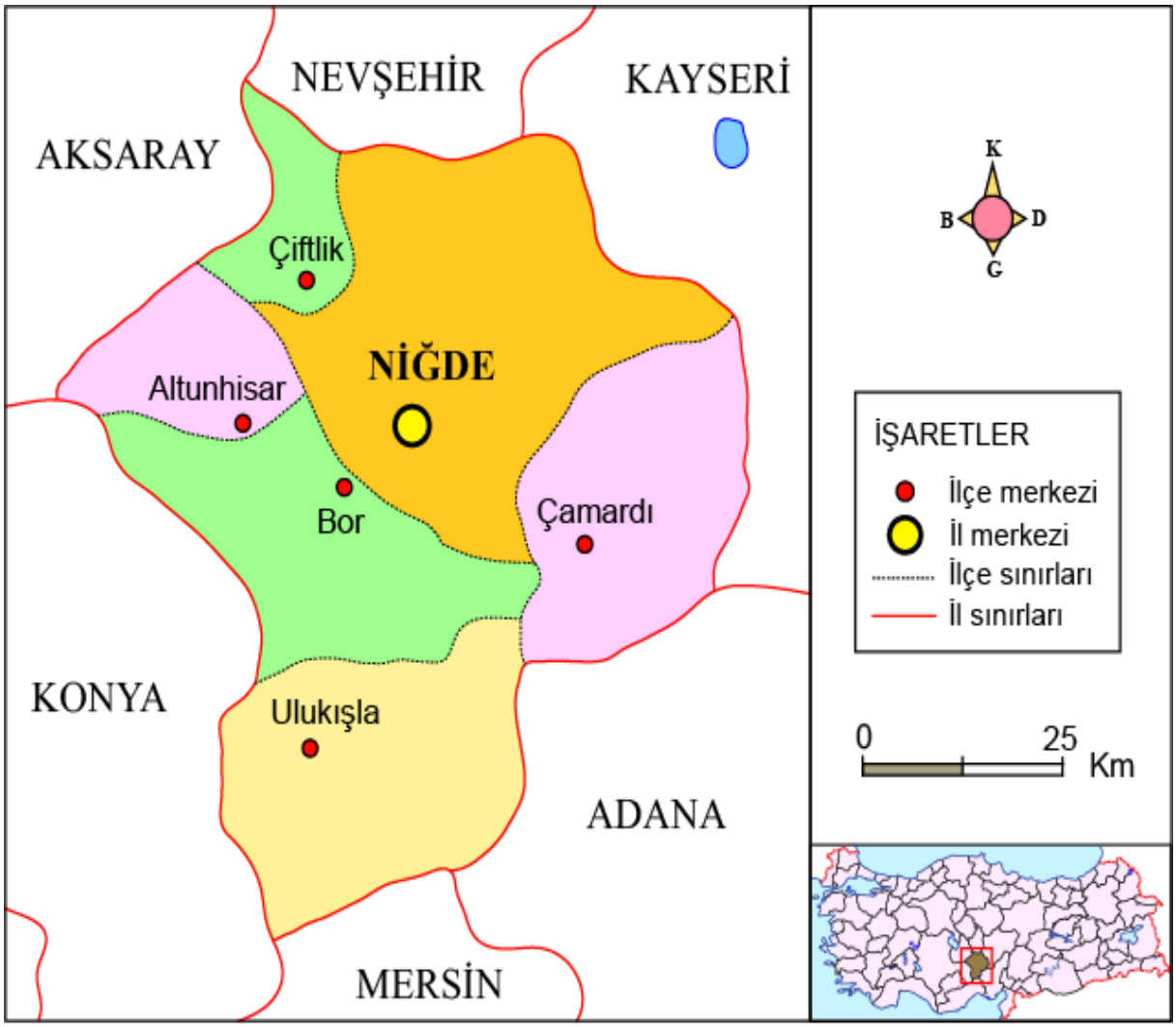
Niğde İkinci Meşrutiyet'ten sonra bağımsız sancak durumuna getirildi. Bu dönemde Niğde, bağımsız sancağın kazaları Maden dışında aynı kaldı.Niğde Bizans döneminde 7. ve 9. yüzyılda yapılan idari taksimata göre bir eyalet olmuş ve dini merkez niteliği almıştır. 8. yüzyılda kısa bir süre Abbasi yönetimine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

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

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

Cumhuriyetin ilanı ile Niğde'nin Konya vilayetinden ayrılarak müstakil vilayet statüsüne kavuşması en önemli gelişmedir. Millî Mücadele ile başlayarak Cumhuriyetle devam eden dönem ve istikrar bütün Türkiye'deki gibi Niğde'de bayındırlık, eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel alanlarda büyük gelişmeleri beraberinde getirmiştir. Atatürk ve onun kurduğu Cumhuriyeti gönülden benimseyen, her zaman onun devamını destekleyen ve desteğinin devam ettiren illerin başında gelen Niğde ili, Cumhuriyetin ilanını top atışıyla kutlayan ilk ildir. 1923 yılında Niğde il olarak cumhuriyet idaresine bağlanmıştır. Nevşehir ilçesi 1954'te il olarak Niğde'den ayrılmıştır. Aksaray ilçesi 15.06.1989 gün ve 3578 sayılı

kanun ile Niğde'den ayrılarak il statüsü kazanmıştır. Aynı kanunla Çiftlik ve Altunhisar bucakları da ilçe statüsü alarak Niğde iline bağlanmıştır. 1992 yılında daha önce Selçuk Üniversitesine bağlı Niğde'deki fakültelerin ayrılmasıyla Niğde Üniversitesi kurulmuştur. Üniversitesinin adı, 15 Temmuz darbe girişiminin ardından, Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi olarak değiştirilmiştir.



Yeryüzü Şekilleri:

Dağlar

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

Ovalar

Niğde'de meyvecilik ve elma bahçeleri yaygındır. Çamardı-Pozantı yolu üzerindeki bahçeler

Niğde 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 materyallerle sonradan dağlık alanlardan gelen alüvyal dolgularla doldurularak, alüvyal dolgu ovaları olarak karşımıza çıkmaktadır. Pleistosen'den itibaren akarsularca yarılan bu alanlar, dağlık alanların kenar kesimlerinde plato karakterini almıştır. Kenarlarında geniş alanlar boyunca uzanan birikinti koni ve yelpazeleri dikkat çekicidir. Kuzeybatıda Melendiz Dağı ve Göllüdağ ile çevrili olan Melendiz Ovası, geriye aşınılma batıdan bölgeye sokulan Melendiz suyu ve kolları ile yarılarak boşaltılmış geniş bir düzlük alandır. Diğer taraftan dağlık alanlar arasında akarsu vadileri boyunca uzanan akarsu boyu ovaları da görülmektedir. Güneyde Tabur Dağı önlerinde bulunan Kılan Ovası, doğuda Hanağzı dere boyunca uzanan ova ile Kemerhisar güneyindeki Ovacık Ovası başlıcalarıdır.

Akarsular

Karasu Deresi, Çiftehan çayı, Ecemiş Suyu, Uluırmak başlıca ana akarsuları oluştururlar.

Karasu: Aktaş yakınlarından doğarak, kuzey-güney doğrultusunda uzanırken Gümüşler'den Kereci Deresini, Niğde Şehir merkezini geçtikten sonra uzantı deresi ni alır. Yer altı ve kaynak sularıyla da beslenen Karasu'da Bor ovasında kaybolur. Üzerinde Akaya barajı yer alır.

Çiftehan Çayı: Seyhan Nehri'nin kollarından biri olan Çiftehan Çayı, Adana-Ankara karayolu ve demiryolunun kenarından akarak ili terk etmektedir. Çaya Torosların eteklerinden yüzeye çıkan Şekerpınarı kaynak suyu ve birçok dere katkıda bulunur. Bunlardan bazılarının suları yazın tamamen kurur. Çay bir süre sonra Ömerli ve Kırkgeçit derelerini bünyesine alarak Çakıt Suyu adını alır.

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

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

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

Göller

Niğde'de karasal iklim bitki örtüsü hakimdir. Melendiz Dağı'nda geven bitki örtüsü Niğde ilindeki, göller bakımından zengin olmamakla birlikte oluşum ve gelişimleri birbirinde farklı göllere de sahiptir. Aladağlar ve Bolkarlar üzerinde buzul aşılımıyla oluşmuş sirk gölleri yer almaktadır. Akgöl, Alagöl, Çinigöl, Yedi Göller, Karagöl başlıcalarıdır. Hasandağı, Göllüdağ üzerinde volkanik krater gölleri yer alırken kuzeydeki Narlıgöl ise volkanik çöküntü maar gölü olarak oluşturulmuştur. Narlıgöl yer altından sıcak su kaynaklarıyla beslenmesi nedeniyle minarelce zengin, suları acı bir göldür. Diğer taraftan akarsu yatakları önünde sulama amacıyla inşa edilen setlerin gerisinde de suların toplanmasıyla baraj göller oluşmuştur. Melendiz Dağlarından gelen Kırkpınar ve Baldıra dereleriyle beslenen Gebere Barajı 1939-1941 yılları arasında inşa edilmiş. Gümüşler Barajı'na, hemen gerisindeki dağlık alanlarda inen sular toplandığı içinde bol miktarda aynalı sazan balığı yaşamaktadır. Karasunun aşağı mecrası üzerine kurulu olan Akkaya Barajı, Koyunlu, Dikilitaş, Azatlı, Hacıbeyli ve Murtaza Gölleri de sulama amacıyla yapılmış diğer göllerdir.

İklim

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

Sıcaklık: En sıcak ay ortalaması temmuz ayına, en soğuk ay ortalaması ise ocak ayına rastlanır. Gerek mevsimler arasındaki sıcaklık farkı, gerekse gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı, kara ikliminin en karakteristik örneğidir. Niğde'de yapılan gözlemlere göre en yüksek ortalama sıcaklık 29,4 derece ile Temmuz ayına, en düşük ortalama sıcaklık ise -4,6 derece ile Ocak ayına rastlar.
Yağışlar: Niğde'de yıllık yağış ortalaması 330 mm'dir. Yağışın en fazla olduğu ay ortalama 47 mm ile nisan, en az olduğu ay ise ortalama 4,5 mm ile Ağustos ayıdır.
Nemlilik: Niğde'de ortalama nispi nem %56'dır. Nemin en fazla olduğu ay %80 ile şubat, en düşük ay %28 ile ağustos ayıdır.

Niğde iklimi [Daralt]													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	18,6	19,6	26,2	30,8	32	34	37,8	37,8	34,6	30,6	23,5	20,9	37,8
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4,6	6,1	11,2	16,7	21,3	25,7	29,4	29,3	25,7	19,6	12,5	6,7	17,4
Ortalama sıcaklık (°C)	−0,5	0,8	5,3	10,6	15,1	19,4	22,8	22,3	17,9	12,1	5,9	1,3	12,1
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	−−4,6	−3,6	0,1	4,7	8,4	12,0	15	14,6	10,5	6,1	1	−2,8	5,1
En düşük sıcaklık (°C)	−21,7	−24,2	−23,9	−6,9	−0,3	3,8	7,1	6,9	1,7	−5,2	−14,7	−20,6	−24,2
Ortalama yağış (mm)	30,7	29,5	32,7	47	44,8	25,6	5,2	4,5	8,1	29,1	33,5	39	330
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü [38]													

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

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

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

Ormancılık:
Niğde ilinde orman varlığı çok azdır. Orman ve fundalıklar il topraklarının %3'ünü kaplar. En çok rastlanan ağaç türü kayın, meşe, çam, dışbudak ve köknardır. Daha çok Aladağların eteklerinde olan

ormanlar 2400 hektar arâziyi kaplar. Senede 4 bin m³ sanâyi odunu ile 5 bin ster yakacak odun elde edilir.

Madenler:
Niğde ili mâden bakımından zengin kaynaklara sahiptir. Başlıca mâden rezervleri demir, çinko, kurşun, cıva, volfram, bakır, kükürt, gümüş, altın, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır. Fakat fiilen işletilmekte olan işletilen mâden yatakları sadece demir, çinko, antimon, kaolin ve alçıtaşıdır.

Sanayi:

Niğde, 2 Organize Sanayi Bölgesine sahip olup bu bölgelerde toplamda yaklaşık 5.000 kişiye istihdam sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra ilde 2 Ar-Ge Merkezi, 1 Tasarım Merkezi ve 1 Teknopark mevcuttur. Gıda, tekstil, kauçuk ve plastik, diğer metalik olmayan ürünlerin imalatı ve ana metal sanayi Niğde'nin öne çıkan sektörleri olup Çimsa, Ditaş, Niğtaş gibi öncü firmalar ilde faaliyet göstermektedir.

Niğde Organize Sanayi Bölgesi: Niğde -Bor Karayolu'nun 7. Km sindedir. Faaliyete başladığı tarih 1994' tür. Toplam 420 Hektarlık bir alanda 107 adet sanayi parseli bulunmaktadır. Proje doluluk oranı %91'dir. 2019 sonu itibariyle istihdam sayısı 3.400 ve katılımcı firma sayısı 100'dür. Ağırlıklı sektör grubu; Fabrikasyon tekstil ürünlerinin imalatı ve mobilya imalatı, kauçuk-plastik ürünlerin imalatı, gıda ürünleri imalatı, fabrikasyon metal ürünleri imalatı gruplarıdır.

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

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

Ulaşım

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

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin

geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve

yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde **"Maliyet Yaklaşımı"** yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

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

 # Satılık Arsa Emsaller

*** Emsal-1: Fatih Emlak: 0 388 232 44 40**

Ata Sanayi yakınında 5.667 m² alanlı küçük sanayi lejantlı 3599 Ada 6 Parsel 12.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Belediye mücavir alanı içinde ve sanayi bölgesine yakın konumda yer alması sebebiyle tercih edilir niteliktedir. (m² birim değeri 2.205.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

*** Emsal-2: Niğde OSB Yönetimi**

OSB Müdürü ile yapılan görüşmede, kendilerinin kar amaçlı kuruluş olmamaları sebebiyle geçtiğimiz yıl arsa tahsis ücretlerinin 150 TL/m² olduğu, bu yıl ise kurul kararı ile kesinleşinceye kadar geçici ara karar ile 300 TL/m² olarak arsa tahsisi gerçekleştireceklerini ve halihazırda OSB içinde, OSB tarafından satışta olan, taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 2 adet boş arsa bulunduğunu beyan etmiştir.

*** Emsal-3: Sahibi 0 539 488 06 66**

Taşınmaza yakın konumda, Fesleğen Köyü 1159 parsel, 4.500 m² alanlı olup, 500.000.-TL bedelle satıştadır. Emsal, belediye mücavir alanı dışında, tarla vasfında olup, ana yola cephelidir. (m² birim değeri 111.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

*** Emsal-4: Premar Emlak: 0 388 233 12 13**

Taşınmazın kuzeyinde, Birko Caddesi'nin batısında, Koyunlu Köyü'ne yakın konumda, 595,76 m² alanlı 178 ada 8 parsel, 445.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Villa parseli olduğu belirtilmiştir. Belediye mücavir alanı dışında, İl Özel İdare yetkisi içinde yer almaktadır. (m² birim değeri 745.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

*** Emsal-5: Gökçen Gayrimenkul: 0543 922 76 51**

Taşınmazın kuzey doğusunda, Fertek Mahallesi'nde, 536,35 m² alanlı, 504 Ada 12 Parsel, 615.000.-TL bedelle satıştadır. Emsal gelişme konut alanı imarlı olup, TAKS:0,30, KAKS:0,60 yapılaşma şartlarını haizdir. (m² birim değeri 1.147.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

*** Emsal-6: Yusuf Emlak: 0 536 593 31 33**

Farklı bölgede Adana asfaltı üzerinde 17.500 m² arsa üzerinde 2000 m² + 300 m² idari ofis alanlı fabrika 11.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Eski yapı ve konum dezavantajı bulunmaktadır. (Paçal m² birim değeri 5.000.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

*** Emsal-7: Remax Emlak: 0 505 768 03 25**

OSB içinde 11.000 m² arsa üzerinde 9.250 m² alanlı fabrika 110.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Fiyat çok yüksek olup uzun süredir pazarlandığı öğrenilmiştir. (Paçal m² birim değeri 11.892.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- OSB içinde yer alması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ruhsatsız ve mimari proje harici imalatların olması.
- Büyük yüzölçümlü arsanın büyük bölümünün atıl vaziyette olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle sanayi tesisi/fabrika olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

Değerleme çalışmasında piyasa değeri-emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet oluşumları yaklaşımı kullanılmıştır. Fabrika arsasının piyasa değerinin takdir ve tespitinde Niğde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü arsa tahsis birim fiyatı ve 6.5. Başlığında yer verilen emsaller dikkate alınmış, parselin yüzölçümü, Birko Caddesine cepheli konumda yer alması, altyapısının tamamlanmış olması dikkate alınarak, arsa birim fiyatı 360 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU					
BİLGİ		**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**
SATIŞ FİYATI		12.500.000 ₺	300 ₺	500.000 ₺	445.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
ALAN (m²)	**129.734,57**	5.667,00	1,00	4.500,00	595,76
BİRİM M² DEĞERİ (TL/m²)		2.206	300	111	747
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		*Çok Küçük*	*Benzer*	*Çok Küçük*	*Çok Küçük*
		-40%	**0%**	**-40%**	**-40%**
İmar Durumu (Fonksiyon)	**Sanayi**	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü
Yapılaşma (Emsal)	**E: 1,00**	E:1,00	E: 1,00	Tarım	E: 0,60
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		**0%**	**0%**	**50%**	**10%**
MANZARA		*İyi*	*Benzer*	*Kötü*	*Kötü*
Manzaraya ilişkin düzeltme		**-15%**	**0%**	**20%**	**10%**
KONUM		*İyi*	*Benzer*	*Kötü*	*Orta Kötü*
Konuma ilişkin düzeltme		**-20%**	**0%**	**50%**	**10%**
DİĞER BİLGİLER		**0%**	**0%**	**50%**	**5%**
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		**-10%**	**0%**	**-10%**	**-20%**
TOPLAM DÜZELTME		**-85%**	**0%**	**120%**	**-25%**
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m²)	**358,88**	**331**	**300**	**244**	**560**

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan fabrika yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ve hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2022 yılı Eylül Ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı II-C olan yapıların m² birim bedeli 2.685,-TL; 3-A olan yapıların m² birim bedeli 3.450,-TL, 2-A olan yapıların m² birim bedeli 1.650.-TL, 1-B olan yapıların m² birim bedeli 990.-TL'dir. 2022 yılı Eylül ayı ile raporun düzenlendiği tarih arasında geçen dönemde Üretici Fiyat Endeksi dikkate alınarak yapı birim maliyetlerine yaklaşık %15 değer farkı yansıtılmıştır. Yapılar 2004 ve 2013 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, 2004 tarihli yapıdan %15, diğer yapılardan %10 amortisman indirgemesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle arsa ve yapı değer hesaplama detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DEĞER TABLOSU						YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
ARSA	***ALAN M²***				***DEĞER TL/M²***	***ARSA DEĞERİ***	***ARSA DEĞERİ***
455 ADA 6 PARSEL	129734,57				360	**46.704.445**	**46.704.445**
BİNALAR	***YASAL ALAN***	***MEVCUT ALAN***	***SINIFI***	***KALAN ÖMÜR***	***BEDEL TL/M²***	***BİNA DEĞERİ***	***BİNA DEĞERİ***
FABRİKA YAPISI	14746	13774	2-C	0,85	3088	38.705.301	36.153.996
MAMÜL DEPOSU	2310	2310	2-C	0,85	3088	6.063.288	6.063.288
EK FABRİKA YAPISI	1123	1123	2-C	0,9	3088	3.121.042	3.121.042
BEKÇİ KULÜBESİ	36	36	3-A	0,85	3968	121.421	121.421
FABRİKA İÇİ İDARİ OFİS	1022	2084	3-A	0,85	3968	3.447.002	7.028.916
KAZAN DAİRESİ	0	410	2-A	0,9	1898	0	700.362
SUNDURMA 1	0	360	1-B	0,9	1139	0	369.036
TİFTİK TOPLAMA ODASI	0	82	1-B	0,9	1139	0	84.059
KLİMA ODASI	372	392	2-A	0,9	1898	635.451	669.615
TOPLAM	**19609**	**20571**				**52.093.505**	**54.311.735**
ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEME						**2.500.000**	**2.500.000**
DÜZELTME						**2.050**	**83.820**
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (TL):					**101.300.000**		
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL):					**103.600.000**		

**Birim yapı maliyetlerinden, yıpranma payı (%15- %10) düşülmüştür.*

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar ve uygulanan düzeltmeler sonucu taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri yasalda **101.300.000 TL,** mevcutta **103.600.000 TL** olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, imar haklarının tamamının kullanılmamış olmaması gibi nedenlerle parsel üzerinde bulunan yapının kapalı alanı üzerinden toplam pazar değerinin belirlenmesine esas birim fiyatın sağlıklı olarak tespit edilemeyeceğine kanaat getirilmiş ve pazar yaklaşımı altında karşılaştırılabilir işlemler yönteminin kullanılması uygun bulunmamıştır. Pazar yaklaşımı altında karşılaştırılabilir işlemler yöntemi sadece maliyet yaklaşımında kullanılan arsa değerinin tespiti için kullanılmıştır.

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

Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurularak toplam Pazar değeri sadece "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile hesaplanmıştır.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmaz için kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan fabrika binası için gerekli tüm izinler (proje, ruhsat, iskan) alınmıştır. Parsel üzerinde yer alan ve yasal izinleri bulunmayan yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

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

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

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören Organize Sanayi Bölgesi içinde konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle yasal pazar değeri için 101.300.000.-TL (YüzbirmilyonüçyüzbinTürkLirası); mevcut Pazar değeri için 103.600.000.-TL (YüzüçmilyonaltıyüzbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
101.300.000-TL	**119.534.000-TL**
Mevcut Pazar Değeri (KDV Hariç)	**Mevcut Pazar Değeri (KDV Dahil)**
103.600.000-TL	**122.248.000-TL**

* 24.01.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 18,7604.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 18,8355.-TL'dir.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Turgay GÜNEY
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403026

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 27 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4-1-2023-09:14

weblapu

Kaydı Oluşturan: ADEM ALİ PEKER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
033623007976	20230104-2317-F00377	797

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	21017587
İl/İlçe:	NİĞDE/MERKEZ
Kurum Adı:	Niğde
Mahalle/Köy Adı:	KOYUNLU Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	68/6597
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	455/6
AT Yüzölçüm(m2):	129734.57
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	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:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	Niğde - 27-01-2017 13:38 - 2244	-

1 / 27

		VKN:8790304314		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
102118425	(SN:3445664) BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	129734.57	129734.57	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 03-02-2010 1432	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	tescil işlemi sırasında OSB Uygulama Yönetmeliğinin 97/cmaddesi gereği gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3444896) NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6450040279	Niğde - 24-12-2008 14:32 - 18776	
Şerh	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	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR		Niğde - 23-01-2017 09:27 - 1680	

2 / 27

BİLGİ AMAÇLIDIR

	DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
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 KOYUNLULULAR 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 KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 27-02-2020 09:42 - 6858	
Serh	Kamu Haczi : 051260 NİĞDE Vergi Dairesi nin 13/12/2021 tarih 29227 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 10872362.34 TL (Alacaklı : 051260 NİĞDE Vergi Dairesi)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 14-12-2021 15:52 - 59486	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 13/01/2022 tarih 2017/6479	BİRKO BİRLEŞİK		Niğde - 13-01-2022 11:51 -	

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8022.57 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Kurtar lehine haciz işlenmiştir.	KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		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 KOYUNLULULAR 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 KOYUNLULULAR 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 KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 15-02-2022 17:32 - 8519	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 25/02/2022 tarih 2022/1101 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 544056.20 TL bedel ile Alacaklı : Organize Sanayi Bölgesi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 25-02-2022 15:47 - 10852	
Serh	İcrai Haciz : Bursa 9. İcra Dairesi nin 03/03/2022 tarih 2021/6101 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4623.79 TL bedel ile Alacaklı : Meral Mandacı lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 03-03-2022 11:35 - 11740	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 08/03/2022 tarih 2021/9812 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18100.18 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Türkeş lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 08-03-2022 14:16 - 12584	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 05/04/2022 tarih 2016/2006 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2407 TL bedel ile Alacaklı : Ortak Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Qnb Finansbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM		Niğde - 06-04-2022 10:07 - 18549	

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : İskenderun İcra Dairesi nin 06/04/2022 tarih 2020/8932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1000 TL bedel ile Alacaklı : Şahin Kömür Ticaret Anonim Şirketi Gebze Komürcüler Organize Sanayi Bölgesi Şubesi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 07-04-2022 08:27 - 18738	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4117 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Cemal Arslan)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:06 - 21483	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4156 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Erkan Bahar)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:06 - 21484	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4153 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Cumhur Türkeli)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE		Niğde - 20-04-2022 17:08 - 21485	

BİLGİ MAÇLIDIR
BİLGİ MAÇLIDIR

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4150 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Tarık Ömran)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:08 - 21486	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000.00 TL . (Alacaklı : Harun Köse)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:08 - 21487	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4173 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Cengiz Temur)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:08 - 21488	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4159 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000.00 TL . (Alacaklı : Selçuk Bilgiç)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR		Niğde - 20-04-2022 17:08 - 21489	

7 / 27

		MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4160 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000.00 TL . (Alacaklı : Fatih Pırlak)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:08 - 21490	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4151 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Aydın Halisdemir)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:08 - 21491	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4135 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Cüneyt Balaban)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:09 - 21492	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4175 sayılı Haciz	BİRKO BİRLEŞİK		Niğde - 20-04-2022 17:13 -	

8 / 27

BİLGİ AMAÇLIDIR

	Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Durmuş Çevik)	KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		21497	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4171 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Mahmut Tekin)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:14 - 21498	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4170 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000.00 TL . (Alacaklı : Nazmiye Eken)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 20-04-2022 17:20 - 21500	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4138 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Burak Erten)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 21-04-2022 11:36 - 21620	

9 / 27

Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4148 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Kadir Cavga)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 21-04-2022 11:37 - 21621	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4157 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Ali Yavuz)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 21-04-2022 11:37 - 21623	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4158 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Şaban Özçelik)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 21-04-2022 11:37 - 21624	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 20/04/2022 tarih 2022/4177 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Osman Katırcıoğlu)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM		Niğde - 21-04-2022 11:37 - 21625	

10 / 27

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 21/04/2022 tarih 2022/4137 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Bayram Akdağ)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 21-04-2022 11:43 - 21626	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 21/04/2022 tarih 2022/4163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Osman Altıparmak)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 21-04-2022 11:46 - 21629	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 21/04/2022 tarih 2022/4179 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000.00 TL . (Alacaklı : Zülfikar Gündoğdu)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 21-04-2022 11:55 - 21637	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 21/04/2022 tarih 2022/4180 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000.00 TL . (Alacaklı : Ayşe Akkaya)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE		Niğde - 21-04-2022 11:55 - 21638	

11 / 27

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 21/04/2022 tarih 2022/4140 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Aydın Soylu)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 21-04-2022 11:55 - 21639	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/4154 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Necip Kılınç)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 22-04-2022 10:35 - 21869	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/4176 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Ömer Dağtekin)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 22-04-2022 10:36 - 21870	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/4161 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Kemal Kendirli)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR		Niğde - 22-04-2022 10:47 - 21878	

12 / 27

BİLGİ AMAÇLIDIR

		MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/4152 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : İbrahim Bayrıl)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 22-04-2022 10:48 - 21879	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/4162 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Emre Gönül)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 22-04-2022 10:48 - 21880	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/4172 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Fatma Ula)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 22-04-2022 10:49 - 21881	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 22/04/2022 tarih 2022/4136 sayılı Haciz	BİRKO BİRLEŞİK		Niğde - 22-04-2022 10:49 -	

13 / 27

	Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Murat Açar)	KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		21883	
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 10/05/2022 tarih 2022/42428 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 371923.95 TL bedel ile Alacaklı : Uğur Demir Halı Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 10-05-2022 16:52 - 24236	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 17. İcra Dairesi nin 26/07/2022 tarih 2022/7250 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10190.07 TL bedel ile Alacaklı : İstanbul Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 26-07-2022 15:45 - 37338	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 04/08/2022 tarih 2022/7112 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 70127.30 TL . (Alacaklı : Meram Elektrik Enerjisi Toptan Satış Anonim Şirketi)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 04-08-2022 10:30 - 39787	

14 / 27

BİLGİ AMAÇLIDIR

Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 08/08/2022 tarih 2022/4402 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34400.58 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 08-08-2022 15:20 - 40398	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 25/08/2022 tarih 2016/2006 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 43246.91 TL bedel ile Alacaklı : Ortak Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Qnb Finansbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 25-08-2022 17:11 - 44410	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 29/08/2022 tarih 2022/7255 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 244892.89 TL bedel ile Alacaklı : Zeynel Kaya lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 29-08-2022 16:42 - 44955	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 29/08/2022 tarih 2022/7271 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 225256.23 TL bedel ile Alacaklı : Hüseyin Argun lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM		Niğde - 29-08-2022 17:29 - 45011	

15 / 27

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 31/08/2022 tarih 2022/7258 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 163052.76 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Çakılcı lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 31-08-2022 17:27 - 45283	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 05/09/2022 tarih 2022/20838 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 158216.41 TL bedel ile Alacaklı : Auto Land Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 06-09-2022 09:29 - 46124	
Serh	İcrai Haciz : Bursa 2. İcra Dairesi nin 06/09/2022 tarih 2022/8476 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2492.48 TL bedel ile Alacaklı : Durak Tekstil Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 06-09-2022 17:00 - 46411	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 23/09/2022 tarih 2022/7914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 113623.30 TL bedel ile Alacaklı : Fatma Kolsuz lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE		Niğde - 23-09-2022 10:10 - 50049	

16 / 27

BİLGİ MAÇLIDIR

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 23/09/2022 tarih 2022/7918 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 297653.18 TL bedel ile Alacaklı : Hatice Özyurt lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 23-09-2022 11:00 - 50066	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 23/09/2022 tarih 2022/7913 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111720.73 TL bedel ile Alacaklı : Serdar Beşer lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 23-09-2022 11:54 - 50097	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 23/09/2022 tarih 2022/7917 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 293720.70 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Özbaş lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 26-09-2022 08:42 - 50262	
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 26/09/2022 tarih 2022/B8968 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33620.66 TL bedel ile Alacaklı : Bahar Saçak Tekstil	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR		Niğde - 27-09-2022 08:14 - 50497	

17 / 27

	Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Ankara 25. İcra Dairesi nin 05/10/2022 tarih 2022/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7995.10 TL bedel ile Alacaklı : Turan Varış lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 05-10-2022 15:31 - 52217	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 14/10/2022 tarih 2022/8330 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 289334.66 TL bedel ile Alacaklı : Turan Varış lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 14-10-2022 09:51 - 54006	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 14/10/2022 tarih 2022/4164 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 30000 TL . (Alacaklı : Serdal Korur)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 14-10-2022 11:31 - 54054	
Serh	İhtiyati Haciz : Patnos İcra Dairesi nin 24/10/2022 tarih 2022/1425 sayılı Haciz	BİRKO BİRLEŞİK		Niğde - 24-10-2022 17:08 -	

18 / 27

BİLGİ AMAÇLIDIR

	Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 300000 TL . (Alacaklı : Hüseyin Bakır)	KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		55828	
Serh	İhtiyati Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 02/11/2022 tarih 2022/3732 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 85079.15 TL . (Alacaklı : Faik Apaydın)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 02-11-2022 10:30 - 57259	
Serh	Kamu Haczi : NİĞDE SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/11/2022 tarih 7b3f8814f6aa48e7b1c8dfc8a09d73ac sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6500000 TL (Alacaklı : SGK)	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 03-11-2022 15:54 - 57674	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 33. İcra Dairesi nin 03/11/2022 tarih 2022/94575 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3015.22 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 04-11-2022 08:41 - 57732	

19 / 27

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 23/11/2022 tarih 2022/20838 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 162719.29 TL bedel ile Alacaklı : Auto Land Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 24-11-2022 08:54 - 61845	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2017/6479 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8494.97 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Kurtar lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 12-12-2022 09:26 - 65676	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 12/12/2022 tarih 2022/10338 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51877.55 TL bedel ile Alacaklı : Turan Varış lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 12-12-2022 13:47 - 65811	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 13/12/2022 tarih 2022/28073 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 129286.80 TL bedel ile Alacaklı : Auto Land Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUL AR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM		Niğde - 14-12-2022 09:48 - 66376	

20 / 27

BİLGİ AMAÇLIDIR

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 13/12/2022 tarih 2022/28073 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 129286.80 TL bedel ile Alacaklı : Auto Land Otomotiv Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 14-12-2022 10:01 - 66385	
Serh	İcrai Haciz : Niğde İcra Dairesi nin 28/12/2022 tarih 2022/10773 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 203287.71 TL bedel ile Alacaklı : Aykut İncel lehine haciz işlenmiştir.	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Niğde - 28-12-2022 13:50 - 69991	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis 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

İpoteğin 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	16500000.00 TL	Niğde - 05-11-2009 10:59 - 14297	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

22 / 27

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis 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

İpoteğin 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	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

24 / 27

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis 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

İpoteğin 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	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

26 / 27

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ANKARA GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 06/12/2022 tarih 2022/2527 ESAS sayılı Resmi Yazı		07-12-2022 09:55 - 64726	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **yZwmvpPhNO9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

İMAR DURUMU

NİĞDE
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR DURUMU

Nokta Koordinat Listesi		
Nokta No	X (m)	Y (m)
1	376563.523	4202102.057
2	376670.075	4202142.354
3	376664.768	4202156.385
4	377013.840	4202288.401
5	376920.851	4202547.873
6	376470.631	4202347.687

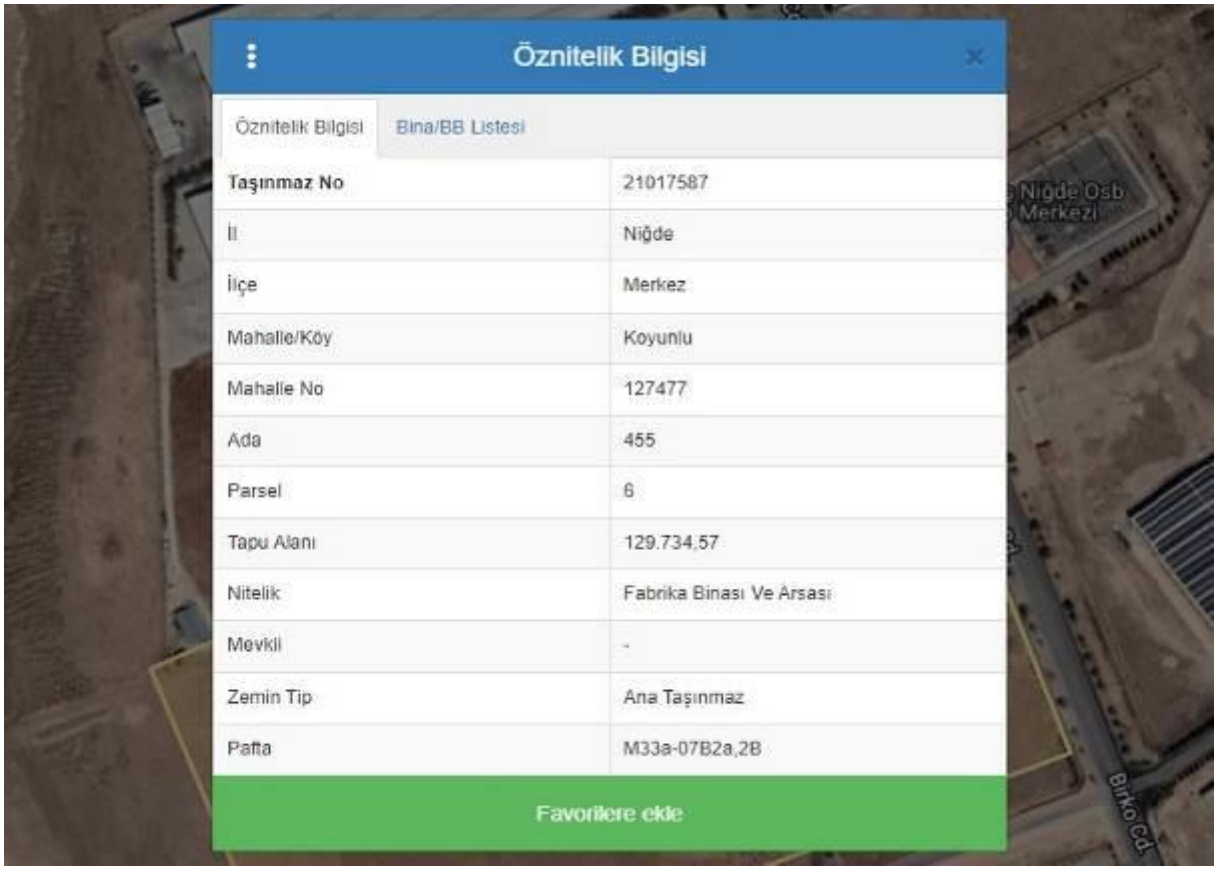
SAHİBİ	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENS. TİC VE SAN AŞ
Yer	KOYUNLU
Pafta No	M33A-07-B-2-B/08-A-1-A
Ada / Parsel No	455/6
Parsel Niteliği	Sanayi Parseli (OSB Parselleri Alanı)
Toplam Alan	129.734,57 m²

ÖLÇEK: 1/4000
0 40 80 120 160 200

Çizen		Kontrol Eden			
Adı Soyadı	Metin YILMAZ	Adı Soyadı	Mahmut PEŞİN (BÖLGE MÜDÜRÜ)	Adı Soyadı	Mustafa ALTUNBAŞ (YÖNETİM KURULU BAŞKANI)
Tarih	/ / 2021	Tarih	/ / 2021	Tarih	/ / 2021
İmza		İmza		İmza	

Not: İmar Durumu Sanayi Parseli, Emsal = 1, Yençok Serbest
Çekme Mesafesi: Ön Yoldan 33m, Arka Cephe 30m, Komşu parselleden 18m.

CBS GÖRÜNTÜSÜ



YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI — TSE — Ruhsat Takip No: 000004

1. Ruhsatı veren kurum: NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İl: NİĞDE
İlçe: MERKEZ
Bucak:
Köy:
Belediye: KOBUNLU
Mahalle:
Muhtarlık:

2. Ruhsatın veriliş amacı: [X] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat ilavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] Istinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yeniden inşa [ ] Yeniden

3. Ruhsatın onay tarihi: 08.05.2006
4. Ruhsat no: 502
5. Pafta no: M33-A-09-B 29-30
6. Ada no:
7. Parsel no: 4041
8. İmar planı onay tarihi: ../../20..
9. Parselasyon planı onay tarihi: ../../20..
10. İmar durumu tarihi ve no:
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): SANAYİ 129.680,27
12. Tapu tescil belgesi veren kurum: NİĞDE TSM
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 30.11.2005 / 11288
14. Zemin etüdü onay tarihi: 28.04.2006
15. CED raporu onay tarihi: 28.03.2006
16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 09.05.2006
17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 01.05.2008
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 08.05.2008

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MUTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
19. Adı soyadı, unvanı: BİRKOKOYUNLU HALI TEKSTİL SAN VE TİC. A.Ş. [X] Özel [ ] Kamu	24. Adı soyadı, unvanı: BİRKOKOYUNLU HALI TEKS. SAN. TİC. A.Ş.	34. Adı soyadı, unvanı: HÜSEYİN FERGAR
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: NİĞDE	25. Hukuki durumu: A.Ş.	35. Oda sicil no: 10613
21. Vergi dairesi sicil no: 178 011 8779	26. Kurum sicil no: 7661	36. Büro tescil no: 4225
22. Adres: NİĞDE BOR YOLU OSB	27. Bağlı olduğu vergi dairesi: NİĞDE	37. Oda belge no: –
	28. Vergi dairesi sicil no: 01.01.05	38. Sigorta sicil no:
	29. Sigorta sicil no:	39. Sözleşme tarihi ve no: 01.05.2006
	30. Sözleşme tarihi ve no: –	41. İmza
	31. Müteahhit tik kartı no:	

BİRKOKOYUNLU HALI TEKSTİL SAN. ve TİC. A.Ş. NİĞDE BOR YOLU 8. Km. NİĞDE OSB V.D. 178 011 8779 Tel: (0.388) 225 00 00 (10 Hat) Fax: 225 00 10 NİĞDE

BİRKOKOYUNLU HALI TEKSTİL SAN. ve TİC. A.Ş. NİĞDE BOR YOLU 8. Km. NİĞDE V.D. 178 011 8779 Tel: (0.388) 225 00 00 (10 Hat) Fax: 225 00 10 NİĞDE

42. Yapının üniteler(in) kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)
FABRİKA	1	17.470
Toplam	1	17.470

45. Bitişik yapı sayısı	1
46. Toplam yapı sayısı	1
47. Yapının taban alanı (m²)	17.470
48. Toplam taban alanı (m²)	17.470
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	1
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	1
51. Yapı inşaat alanı (m²)	17.470
52. Toplam yapı inşaat alanı (m²)	17.470
53. Yapının yer altı alt kat sayısı	–
54. Yapının yer altı üst kat sayısı	1
55. Yapının toplam kat sayısı	1
56. İlave kat sayısı	–
57. Yapının yüksekliği (m)	8.20
58. İlave kat yüksekliği (m)	–
59. Yapının tarifi	III
60. Yapının grubu	B
61. 1 m² maliyeti (TL)	381,00
62. Yapının inşaat maliyeti (TL)	6.656.000,00
63. Yapının arsa değeri (TL)	972.602,02
64. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	7.628.602,02

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: [ ] Uzaktan ısıtmalı kaloriferler [ ] Binaiçi kaloriferler [ ] Kat kaloriferi [ ] Doğal gaz sobası [ ] Soba [ ] Klima

66. YAKIT CİNSİ: [ ] Katı yakıt [ ] Güneş [ ] Fuel-oil [ ] Termal [ ] Doğalgaz [ ] Rüzgar [ ] LPG [X] Elektrik

67. TESİSATLAR: [X] Yangın tesisatı [ ] Paratonerler [X] Haberleşme tes. [X] Elektrik [ ] Kanalizasyon [ ] Jeneratör [ ] Fosseptik [ ] Hidrofor [ ] Antenler

68. SICAK SU — Temin Şekli: [ ] Termosifon [ ] Şofben [ ] Kombi [ ] Güneş kolektörü [ ] Müştereken — Yakıt cinsi: [ ] Doğalgaz [ ] LPG [ ] Fuel-oil [ ] Elektrik [ ] Katı Yakıt [ ] Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: [ ] Kamuluk [ ] Sığınak [ ] Otopark [ ] Yangın merdiveni [ ] Asansör [ ] Ortak alan [ ] Kapıcı daireci [X] Bekçi kulübesi [X] Su deposu [ ] Kuyu suyu [ ] Şehir suyu

70. YAPIM SİSTEMLERİ: [ ] Yığma (Kagir) [ ] Iskelet (Karkas) [ ] Çelik [ ] Ahşap [ ] Betonarme [ ] Tünel kalıp [ ] Yerinde döküm [ ] Kompozit [X] Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME: [ ] Briket [X] Beton blok [ ] Tuğla [ ] Hafif panel [ ] Taş [ ] Ahşap [ ] Kerpiç [ ] Gazbeton

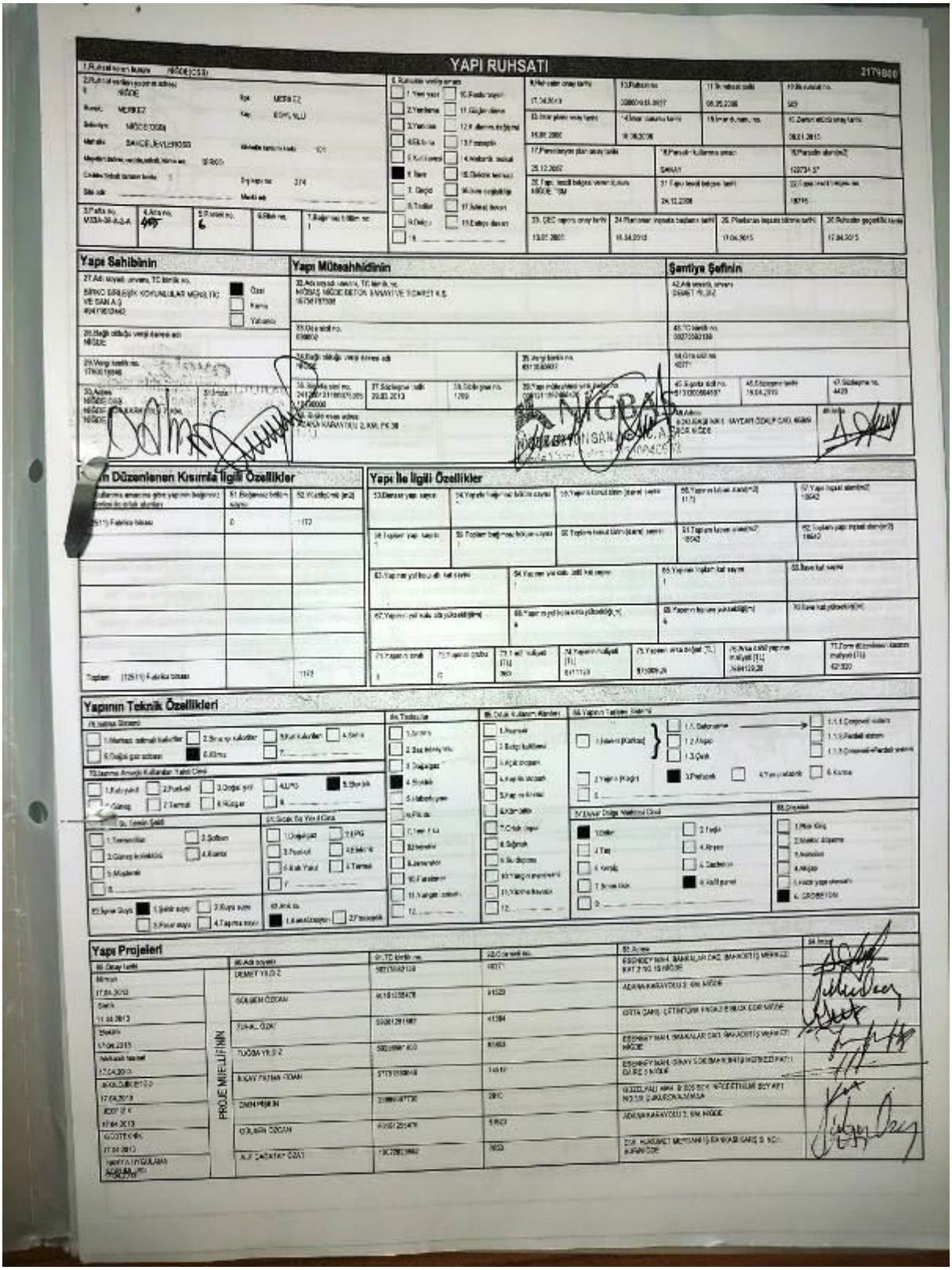
72. DÖŞEME: [ ] Plak Kiriş [ ] Mantar döşeme [ ] Asmolen [ ] Ahşap

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari 28.04.2006	Hüseyin FERGAR	10613	–	42225	Eski P.T.T. Meydanı	
Statik 28.04.2006	Salim GÜRDÜZ	4404		20567	Kıpkıcami geçidi	
Elektrik 28.04.2006	Feridun EMİR	2896	–	1867	Terminal Cad.	
Mekanik tesisat 28.04.2006	Lütfiye DORAN	40476	–	2380	Bankalar Cad.	

PROJE MÜELLİFİNİN

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

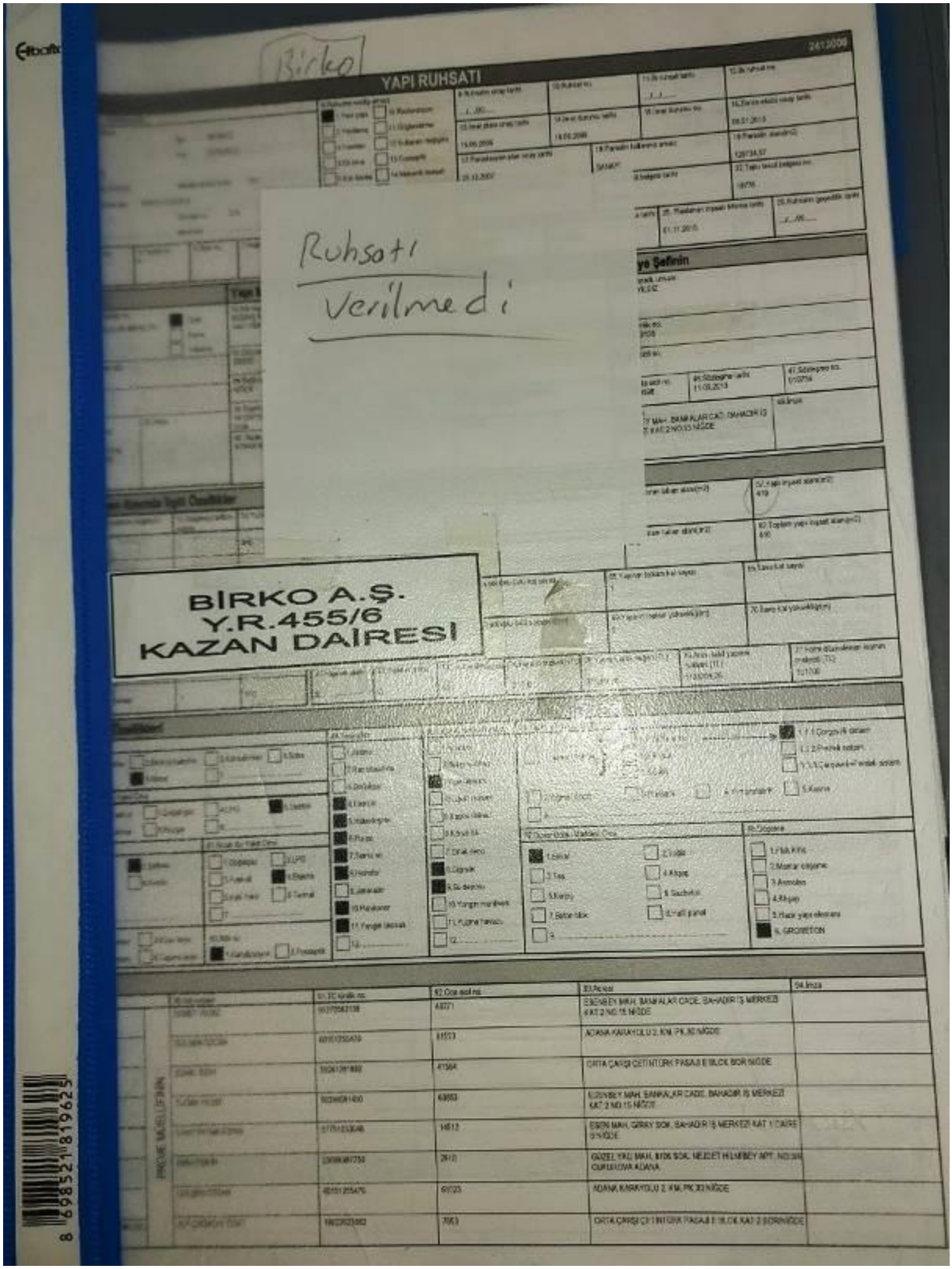
Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri


YAPI RUHSATI
Ruhsatı
Verilmedi
BİRKO A.Ş.
Y.R.455/6
KAZAN DAİRESİ

Niğde Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu Başkanlığı

SAYI : 1249
KONU: 910793 YİBF İptali hakkında.

Niğde,20.05.2014

BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULAR MENS.TİC VE SAN A.Ş
NİĞDE

Niğde Organize Sanayi Bölgesi'nde M33-07B2A-2B pafta 455 ada 6 parselde bulunan 910793 YİBF Birko Birleşik Koyunlulular Mensucat Tic. San. A.Ş. ait inşaat ruhsat başvurusu/ YİBF'i için; evrakların tamamlanması nedeniyle Yapı Denetim Şirketi tarafından iptal başvurusu yapılmıştır.

Bilgilerinizi rica ederiz.

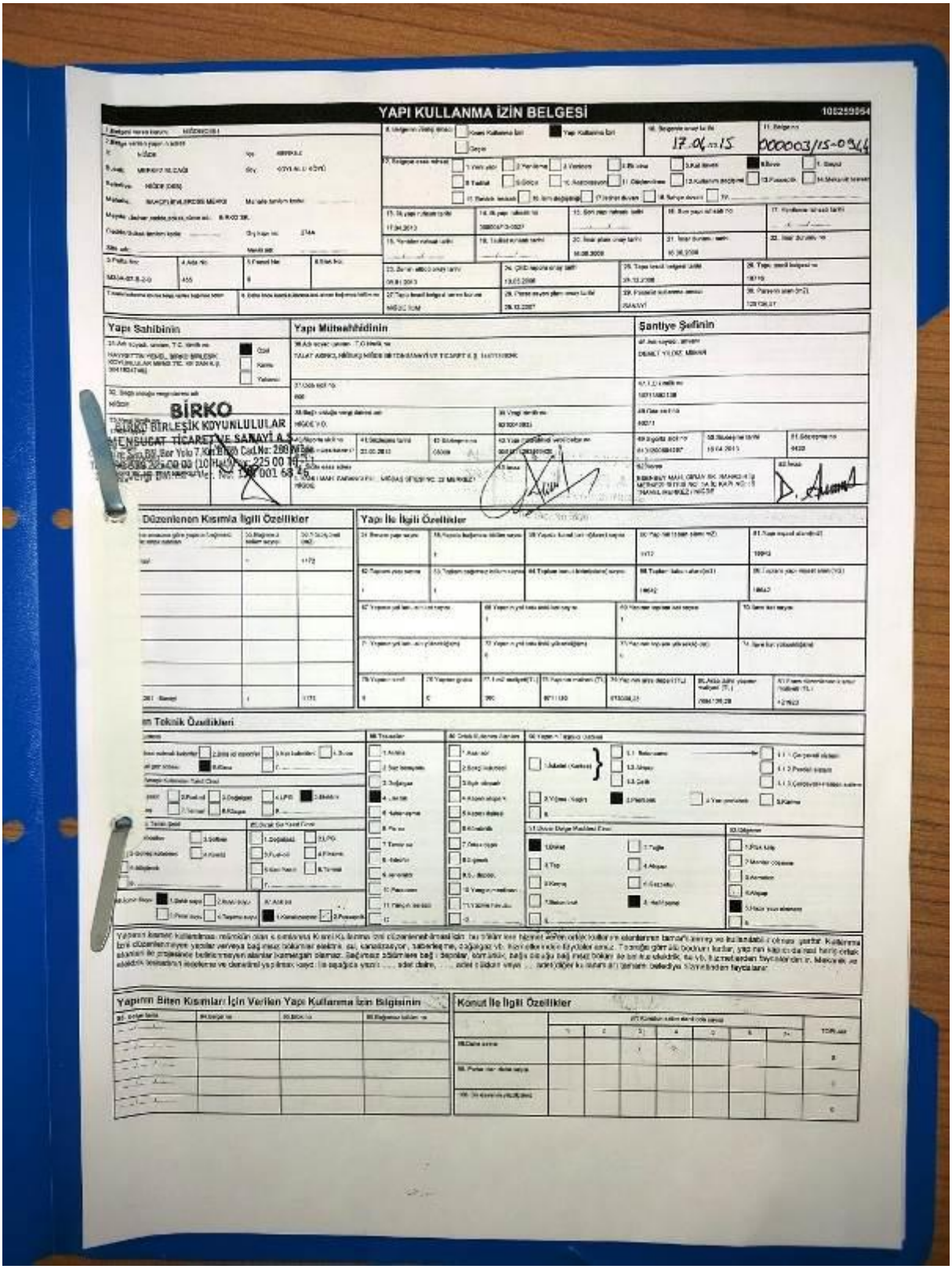
Şevket KAJIRCIOĞLU
Yönetim Kurulu Başkan V.

Mustafa ALTUNBAŞ
Yönetim Kurulu Başkanı

Aslını Teslim Aldım
Ayşe Bizel
27/05/14

Niğde Bor Karayolu 7. Km
Niğde OSB 8. Cad. No:7 Niğde
www.nigdeosb.com
info@nigdeosb.com
Tel: 0 388 225 01 71-74
Fax:0 388 225 01 73

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

105974

Organize Sanayi Bölgesi

NİĞDE — MERKEZ — KOYUNLU — BAHÇELİEVLER OSB — BİRKO Caddesi — 101 — 274

21.03.2008

08.05.2006 — 06-000004 — 16.06.2006 — 16.06.2006

M30A-27-B-2-B — 455 — 6

23.04.2006 — 28.03.2006 — 30.11.2005 — 11288

NİĞDE TSM — 16.06.2006 — SANAYİ — 129734.57

Yapı Sahibinin

BİRKOKOYUNLU HALI TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş. — 4610012852 — Özel

NİĞDE VERGİ DAİRESİ — 1780118719

NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BİRKO CADDESİ NO: 284 NİĞDE

Yapı Müteahhidinin

BİRKOKOYUNLU HALI TEKSTİL SAN. VE TİC. A.S. NİĞDE ORGANİZ. SANAYİ BÖLGESİ BİRKO CADDESİ NO: 274 Tel: (388) 225 00 00 (10 Hat) Fax: (388) 225 00 10 NİĞDE V.D. 178 011 87 19

Şantiye Şefinin

HÜSEYİN FERGAR — 59167285254 — 4225

0246394377 — 01.05.2006 — 0001

ESK. PTT MEYDANI NO: 16 NİĞDE

Bağımsız Bölümlerin Kullanma İzin Belgesi

	1	17470.00
Toplam 12001 - Fabrikalar binası	1	17470.00

Yapı İle İlgili Özellikler

1	1		17470.00	17470.00
1	1		17470.00	17470.00
1		1		
	8.00	6.00		
31	8	381.00	6636070.00	972602.02	7628672.02	6636070.00

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümüne hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlar. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı alanı hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamet için olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının ince-ama ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire, ... adet dükkan veya ... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

MİMARİ PROJE

...ALAN YAPILACAKTIR.

MİMARİ PROJE

DÖRT YILDIZ
MİMARLİK-MÜHENDİSLİK
PLAN-PROJE-TAAHHÜT

ADRES: ESENBEY MAH. BANKALAR CAD. BAHADIR İŞ MERK.
KAT: 2 NO:10 MERKEZ/NİĞDE
BÜRO TEL: 0 388 213 5505 CEP:0 539 736 5598

PROJE MUELLİFİNİN ADI SOYADI	DEMET YILDIZ
PROJE MUELLİFİNİN TC NO	50275582138
BÜRO TESCİL NO	42-839
DİPLOMA NO / ODA SİCİL NO	1844-40271
VERGİ DAİRESİ VE SİCİL NO	NİĞDE/3130564272
ADRES/TELEFON	BAHADIR İŞ MERK./2135505

ONAY

ARSA VE BİNA BİLGİLERİ

İLİ	NİĞDE
İLÇESİ	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
MAHALLESİ	BİRKO
PAFTA	m33a-07b2a
ADA	458
PARSEL	6
KAT ADEDİ	1
İNŞAAT ALANI	410
KULLANIM AMACI	DEPO

MAL SAHİBİ	BİRKO KOYUNLU A.Ş
TC NO	

İNŞAAT ADRESİ
NİĞDE KARMA O.S.B.

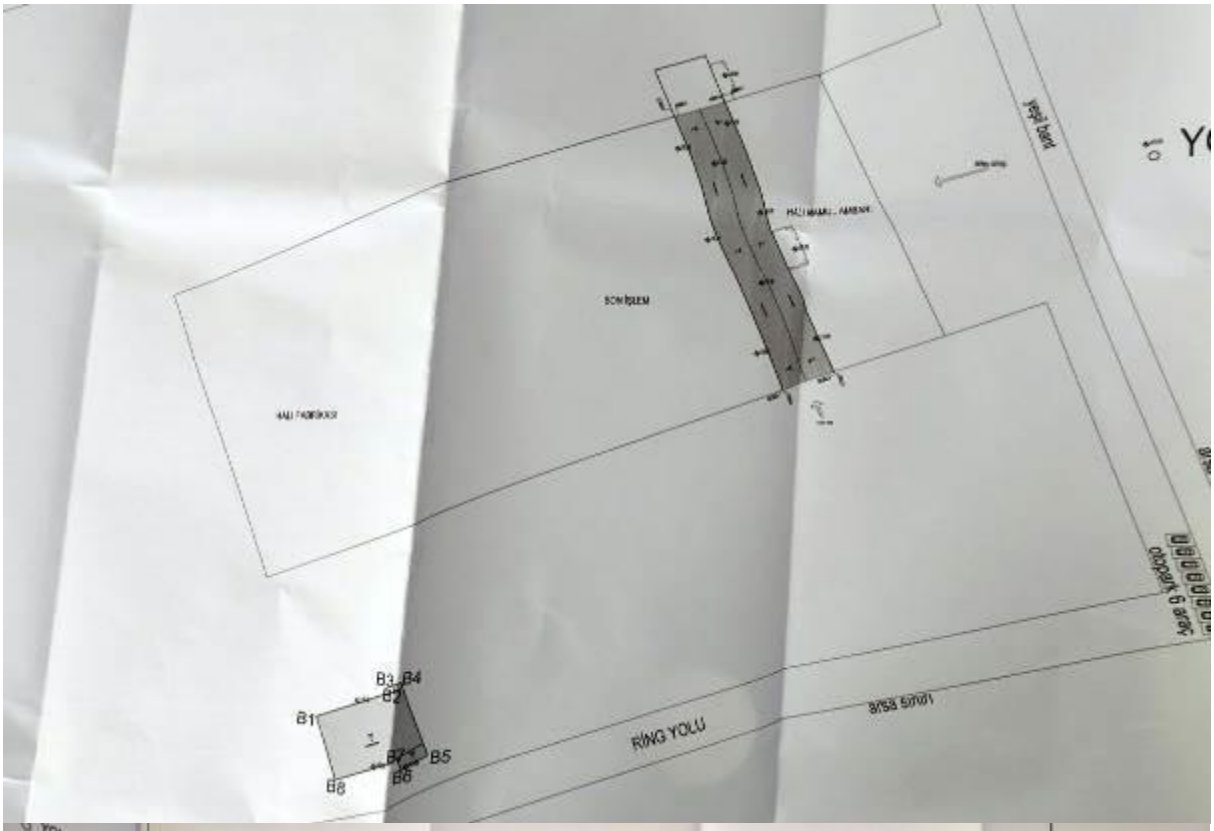
YAPI DENETİM FİRMASI BİLGİLERİ

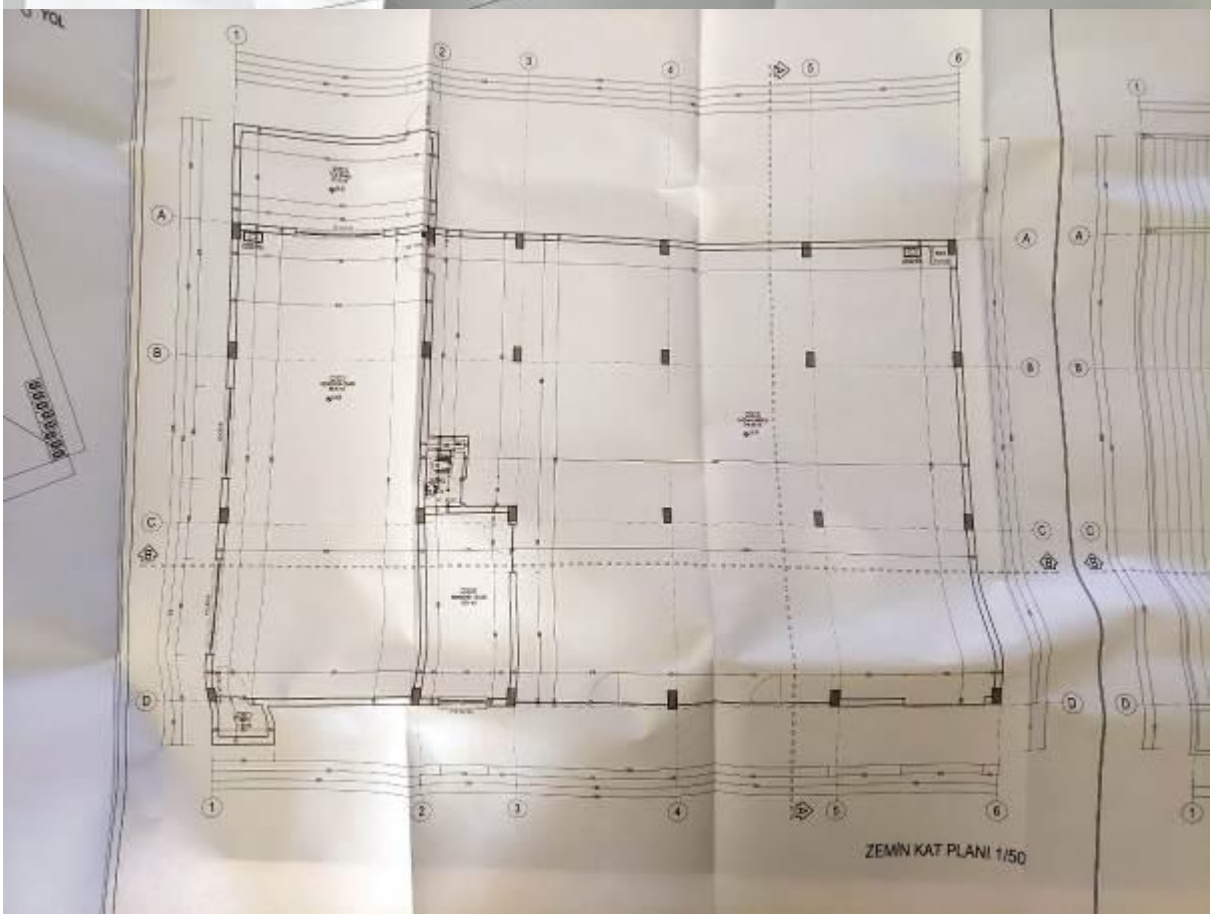
ÜNVANI	ENERJİK YAPI DENETİM LTD.ştİ.
ADRESİ	BANKALAR CAD. TEB ÜSTÜ NO : 15/2 NİĞDE
TELEFON	0 388 213 1414
BELGE SİCİL NO	1170
VERGİ DAİRESİ NO	3380423687
PRJ.DENT.UZM.MÜH. ADI SOYADI	SUAT AYATAR

ENERJİ ONAY
Yapı Denetim Ltd. Şti.
Suat AYATAR
Proje ve Uyg. Den. Mimar
Denetçi No: 1290

ODA ONAYI

BELEDİYE ONAYI
NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU


B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
RİNG YOLU


ZEMİN KAT PLANI 1/50

FERGAR MIMARLIK

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

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANIN

PROJE MÜKELLEFİ	ADI SOYADI	VERGİ DA. SICIL NO	ÜNVANI	DİP. NO	ODA NO	TİC. ODA NO	SORUMLU
HÜSEYİN FERGAR	HÜSEYİN FERGAR	G-A 3850052110	YÜKSEK MİMAR	79225	TMMO 10613		FERGAR MİMARLIK Hüseyin Fergar Niğde V.D. 385 003 2110 Eski PTT Kavşağı Merkez-Niğde Tel: 0388 2133645 – NİĞDE

BİRKO GAYRİMENKUL

Niğde Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı

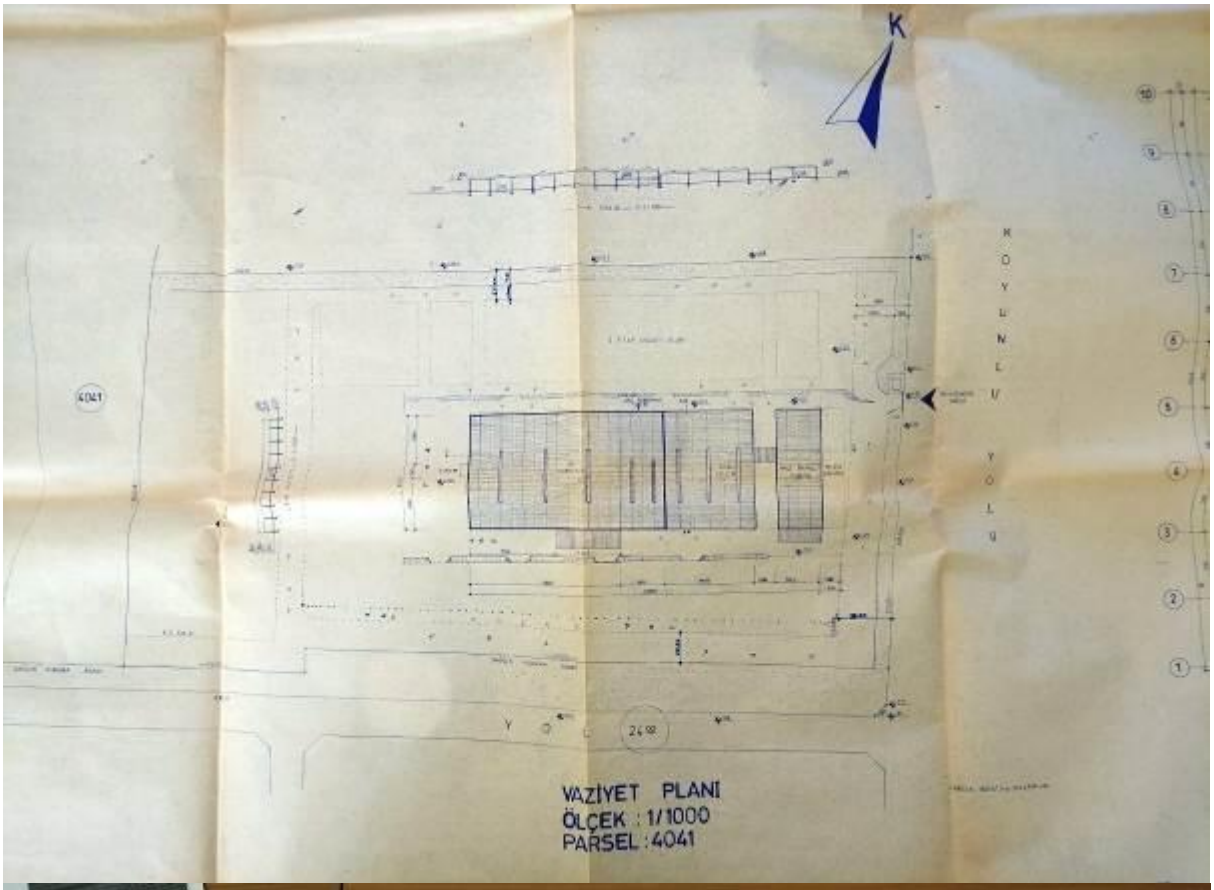
PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANIN

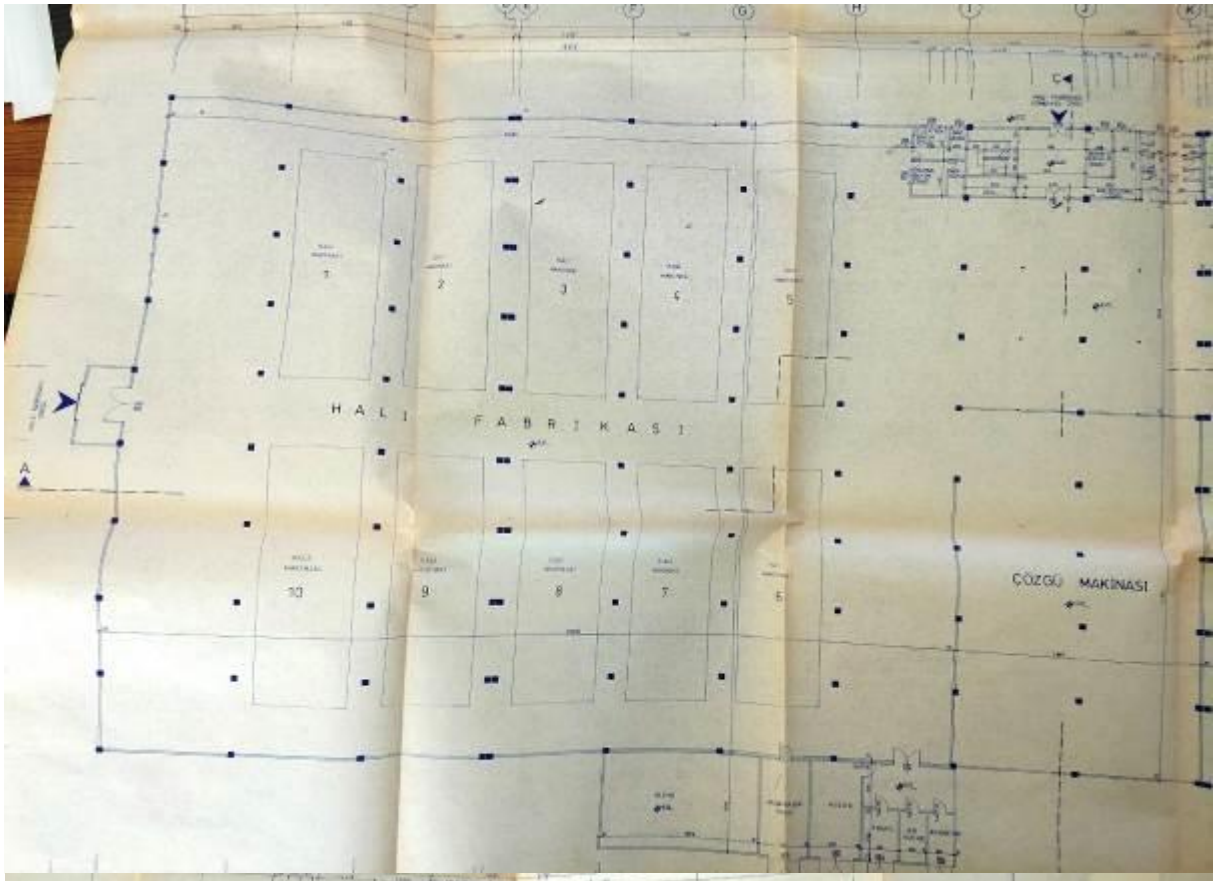
ADI SOYADI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ	SICIL NO
BİRKO (KOYUNOLU HALI)			

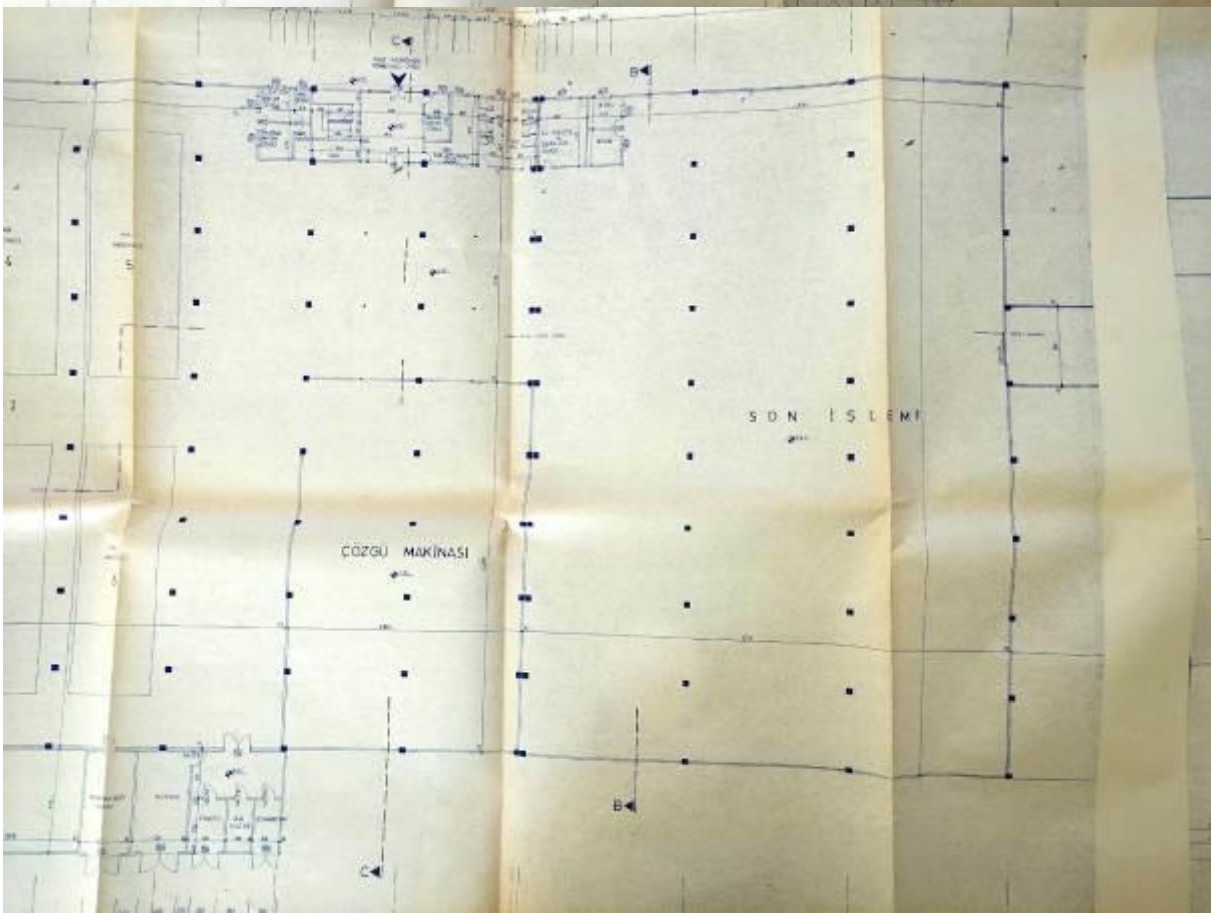
ARSANIN

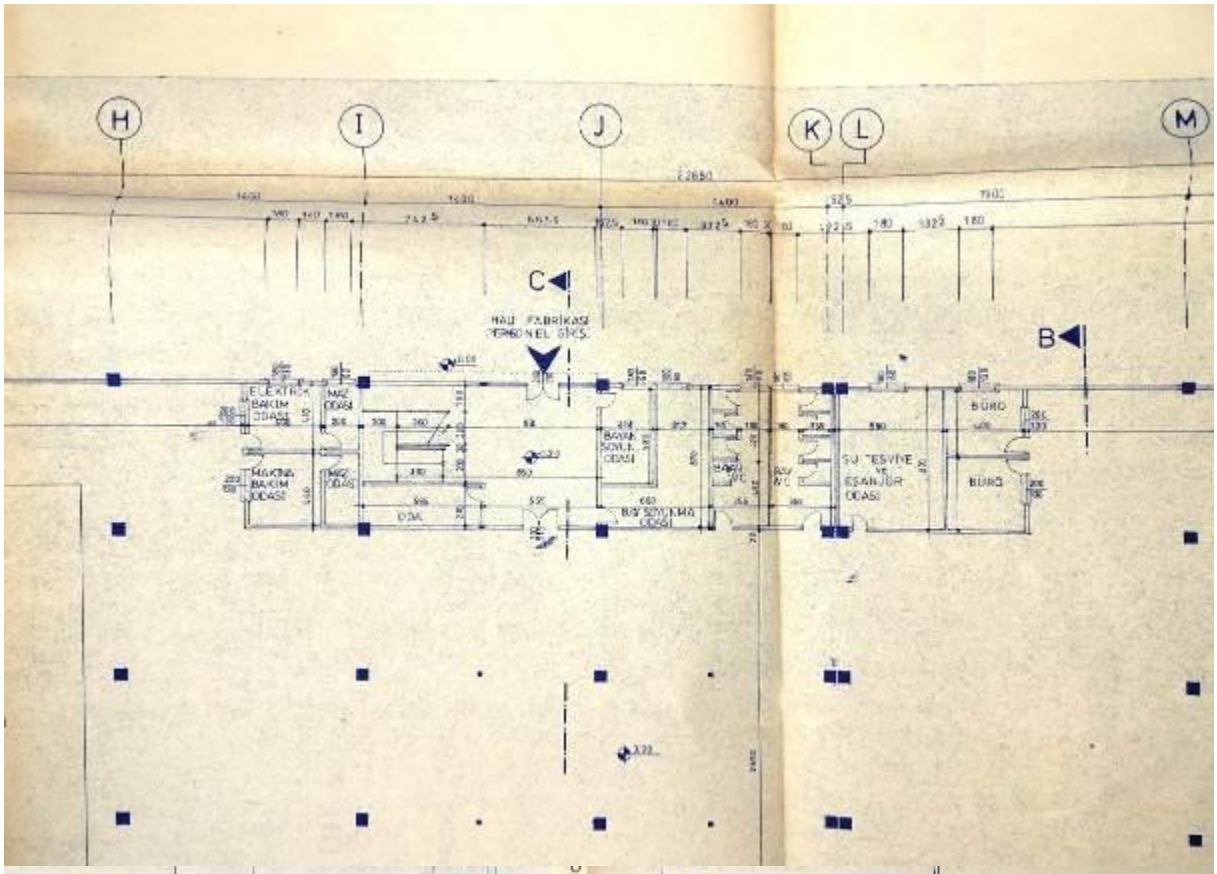
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
NİĞDE	MERKEZ	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ			4041

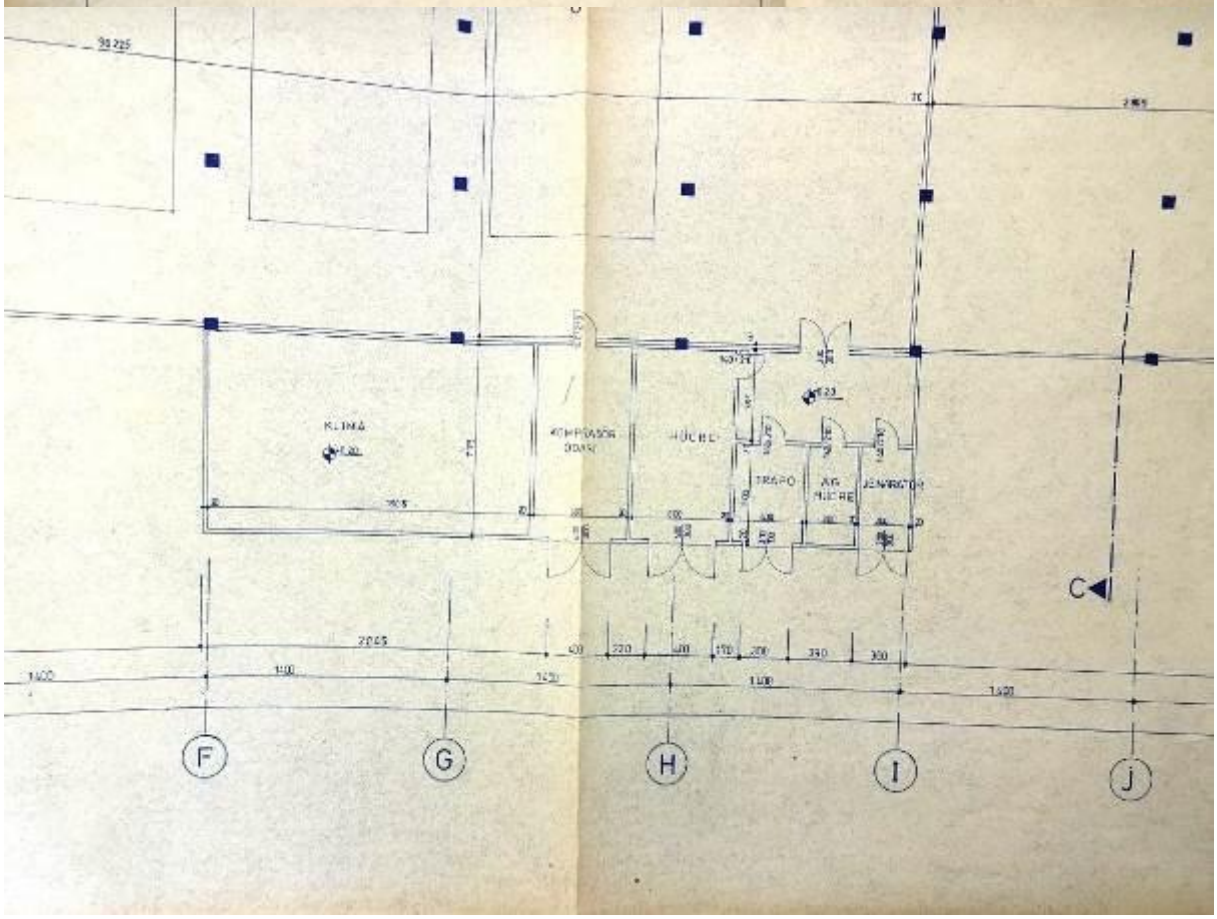
ÖLÇEK		
1/50	SINIFI	3
	GRUBU	B

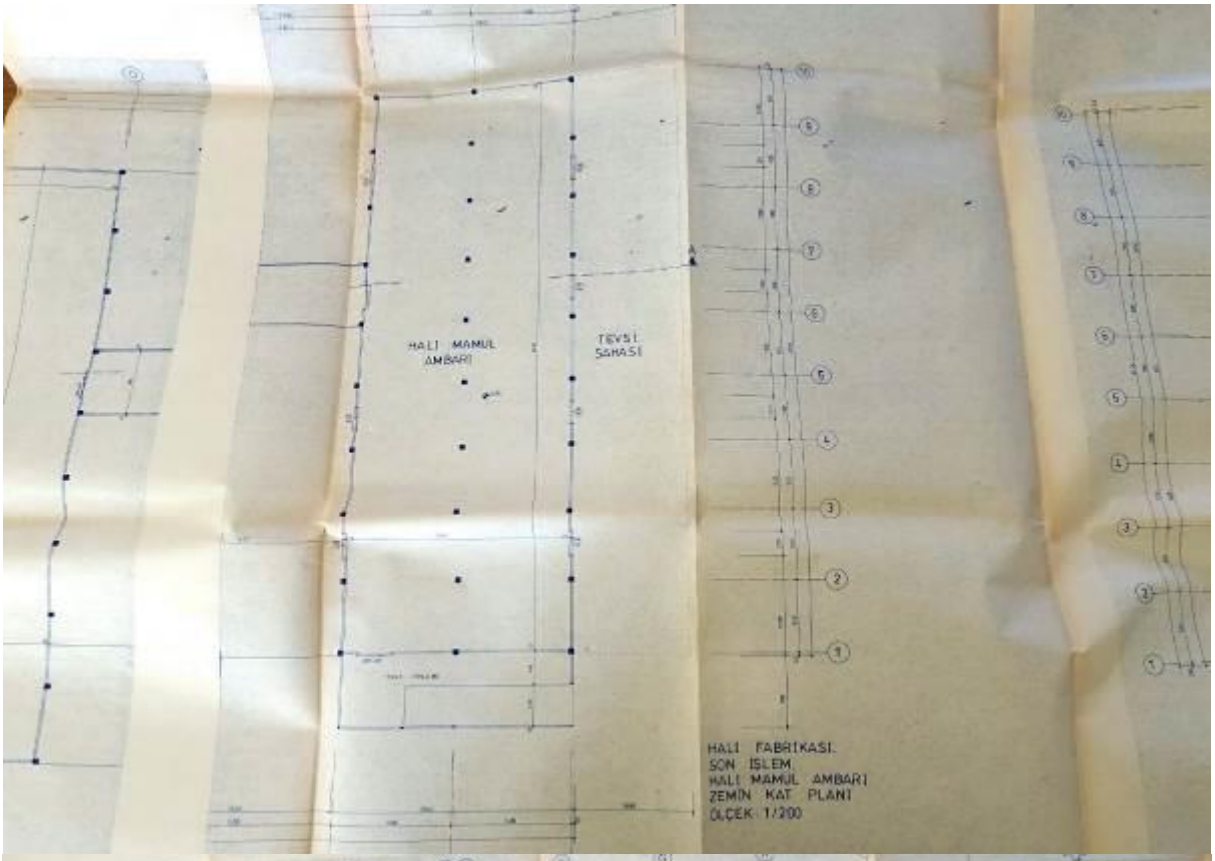

K
VAZİYET PLANI
ÖLÇEK : 1/1000
PARSEL : 4041


HALI FABRİKASI
ÇÖZGÜ MAKİNASI


SON İŞLEMİ
ÇÖZGÜ MAKİNASI


H
I
J
K
L
M
C
B
ELEKTRİK BAKIM ODASI
MAZ ODASI
MAKİNA BAKIM ODASI
MAZ ODASI
ODA
BAKIM SOYL. ODASI
BUZ SOYUTMA ODASI
SU TESVİYE VE ESANJÖR ODASI
BÜRO
BÜRO


KLİMA
KOMPRESÖR ODASI
HÜCRE
TRAFO
AR HÜCRE
JENERATÖR
C
F
G
H
I
J


HALI MAMUL AMBARI
TEVSİ SAHASI
HALI FABRİKASI
SON İŞLEM
HALI MAMUL AMBARI
ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK 1/200

HALI FABRİKASI
ÇOZGU MAKİNASI

MİMARİ PROJE

DÖRT YILDIZ
MİMARLIK-MÜHENDİSLİK
PLAN-PROJE-TAAHHÜT

ADRES: ESENBEY MAH. BANKALAR CAD. BAHADIR İŞ MERK.
KAT: 2 NO:10 MERKEZ/NİĞDE
BÜRO TEL: 0 388 213 5505 CEP:0 539 736 5598

PROJE MUELLİFİNİN ADI SOYADI	DEMET YILDIZ
PROJE MUELLİFİNİN TC NO	50275582138
BÜRO TESCİL NO	42-839
DİPLOMA NO / ODA SİCİL NO	1844-40271
VERGİ DAİRESİ VE SİCİL NO	NİĞDE/3130564272
ADRES/TELEFON	BAHADIR İŞ MERK./2135505

ONAY

Demet YILDIZ
Mimar

ARSA VE BİNA BİLGİLERİ

İLİ	NİĞDE
İLÇESİ	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
MAHALLESİ	BİRKO
PAFTA	
ADA	455
PARSEL	6
KAT ADEDİ	1
İNŞAAT ALANI	1172
KULLANIM AMACI	DEPO

MAL SAHİBİ	BİRKO KOYUNLU A.Ş
TC NO	
İNŞAAT ADRESİ	
NİĞDE KARMA O.S.B.	

YAPI DENETİM FİRMASI BİLGİLERİ

ÜNVANI	ENERJİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
ADRESİ	BANKALAR CAD. TEB ÜSTÜ NO : 15/2 NİĞDE
TELEFON	0 388 213 1414
BELGE SİCİL NO	1170
VERGİ DAİRESİ NO	3380423687
PRJ.DENT.UZM.MÜH. ADI SOYADI	SUAT AYATAR

ONAY

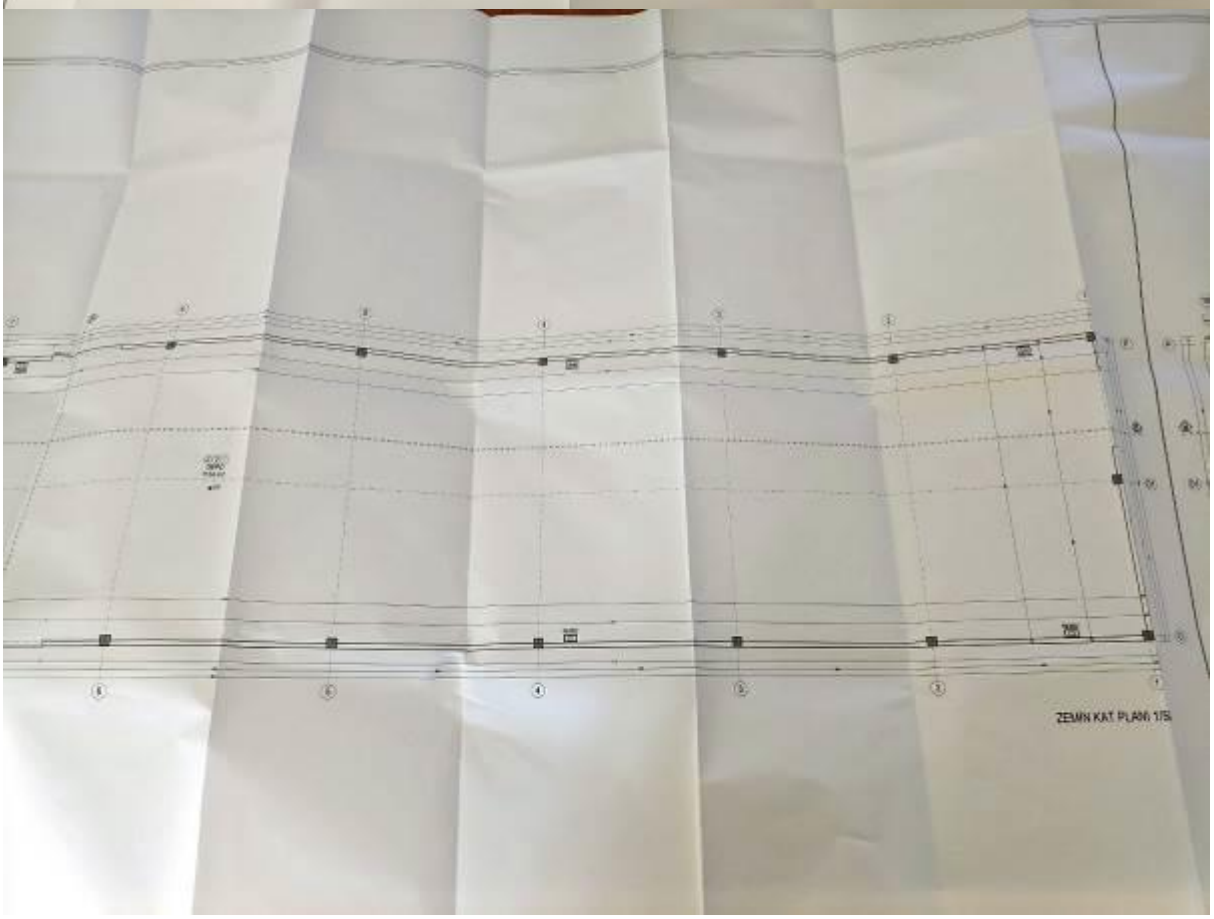
ENERJİK
Yapı Denetim Ltd. Şti.
V.D.No: 3380423687
Tel: 0388 213 14 14
Bankalar Cad. TEB Üstü No: 15/2 NİĞDE

Suat AYATAR
Proje ve Uyg. Den.
Denetçi No: 1227

ODA ONAYI

BELEDİYE ONAYI

NİĞDE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI


ZEMİN KAT PLANI 1/50

DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.08.2014 No : 403026

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

Turgay GÜNEY

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:17.03.2020 **Belge No: 2019-01.3172**

Sayın Turgay GÜNEY
(T.C. Kimlik No: 23674785080 - Lisans No: 403026)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.07.2006 No : 400334

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

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 **Belge No: 2019-01.2326**

Sayın Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
(T.C. Kimlik No: 27491489442 - Lisans No: 400334)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

ŞİRKET YETKİ BELGESİ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855 14/12/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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 Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeroğlu Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr