



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.

KOYUNLU / NİĞDE

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-322



DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULÜN ADRESİ

: Organize Sanayi Bölgesi Bor Yolu 7.Km Birko Caddesi
No:288 Niğde

RAPOR NO

: 2019-ÖZEL-322

EKSPERTİZ TARİHİ

: 18.12.2019

RAPOR TARİHİ

: 20.12.2019

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Organize Sanayi Bölgesi Bor Yolu 7.Km Birko Caddesi No:288'de konumlu 458 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsellerde bulunan "**Arsa**" ve "**Fabrika Binaları Ve Arsaları**" nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

➤ Değer Tanımı Ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4-6
➤ Tapu Takyidatı	7
➤ Taşınmazın Çevre ve Konumu	7-8
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	9
➤ İşletme Hakkında Genel Bilgiler	9-10
➤ İmar Durumu	10
➤ Fabrika Binasının Özellikleri	10-14
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	14-15
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	15
➤ Emsal Analizi	15-16
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	17-18
➤ Gayrimenkul Değerlemesi ve Sonuç	17
➤ Ekler	17
➤ Ek.1: Konum Krokisi	18
➤ Ek.2: Fotoğraflar	18-25
➤ Ek.3: Belgeler	25-36
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	37
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	38
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	39



DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 2. sayfada belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (458 ADA 2 PARSEL)

SAHİBİ VE HİSSESİ : BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE
SANAYİ A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ : Niğde-Merkez
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : Koyunlu
KÖYÜ :
MEVKİİ : -
PAFTA NO : M33A-7B-2C
ADA NO : 458
PARSEL NO : 2
NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 14.856,39 m²
ARSA PAYI : -
YEVMIYE NO : 8698
CİLT NO : 67
SAHİFE NO : 6574
TAPU TARİHİ : 20.06.2007

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (458 ADA 3 PARSEL)

SAHİBİ VE HİSSESİ : BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE
SANAYİ A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ : Niğde-Merkez
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : Koyunlu
KÖYÜ :
MEVKİİ : -
PAFTA NO : M33A-7B-3B
ADA NO : 458
PARSEL NO : 3
NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 102.815,63 m²
ARSA PAYI : -
YEVMIYE NO : 8698
CİLT NO : 67
SAHİFE NO : 6575
TAPU TARİHİ : 20.06.2007



TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (458 ADA 4 PARSEL)

SAHİBİ VE HİSSESİ : BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ : Niğde-Merkez
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : Koyunlu
KÖYÜ :
MEVKİİ : -
PAFTA NO : M33A-08A-1D
ADA NO : 458
PARSEL NO : 4
NİTELİĞİ : Fabrika Binaları ve Arsası
ARSA ALANI : 172.704,35 m²
ARSA PAYI : -
YEVMIYE NO : 8698
CİLT NO : 67
SAHİFE NO : 6576
TAPU TARİHİ : 20.06.2007

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (458 ADA 5 PARSEL)

SAHİBİ VE HİSSESİ : BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ : Niğde-Merkez
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : Koyunlu
KÖYÜ :
MEVKİİ : -
PAFTA NO : M33A-08A-4A
ADA NO : 458
PARSEL NO : 5
NİTELİĞİ : Fabrika Binaları ve Arsası
ARSA ALANI : 101.841,74 m²
ARSA PAYI : -
YEVMIYE NO : 8698
CİLT NO : 67
SAHİFE NO : 6577
TAPU TARİHİ : 20.06.2007



TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (458 ADA 6 PARSEL)

SAHİBİ VE HİSSESİ : BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ : Niğde-Merkez
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : Koyunlu
KÖYÜ :
MEVKİİ : -
PAFTA NO : M33A-08A-4A
ADA NO : 458
PARSEL NO : 6
NİTELİĞİ : Fabrika Binaları ve Arsası
ARSA ALANI : 39.148,45 m²
ARSA PAYI : -
YEVMIYE NO : 1432
CİLT NO : 67
SAHİFE NO : 6578
TAPU TARİHİ : 3.2.2010

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (458 ADA 7 PARSEL)

SAHİBİ VE HİSSESİ : BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ : Niğde-Merkez
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : Koyunlu
KÖYÜ :
MEVKİİ : -
PAFTA NO : M33A-08A-4A
ADA NO : 458
PARSEL NO : 7
NİTELİĞİ : Enerji Santrali, Pompa İstasyonu Su Arıtma ve Arıtma Tesisi
ARSA ALANI : 14.624,89 m²
ARSA PAYI : -
YEVMIYE NO : 8698
CİLT NO : 67
SAHİFE NO : 6579
TAPU TARİHİ : 20.06.2007



TAPU TAKYİDATI

Tarafımıza ibraz edilen bilgiler doğrultusunda; Niğde İli, Merkez İlçesi, 458 ada 2,3,4,5,9,7 Parseller için takbis belgesine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki beyan ve kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

İpotekler Hanesi:

-458 Ada 2 Parsel üzerinde herhangi bir rehin/ipotek kaydı bulunmamaktadır.

-458 Ada 3 Parsel;

AKBANK T.A.Ş. lehine 6000000,00 bedelle 1.derecede ipotek kaydı bulunmaktadır.

(27.9.2013 – 18929)

-458 ada 4 Parsel;

ODEA BANK A.Ş lehine 60000000,00 bedelle 1.derecede ipotek kaydı bulunmaktadır.

(13.8.2013 – 15652)

-458 Ada 5 Parsel;

ODEA BANK A.Ş lehine 60000000,00 bedelle 1.derecede ipotek kaydı bulunmaktadır.

(13.8.2013 – 15652)

-458 Ada 6 Parsel;

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. lehine 8000000,00 bedelle 1.derecede ipotek kaydı

bulunmaktadır. (29.4.2010 – 6760)

AYTEKİN TURCAN lehine 2375000,00 bedelle 2.derecede ipotek kaydı bulunmaktadır.

(21.10.2016 – 25623)

KEMAL SELVİ lehine 2375000,00 bedelle 2.derecede ipotek kaydı bulunmaktadır.

(21.10.2016 – 25623)

YAKUP AYDOĞAN lehine 2375000,00 bedelle 2.derecede ipotek kaydı bulunmaktadır.

(21.10.2016 – 25623)

ZEKERİYA GÜNEYKAYA lehine 2375000,00 bedelle 2.derecede ipotek kaydı bulunmaktadır.

(21.10.2016 – 25623)

MURAT YILDIRIM lehine 100000,00 bedelle 3.derecede ipotek kaydı bulunmaktadır.

(7.11.2016 – 26788)

-458 Ada 7 Parsel;

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1300000,00 bedelle 1.derecede ipotek kaydı

bulunmaktadır. (21.6.2011 – 11146)

Şerhler Hanesi: Taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Niğde ili Merkez ilçesi Koyunlu köyünde OSB sınırları içinde Niğde Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında bulunan 458 Ada 2,3,4,5,6,7 Parseller ve üzerinde konumlanmış fabrika vs. binalar; Organize Sanayii Bölgesi Bor yolu 7.Km Birko Caddesi No:288 Niğde Açık posta adresinde olup Tekstil ağırlıklı fabrika ve işletmelerin bulunduğu bölgenin yakın çevresinde TOKİ Konutları, Anadolu Güzel Sanatlar, Anadolu Öğretmen, Mehmet Göker Anadolu Tekstil ve Fen Liseleri, Okyanus Plaza Ve Milli Piyango Öğrenci Yurdu bulunmaktadır.

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

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

KONUM KROKİSİ



Taşınmazların Merkezle Uzaklıkları

Niğde Merkez	7,5 km
Bor Merkez	5,8 km
Aksaray	120 m





BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

GENEL BİLGİLER

Yüzölçümü: 14.294 km²

Nüfus: 305.861 (1990)

İl Trafik No: 51

Kapadokya Bölgesinde yeralan Niğde, antik kentleri, tarihi ve kültürel eserleri, Aladağ Milli Parkı ile önemli bir turizm merkezidir.

İLÇELER:

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

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

Ulukışla: Ulukışla Aladağlar ve Bolkar Dağları'nın birleştiği ve güneye geçiş olanağı tanıdığı yerde, 17. Yy 'da kurulmuştur. İlçe merkezinde Osmanlı Dönemi eserleri olan Öküz Mehmet Paşa Kervansarayı, Porsuk köyü yakınındaki geç Hitit ve Frig dönemi kalıntılarını barındıran Porsuk Höyük önemli örenlerdir. Ayrıca çok önemli çevre çekiciliklerine sahip Bolkar Dağlarının önemli bir kısmı Ulukışla'da bulunmaktadır.

Çamardı: Niğde'ye 65 km uzaklıktaki Çamardı İlçesine bağlı Kavlakepe köyü yakınlarındaki Göltepe – Kestel ören yeri önemli tarihsel kalıntılardır. Çevre çekiciliği olarak Aladağlar'da yapılabilecek trekking ve tırmanış sporları sayılabilir.

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

COĞRAFYA

Niğde İç Anadolu Bölgesi'nin "Orta Kızılırmak" olarak adlandırılan kesiminde bulunmaktadır. Kapadokya Bölgesi içinde yer alan Niğde, Aksaray, Nevşehir, Kayseri, Adana, İçel ve Konya ileri ile çevrilidir.

Deniz düzeyinden 1300 m yükseklikte bulunan ilin batı kesimi dalgalı düzlükler, kuzey, güney ve doğu kesimleri ise dağlık alanlarla kaplıdır. Güney ve güneydoğu sınırlarını Orta Torosların temelini oluşturan Bolkar Dağları çizmektedir.

İç Anadolu Bölgesinin özelliğini taşıyan karasal iklim Niğde'de de egemendir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve genellikle kar yağışlıdır.

İŞLETME HAKKINDA GENEL BİLGİLER

BİRKO A.Ş., BİRKOKOYUNLU A.Ş., BİRKO ENERJİ A.Ş., KOYUNLU TEKSTİL A.Ş. şirketlerinden oluşan BİRKO ŞİRKETLER GRUBU, Türkiye'nin her yöresinde yaşayan kasabalısını bir araya getirmek ve yeni iş sahaları oluşturmak amacıyla 1972 yılında kurulmuştur.

1975 yılında faaliyete geçtiğinde sadece iç piyasaya pamuk ipliği üreten BİRKO A.Ş., bugün Avrupa ülkeleri başta olmak üzere 20-25 milyon dolarlık ihracatı ile Türkiye ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır. 1981 yılında BİRKO A.Ş. bünyesinde faaliyete başlayan yünlü işletmeler 1998 yılından itibaren BİRKOKOYUNLU A.Ş. adı altında, halı sektöründe, Türkiye çapındaki bayii ağı ve tüm dünya ülkelerine yaptığı ihracatı ile her geçen gün başarı grafiğini yükseltmektedir.



Türkiye genelinde Koyulu Halıları'nı pazarlamak amacıyla 1981 yılında kurulan KOYUNLU TEKSTİL A.Ş. geniş bayii ağı ile faaliyetini sürdürmektedir.

Kendi enerjisini üretmek amacı ile yola çıkan BİRKO A.Ş. 2000 yılında BİRKO ENERJİ A.Ş.'yi kurarak yaptığı yatırımla yılda 86 000 000 kwh elektrik enerjisi üretmektedir. Yatırımlarına süratle devam eden BİRKO ŞİRKETLER GRUBU, BİRKO A.Ş. bünyesindeki 13.000 işlik ikinci penye iplik tesisini Nisan 2002'de ve yine 13.000 işlik kompakt penye iplik tesisini Mayıs 2003'de aynı çatı altında işletmeye almıştır.

İMAR DURUMU

Yapılaşma Kısıtlamaları:

Taşınmaz ile ilgili herhangi bir yapılaşma kısıtlaması mevcut değildir.

İmar Lejandı: SANAYİ

TAKS:

KAKS:0,70

Emsal: 0.55

Hmax: Teknolojik durumuna göre değişkenlik gösterebiliyor.

İmar Durumu ile ilgili Bilgiler: Değerlemeye konu tesisin üzerindeki arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi inşaat ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler konusunda belirleyici ve denetleyici kurum Niğde Organize Sanayi Müdürlüğüdür. NOSB yetkililerinden alınan bilgiye göre

4000 -180.000m² arasında değişen sanayi imarlı parselleri olup, Emsal:0,55, Kaks:0,70, Hmax teknoloji gereğine göre değişmektedir.

FABRİKA BİNALARININ ÖZELLİKLERİ

TESİSİN FAALİYET KONUSU:

A-PAMUK İPLİĞİ (Karde, Penye, Compekt penye, open-end) Karışımli iplik (Pamuk-polyester, Pamuk-viskon, Pamuk-polyester ve pamuklu iplik üretmek, üretilmiş olan ipliklerin katlama ve bükümü.

B-YÜNLÜ GURUBU Yün iplik ve makine halısı imalatı.

C-ENERJİ ÜRETİMİ Gayri faal durumdadır.

KAPASİTE: İplik 23.344.278 Kilogram/yıllık.

Halı 2.112.288 metrekafe/yıllık.

ARSA ALANI ve TANIMI: Konu arsalar Niğde Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. 458/5 parsel üzerinde Karde İplik Fabrikası, Misafirhane, Yemekhane, Müdür lojmanı, Genel Müdürlük ve İdari Bina bulunmaktadır. Bu parselin caddeye 250 metre cephesi bulunmaktadır. 458/5 in batı cephesinde 458/6 parsel, kuzey batısında 458/7 parsel, kuzeyinde 458/4 parsel dikdörtgen şeklinde olup, üzerinde Penye, penye 2 ve open-end işletme fabrikaları vardır. 458/3 parsel yamuk şeklinde olup üzerinde yapı yoktur. 458/2-3 parseller arasından enerji nakil hattı geçmekte olup 458/2 parselin imar durumu yeşil alan olarak belirlenmiştir. 458/7 parsel düzgün olmayan bir şekle sahip olup; üzerinde kazan dairesi, atölyeler, faal olmayan Enerji santrali gibi yardımcı üniteler yer almaktadır.

458 ada 2 parsel	14.856,39 m ²
458 ada 3 parsel	102.815,63 m ²
458 ada 4 parsel	172.704,35 m ²
458 ada 5 parsel	101.841,74 m ²
458 ada 6 parsel	39.148,45 m ²
458 ada 7 parsel	14.624,89 m ²

TOPLAM ARSA ALANI 445.991,45 M²

İNŞA TARİHİ	: Değerlemeye konu Birko A.Ş: 1972 yılında kurulmuş olup, 1981 yılında Yünlü işletmeler faaliyete geçmiştir. Dolayısıyla tesisin fabrika ve diğer amaçlı binaları alan ve sayı olarak artarak devam etmiş olup; Fabrika ve binaların yapım tarihlerinde fabrika yetkililerinden alınan bilgiler dikkate alınmıştır.
YAPI RUHSATLARI	: Tesis yetkilileri ile yapılan görüşmelerde fabrikaların ve diğer binalara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri OSB'den temin edilmiş ,söz konusu belgelerle ilgili ayrıca araştırma yapılmamıştır.
TOPLAM KAPALI ALANI	: 105.307 m2
İNŞAAT TARZI	: İlgili bölümlerde belirtilmiştir. Genel olarak betonarme prefabrik yapıdır.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
GÜVENLİK/KAMERA	: Yok
ASANSÖR	: Yok
SU DEPOSU	: Mevcut
DOĞALGAZ	: Var
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA	: Doğalgazlı ve katı yakıtlı kazanlar ve petek radyatörler vasıtası ile sağlanmaktadır.
HAVALANDIRMA	: İdari binada klimalar ile sağlanmaktadır.
JENERATÖR	: Mevcut
KOMPRESÖR	: Var
YANGIN TESİSATI	: Fabrika içinde basınçlı su sistemli yangın söndürme sistemi mevcut olup, ilgili yerlerde de yangın tüpleri bulunmaktadır.
AÇIK ALANLAR	: Çevre düzenlemesi canlı bitki ve yaklaşık 25-35 yıllık çeşitli ağaçlar bulunup, saha betonları, bordür taşları, çevre duvarları, istinat duvarları, çitleri, yürüyüş yolları, tesis içi araç yolları, platformlar, yükleme vb. rampalar, tesisat geçişlerinde ve taşımasında kullanılan çelik konstrüksiyon yapılar, drenaj kanalları, tesisat galerileri vb. altyapılar, çevre aydınlatmaları, bayrak direkleri vb. diğer yapılar, yeşil alanları il uyumlu bir görüntü arz etmektedir.
OTOPARK ve MANEVRA: ALANI	Tesisin girişinde ve idari bina önünde açık otopark olduğu gibi fabrika alanının diğer bölümlerinde de otopark olanağı fazlası ile mevcuttur. Keza, TIR giriş çıkışı, yük boşaltma ve yükleme için manevra alanı vardır.
TESİSİN FİZİKİ BÖLÜM VE TANIMI:	
<u>1-Karde iplik ve İşletmesi Fabrikası:</u>	Mevcut vaziyet planına göre Fabrika ilave binalarıyla birlikte 29.474,10 m2 kapalı alana sahip, Betonarme temel, prefabrike karkas bina olarak inşa edilmiş tek katlı fabrika binasında çatı kaplaması Alüminyum sandviç paneldir. Asma tavanlı t katlı olan yapıda zemin malzemesi olarak dökme mozaik, doğramalar da ise demir profil kullanılmıştır. Dış cephelerin ince akrilik boya olduğu fabrika iç cepheleri sıva üzeri badanadır. Aydınlatma sistemi için floresan kullanılmıştır.

Kullanım	İnşaat Alanı(m2)	Yapım Yılı
Fabrika binası	22.014,25	1974-1998*
Ambar Memur Binası	126,60	
Karde klima binası	57,30	1995
Karde bobin ilave kısmı	161,00	1994
Mamül Ambar	1.431,20	
Malzeme Ambarı	846,56	
Hammadde Ambarı	2.544,33	
Karde İlave Halı Binası	769,95	1995
Nemlendirme binası	218,16	
Karde klima Binası (ilave)	314,00	2000
Karde Şantiye binası	92,00	2000
Katlama büküm binası	769,95	2000
40Ton/Gün Fiksaj Kazan Böl	128,80	1999
T O P L A M	29.474,10	

2-Karde II İplik İşletme Fabrikası (Eski Penve I)

1985 yılında faaliyete geçen tesis vaziyet planına göre Fabrika ilave binalarıyla birlikte 13.827 m2 kapalı alana sahip, Betonarme temel, prefabrike karkas bina olarak inşa edilmiş tek katlı fabrika binasında çatı kaplaması Alüminyum sandviç paneldir. Zemin malzemesi olarak dökme mozaik, doğramalar da ise demir profil kullanılmıştır. Dış cephelerin ince akrilik boya olduğu fabrikanın iç cepheleri sıva üzeri badanadır. Aydınlatma sistemi için floresan kullanılmıştır.

Kullanım	İnşaat Alanı(m2)	Yapım Yılı
Fabrika binası	10.116,04	1985-2000*(yenileme)
Pamuk Ambarı	1.805,48	1985
İplik Ambarı	1.730,48	1985
27 Ton Fiksaj Kazan Böl	175,00	1999
T O P L A M	13.827,00	

3-Penve II İplik Fabrikası: 2002 yılında faaliyete geçen 2.penve tesisinin vaziyet planına göre yardımcı yapıları ile birlikte 16.700 m2 kapalı alana sahiptir. Betonarme temel, Prefabrik karkas bina olarak inşa edilmiş tek katlı fabrika binasında çatı kaplaması eternittir. Alüminyum sandviç asma tavanlı yapının zemini dökme mozaik üzeri şap ve yer yer parke olup; demir doğrama kullanılmıştır. Dış cephesi sıva üzeri akrilik boya, iç cephesi sıva üzeri badana olup, floresan ile aydınlatılmaktadır.

Kullanım	İnşaat Alanı(m2)	Yapım Yılı
Fabrika binası	13.268,00	2001
Pamuk Ambarı	1.680,00	2001
Mamul Ambar	800,00	2001
Klima Binası ve ilaveler	952,00	2001
T O P L A M	16.700,00	

4-Open-End İplik İşletmesi Fabrikası: 1985 yılında faaliyete geçen tesis plana göre fabrika ve yardımcı yapıları ile birlikte toplam 12.660,42m2 kapalı alana sahiptir. Betonarme temel, Prefabrike karkas olarak tek katlı bina olarak inşa edilmiş olan fabrika binasının alüminyum sandviç asma tavanlı dökme mozaik zeminli demir doğramalı yapının dış cephesi sıva üzeri boyalı iç cepheleri sıva üzeri badanalıdır. Aydınlatması için floresan kullanılmıştır.

Kullanım	İnşaat Alanı(m2)	Yapım Yılı
Fabrika binası	7.213,00	1985
Pamuk Ambarı	4.854,00	1985
İplik Ambar	593,42	1985
T O P L A M	12.660,42	
5-Yün iplik fabrikası: 1984 yılında faaliyete geçmiş olup uzunluğu yaklaşık 150 metre genişliği yaklaşık 50 metre olan fabrikanın 6.730,36 m2 kapalı alanı vardır. Prefabrik karkas, Betonarme temel, dökme mozaik zeminli ve tek katlı olarak inşa edilmiş olan fabrika binasının, çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Doğramaları profil demir, dış cephesi sıva üzeri boya, iç cepheleri ise sıva üzeri badanalıdır. Aydınlatma sistemi için floresan kullanılmıştır.		
Kullanım	İnşaat Alanı(m2)	Yapım Yılı
Fabrika binası	5.600,12	1984
Elyaf boyama binası	650,44	
Yapağı ambarı	251,00	2003
Pres ve Telef Odası	202,80	1999
10T/gün fiksaj kazan Böl.	26,00	2000
T O P L A M	6.730,36	
6-Eski Halı Fabrikası: 1981 yılında faaliyete geçmiş olup uzunluğu yaklaşık 156 metre genişliği yaklaşık 80 metre olan fabrikanın 13.283,35 m2 kapalı alanı vardır. Prefabrik karkas, Betonarme temel, dökme mozaik zeminli ve tek katlı olarak inşa edilmiş olan fabrika binasının, çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Doğramaları profil demir, dış cephesi sıva üzeri boya, iç cepheleri ise sıva üzeri badanalıdır. Aydınlatma sistemi için floresan kullanılmıştır		
Kullanım	İnşaat Alanı(m2)	Yapım Yılı
Fabrika binası	11.704,80	1981
Halı Ambarı	866,55	1996
İplik Ambar	712,00	1992
T O P L A M	13.283,35	
7-Diğer Yardımcı İşletme Binaları: Bu başlıktaki binaların kullanım amaçları ve yapı grup ve sınıfları farklı olup genel olarak amacına uygun şekilde inşa ve tefrişe edilmişlerdir hepsi vaziyet planına ve projesine uygun görülmektedir. Dayanak yapı ruhsatı ve Yapı kullanım belgeleridir.		
Kullanım	İnşaat Alanı(m2)	
Elektrik Santrali	1.252	
Halı Teşhir Binası	574	
Yeni İlave Teşhir Binası	926	
Kazan Dairesi Binası	366	
Yeni Kazan Dairesi Binası	275	
Atölye-Oto Bakım-Kompr Binalar	1.103	
Trafo Binası	57	
Laboratuvar Binası	182	
Yardımcı İşletmeler Müd. Bin.	156	
Fiktif Ambar Binası	422	
Yemekhane Binası	1.261	
Kreş ve Misafirhane Binası	1.229	



Gen Müd. Binası	812
Yeni İdari Bina	1.171
Yeni Misafırhane Binası	1.107
Gen. Müd. Lojman Binası	285
Cami	364
Diğer yapılar**	990
T O P L A M	12.532
**Diğer yapılar Akaryakıt, Sundurma ve Atölye çalışma alanları şadırvan ve wc dir.	
Ulaşım bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaza Niğde merkezindeki Atatürk Bulvarı üzerinde ilerlenerek Tevfik Çalın Caddesi'ne geçilir. Cadde üzerinde 2,2 km ilerlenerek Orhan Batı Caddesi'ne geçilir. Cadde üzerinde 150 m. ilerledikten sonra solda konumlu taşınmazlara ulaşılır.	
Konum ve yapılaşma hakkında bilgi: Değerleme konusu taşınmaz, belediye sınırı içerisinde olup, yakın çevresinde sanayi imarlı parseller ve TOKİ yerleşim yerleri bulunmaktadır.	
Gayrimenkul' un Bulunduğu Bölgenin Ekonomik Koşulları: Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde olması farklı sanayi ve ticari kollarda faaliyete imkan sağladığından hem bugün, hem de gelecekte ekonomik rolünün aktif olacağı düşünülebilir.	
Gayrimenkul' un yol cephe uzunlukları, ana artere cephesi ve uzaklığı: Parsel; Birko Caddesi'ne 510 m., Orhan Batı Caddesi'ne 620 m. cephelidir.	
Gayrimenkul' un bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi: Değerleme konusu taşınmazlar, düz bir topografik yapıya sahip olup, imar bölgesi içerisinde ve 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.	
Gayrimenkul' un değerini etkileyen yatırım unsurları ve zellikleri: • Konu taşınmaz faaliyet alanına uygun yapı ve konumdadır. • Reklam özelliğinin olması, • Lojistik açıdan çok uygun bir lokasyonda olması, • retim kapasitesinin yüksek olması,	
Gayrimenkul' un değerini etkileyen peyzaj vs.: evre düzenlemesi estetik ve işlevsel olarak yapılmıştır.	
Bölgesel altyapı hakkında bilgi: Belediye tarafından taşınmazın bulunduğu bölgedeki tüm altyapılar tamamlanmıştır.	
Yukarıda sayılmayan, belirtilmek istenen hususlar: -	

DEėERLEMEEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede alt yapının tamam olması,
- Oldukça merkezi bir yerde konumlanması,
- Niğde-Bor yoluna cephe olması
- Hemen her tür ulaşım aracı ile ulaşım kolaylığının bulunması,
- Reklam özelliėinin olması,
- Lojistik açıdan çok uygun bir lokasyonda olması,
- Üretim kapasitesinin yüksek olması,

Olumsuz etkenler:

- Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik krizin iplik ve halı sektörünü çok olumsuz etkilemesi,
- İplik ve Halı konusunda fabrikanın işe özel olarak üretilmiş olması, başka üretim kolları için revizyona gerek duyulacak olması,
- Fabrika performansının üretim potansiyelinin altında olması

**En etkin verimli kullanım şekli ve diğer kullanım alternatifleri:**

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı, hâlihazır durumu gibi sanayi yapısı şeklinde kullanımıdır.

Gayrimenkul değerinin etkileyen Teknik, imar yasal kısıtlamalar:

Değerleme konusu taşınmaz hakkında herhangi bir kısıtlayıcı durum tespit edilmemiştir.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitinde "**Arsalarda Emsal Karşılaştırma ve Yapılarda Maliyet Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL ANALİZİ**ARSA EMSALLERİ****EMSAL 1: Osman Aydogar TEL: 0 (553) 521 26 28**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 457 parselde bulunan, imar durumu bağ-bahçe niteliğinde olan arsa toplamda 1.400 m² alanlı olup 95.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.400 m ²	68,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 2: FATİH YÜCEL Tel: 0 (536) 887 97 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu bağ-bahçe niteliğinde olan arsa toplamda 1.335 m² alanlı olup 75.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.335 m ²	56,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 3: Aydın KILIÇ–Tel: 0 (505) 831 11 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan muhtelif arsa toplamda 510 m² alanlı olup 70.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	510 m ²	137,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

SANAYİ, TİCARİ ARSA EMSALLER**EMSAL 3: FERRUH KESKİN–Tel: 0 (388) 233 03 62**

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

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

EMSAL 4: BAHRİ KİLİT– Tel: 0 (388) 213 63 64

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

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

**EMSAL 5: YURTOĞLU EMLAK– Tel: 0 (532) 546 24 51**

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

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

EMSAL 6: TOROS EMLAK– Tel: 0 (533) 390 59 56

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

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

Değerlemesi yapılan konu taşınmazlarda yapılan araştırmalar neticesinde, metrekare satış fiyatlarının parsel üzerinde yapı bulunmasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği gözlenmiştir. Üzerinde yapı bulunmayan arsa emsalleri için birim m² fiyatı 55-140 TL, üzerinde yapı bulunan arsa emsalleri için birim m² fiyatı 165-290 TL olduğu belirlenmiştir.

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA**1. Arsanın Değeri**

ADA/PARSEL	ALANI	BİRİM M ² /TL	FİYATI
458/2	14.856,39 m ²	62	921.096,- TL
458/3	102.815,63 m ²	130	13.366.032,-TL
458/4	172.704,35 m ²	200	34.540.870,-TL
458/5	101.841,74 m ²	240	24.442.018,-TL
458/6	39.148,45 m ²	245	9.591.370,-TL
458/7	14.624,89 m ²	220	3.217.476,-TL
TOPLAM	445.991,45 m²		86.078.862,-TL

2. Arsa Üzerindeki Yapılar

Taşınmaz adı	Yüzölçümü	Birim m ² /TL	Maliyet Değeri	Yıpr. oranı %	Mevcut Kullanım Değeri
1-Karde iplik Binası	29.474,10				
Fabrika binası	22.014,25	1.210	26.637.242	30%	18.646.070 TL
Ambar Memur Binası	126,6	590	74.694	20%	59.755 TL
Karde klima binası	57,3	980	56.154	20%	44.923 TL
Karde bobin ilave kısmı	161	1.210	194.810	20%	155.848 TL
Mamül Ambar	1.431,20	590	846.178	25%	634.633 TL
Malzeme Ambarı	846,56	590	499.470	25%	374.602 TL
Hammadde Ambarı	2.544,33	590	1.501.155	25%	1.125.866 TL
Karde İlave Halı Binası	769,95	590	454.270	25%	340.702 TL
Nemlendirme binası	218,16	450	98.172	20%	78.538 TL
Karde klima Binası (ilave)	314	980	307.720	18%	252.330 TL
Karde Şantiye binası	92	450	41.400	18%	33.948 TL

Katlama büküm binası	769,95	590	454.270	18%	372.501 TL
40Ton/Gün Fiksaj Kazan Böl	128,8	590	75.992	18%	62.313 TL
2-Karde II (eski Penye)	13.827,00	-	-	-	-
Fabrika binası	10.116,04	1.210	12.240.408	30%	8.568.286 TL
Pamuk Ambarı	1.905,48	590	1.124.233	30%	786.963 TL
İplik Ambarı	1.730,48	590	1.020.983	30%	714.688 TL
27 Ton Fiksaj Kazan Böl	175	980	171.500	18%	140.630 TL
3-Penye II iplik Fab.	16.700,00	-	-	-	-
Fabrika binası	13.268,00	1.210	16.054.280	15%	13.646.138 TL
Pamuk Ambarı	1.680,00	980	1.646.400	15%	1.399.440 TL
Mamül Ambar	800	980	784.000	15%	666.400 TL
Klima Binası ve ilaveler	952	1.210	1.151.920	15%	979.132 TL
4-Open-End İp İşl. Fab.	12.660,42	-	-	-	-
Fabrika binası	7.213,00	1.210	8.727.730	30%	6.109.411 TL
Pamuk Ambarı	4.854,00	590	2.863.860	30%	2.004.702 TL
İplik Ambar	593,42	590	350.118	30%	245.083 TL
5-Yün İplik Fabrikası	6.730,36	-	-	-	-
Fabrika binası	5.600,12	1.210	6.776.145	30%	4.743.302 TL
Elyaf boyama binası	650,44	980	637.431	30%	446.202 TL
Yapağı ambarı	251	590	148.090	15%	125.876 TL
Pres ve Telef Odası	202,8	590	119.652	20%	95.722 TL
10T/gün fiksaj kazan Böl	26	590	15.340	18%	12.579 TL
6-Eski Halı Fabrikası	13.282,35	-	-	-	-
Fabrika binası	11.704,80	590	6.905.832	35%	4.488.791 TL
Halı Ambarı	866,55	450	389.947	25%	292.461 TL
İplik Ambar	712	450	320.400	25%	240.300 TL
7-D Yardımcı İşl. Binaları	12.532,00	-	-	-	-
Elektrik Santrali	1.252	450	563.400	18%	461.988 TL
Halı Teşhir Binası	574	1.210	694.540	15%	590.359 TL
Yeni İlave Teşhir Binası	926	1.210	1.120.460	7%	7.764.788 TL
Kazan Dairesi Binası	366	590	215.940	15%	183.549 TL
Yeni Kazan Dairesi Binası	275	590	162.250	15%	137.912 TL
Atölye-Oto Bakım- KompresBinalar	1.103	590	650.770	15%	553.154 TL
Trafo Binası	57	590	33.630	15%	28.585 TL
Laboratuvar Binası	182	590	107.380	10%	96.642 TL
Yardımcı İşletmeler Müd. Bin	156	590	92.040	10%	82.836 TL
Fiktif Ambar Binası	422	590	248.980	10%	224.082 TL
Yemekhane Binası	1.261	590	743.990	10%	669.591 TL
Kreş ve Misafirhane Binası	1.229	980	1.204.420	10%	1.083.978 TL
Gen Müd. Binası	812	1.210	982.520	10%	884.268 TL
Yeni İdari Bina	1.171	1.210	1.416.910	10%	1.275.219 TL
Yeni Misafirhane Binası	1.107	1.210	1.339.470	10%	1.205.523 TL
Gen. Müd. Lojman Binası	285	1.210	344.850	15%	293.122 TL
Cami	364	980	356.720	15%	303.212 TL
Diğer yapılar**	989,76	450	445.392	15%	378.583 TL
Yeni sundurma	559	275	153.725	15%	130.666 TL
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE BİNALARIN TOPLAM DEĞERİ					84.236.192 TL

GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemeleri sonucu niteliği, kullanım amacı, konumu, çevre özellikleri, yüzölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, parsel üzerindeki yapıların fiziksel ve mimari özellikleri, kullanım alanları, çevresinde yapılan piyasa araştırması ve günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak esas piyasa (pazar) değeri belirlenmiştir.

PİYASA DEĞERİ:

Taşınmaz Değeri = Arsa Değeri+ Yapı Değeri

$$= 86.078.862,-TL + 84.236.192,-TL = 170.315.054 \sim 170.316.000,-TL$$

takdir edilmiştir.

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

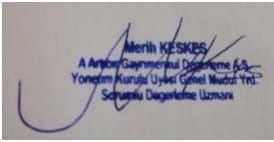
İşbu **2019-ÖZEL-322** no.lu rapor, "**BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.**" un talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların firmamızın yazılı onayı olmaksızın kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 20.12.2019

(Ekspertiz tarihi: 18.12.2019)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

EKLER:

EK.1: Konum Krokisi

EK.2: Fotoğraflar

EK.3: Belgeler

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

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

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

EK.1: KONUM KROKİSİ



458 ADA 2-3-4-5-6-7 PARSELLER

E: 37.9316, B: 34.6018

EK.2: FOTOĞRAFLAR ÖN NİZAMİYE





ÖN NİZAMİYE

TEŞHİR MAĞAZASI



ÖN NİZAMİYE

ARAÇ PARK YERİ



ARAÇ PARK YERİ



TEŞHİR MAĞAZA TABELA
ARKASI GENEL MÜDÜR LOJMANI



KARDE İŞLETME BİNASI



HALI FABRİKASI BİNASI



KARDE İŞLETMESİ



YÜN İPLİK İŞLETMESİ



HALI İŞLETMESİ BİNASI



YÜN İPLİK İŞLETME



HALI İŞLETMESİ BİNASI



HALI İŞLETME BİNASI



(MARANGOZHANE)



(OTO BAKIM)



YARDIMCI İŞLETMELER
(TESİSAT ATÖLYESİ)



YARDIMCI İŞLETMELER
(TORNA ATÖLYESİ)



BİRKO ENERJİ BİNASI



KARDE 2 İŞL. MAMUL AMBAR



KARDE 2 İŞL.MAMUL AMBAR



KARDE 2 İŞLETMESİ



KARDE 2 İŞLETME BİNASI



OPEN-END İŞLETMESİ



OPEN-END İŞL. BİNASI



MALZEME AMBARI BİNASI



PENYE 2 İŞL. BİNASI



PENYE 2 İŞLETME BİNASI



PENYE 2 İŞLETMESİ



LABORATUVAR BİNASI



PENYE 2 İŞLETMESİ



KARDE 2 İŞL. BİNASI



PAMUK SUNDURMA



YENİ HALI İŞL.



YENİ HALI İŞLETMESİ



TEŞHİR MAĞAZASI



İDARİ BİNA



İDARİ BİNA



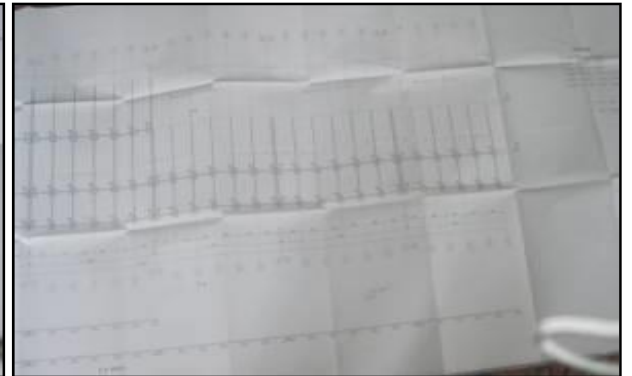
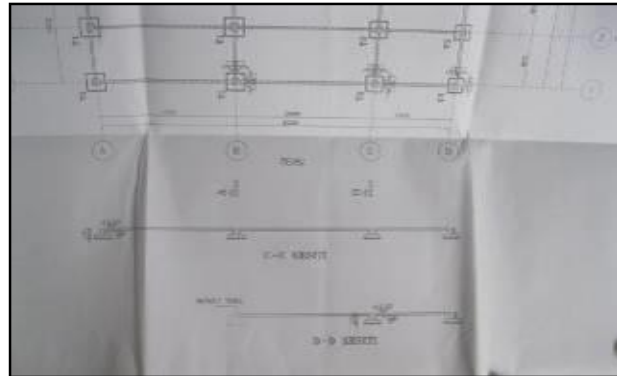
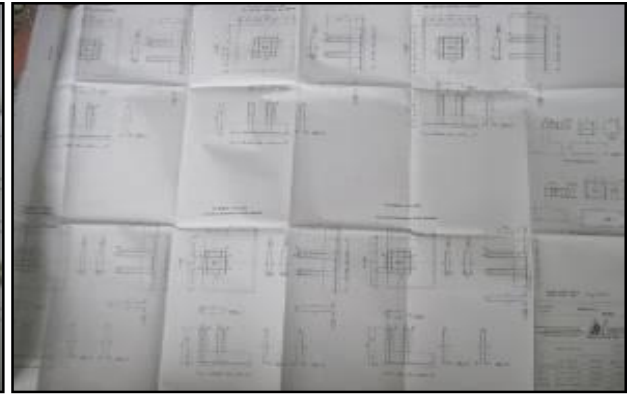
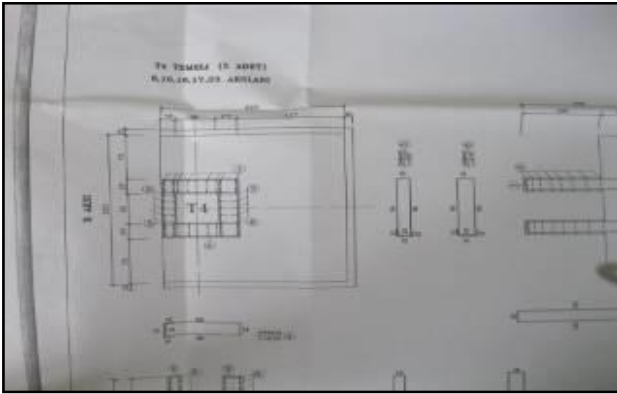
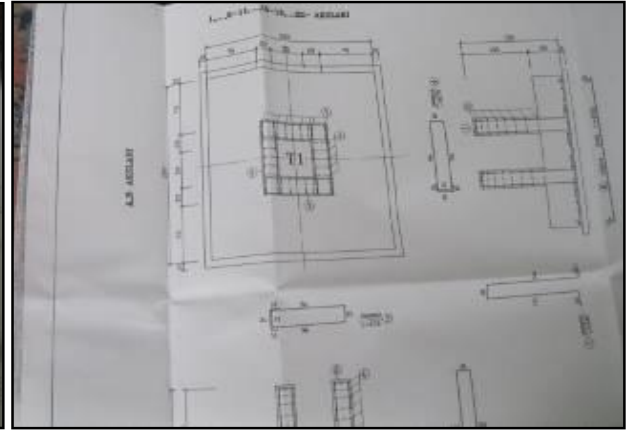
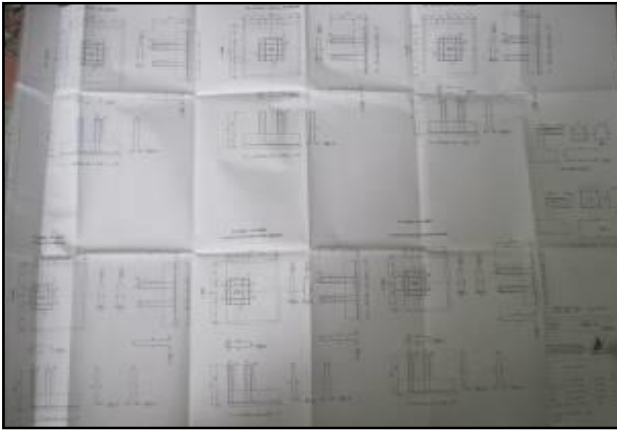
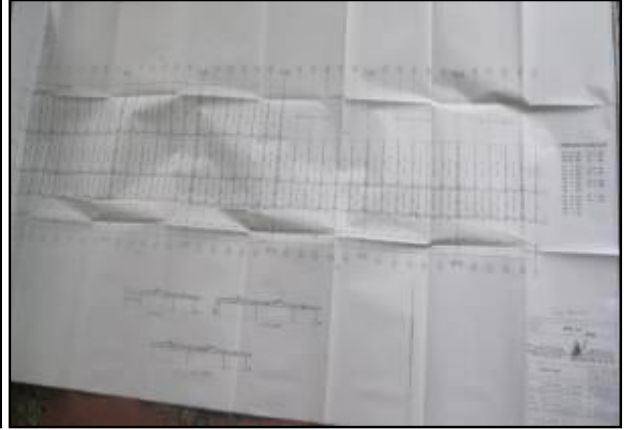
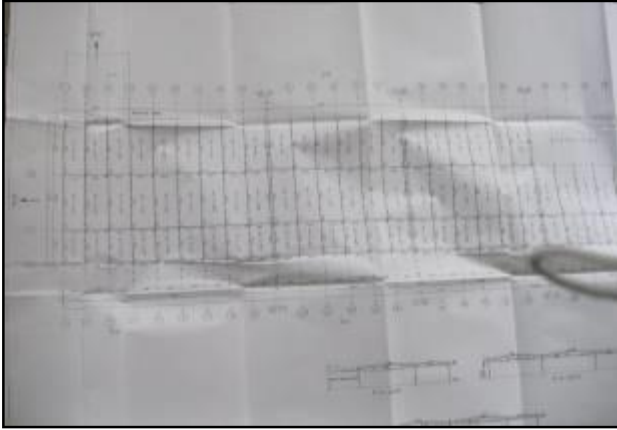
İDARİ BİNA

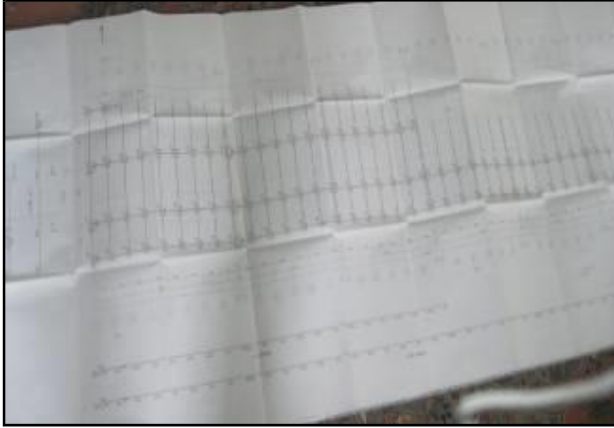


HALI BİNASI YÜK GİRİŞİ

CAMİ VE ŞADIRVAN







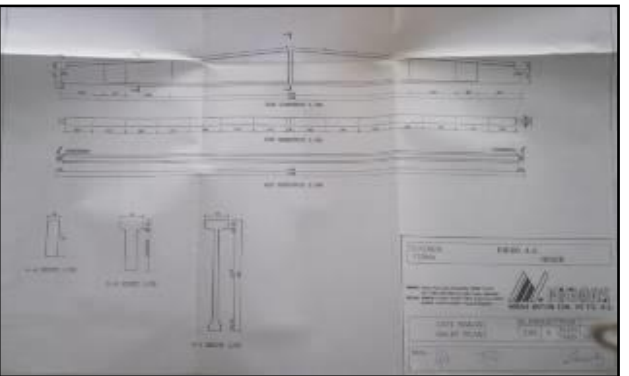
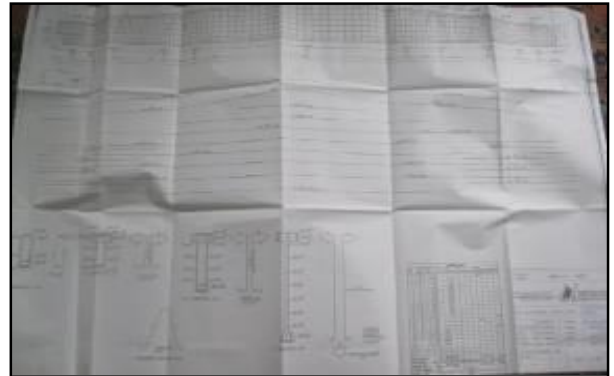
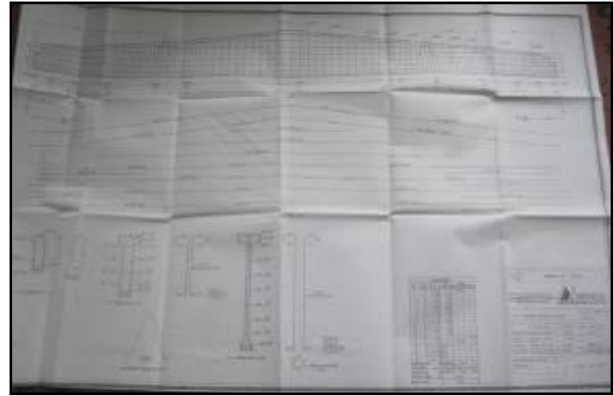
NİGBAS
NİĞDE BETON SAN. VE TİC. A.Ş.

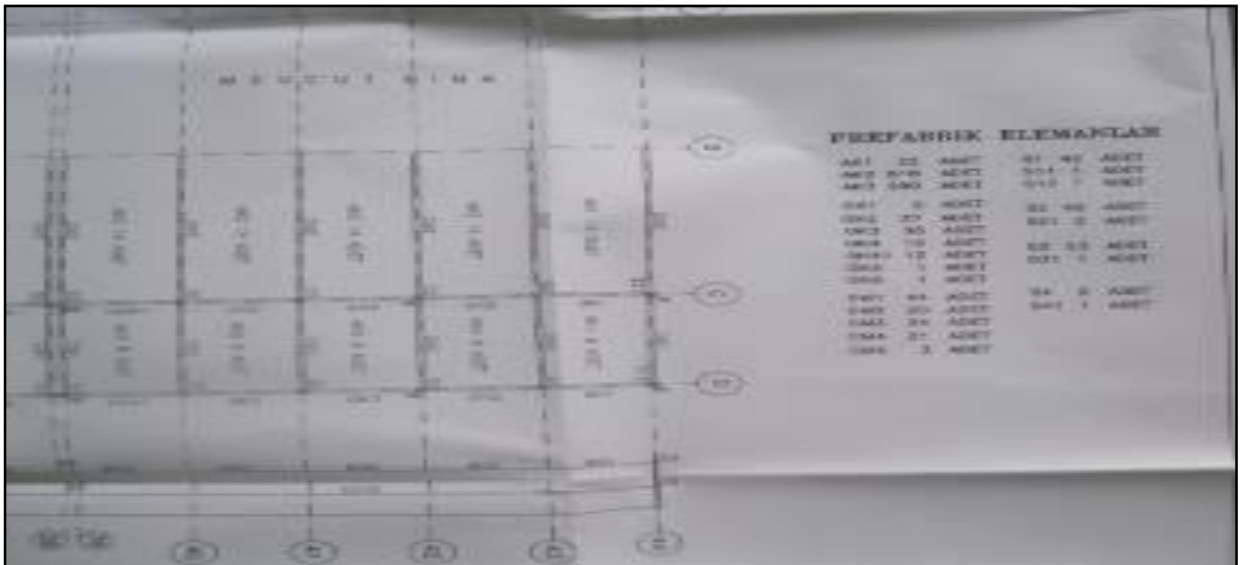
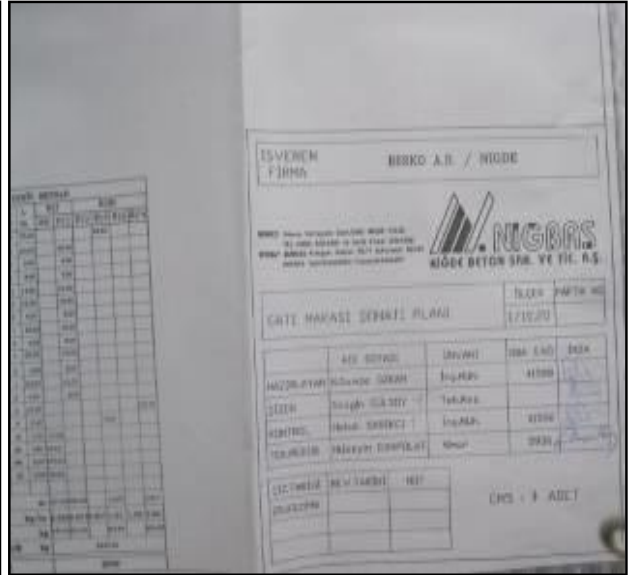
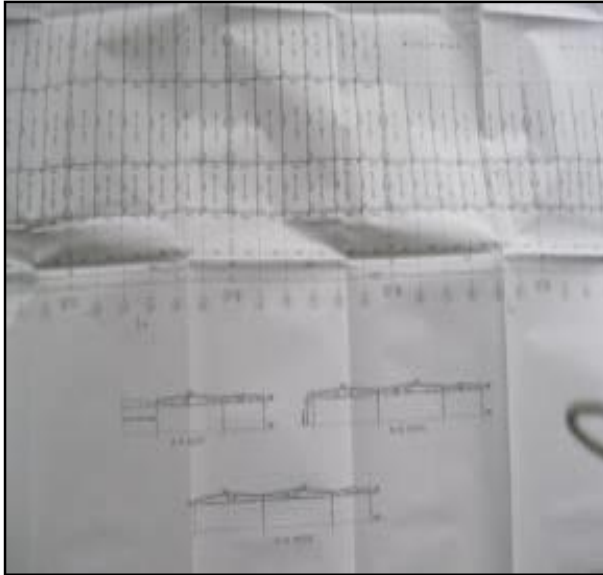
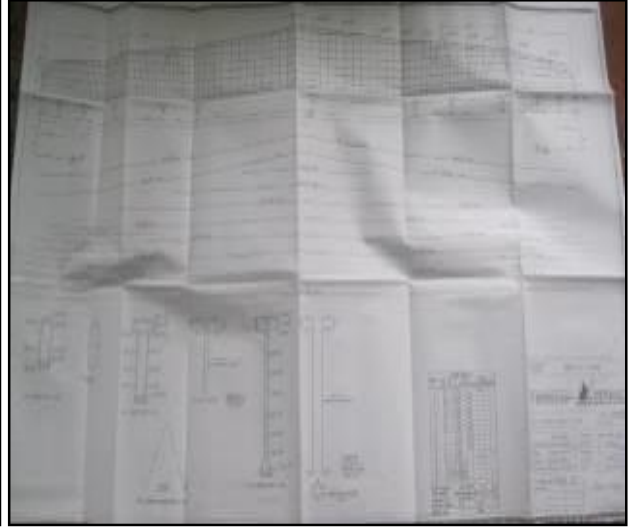
TEMEL APLİKASYON PLANI

ÖLÇEK: PAFTA NO: 1/200

AD	SOYAD	UNVAN	ÖĞR. NO	İMZA
HAZIRLAYAN	Ali KAYA	İngineer	41715	
ÇİZEN	Sevgin GÜL SOY	Tekniker		
KONTROL	Ali KAYA	İngineer	41715	
TEKNEZİ	Müseyyin ÇINPOLAT	Mühür	0936	

ÇİZİŞİ	REVİZYON	NOT
01.03.2006		





Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.11.2016 13:59:45	2016-39155	20161115-912-F02386	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	17618723	Cilt / Sayfa No	67 / 6574	
İl / İlçe	NIĞDE / MERKEZ	Ada / Parsel	458 / 2	
Kurum Adı	Niğde	Yüzölçüm	14856,39000	
Mahalle / Köy Adı	KOYUNLU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	1000 / 1000	Paylaşma (Taksim) - 20.6.2007 - 8698		

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:06

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.11.2016 14:00:50	2016-39156	20161115-912-F02399	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	17618724	Cilt / Sayfa No	67 / 6575	
İl / İlçe	NIĞDE / MERKEZ	Ada / Parsel	458 / 3	
Kurum Adı	Niğde	Yüzölçüm	102815,63000	
Mahalle / Köy Adı	KOYUNLU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	1000 / 1000	Paylaşma (Taksim) - 20.6.2007 - 8698		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
AKBANK T.A.Ş.	6000000,00	1.0	27.9.2013 - 18929	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 3 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	27.9.2013 - 18929	

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:06

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.11.2016 14:01:52	2016-39157	20161115-912-F02403	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	17618725	Cilt / Sayfa No	67 / 6576	
İl / İlçe	NİĞDE / MERKEZ	Ada / Parsel	458 / 4	
Kurum Adı	Niğde	Yüzölçüm	172704,35000	
Mahalle / Köy Adı	KOYUNLU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	Fabrika binaları ve arsası	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	1000 / 1000	Paylaşma (Taksim) - 20.6.2007 - 8698		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
ODEA BANK A.Ş.	60000000,00	1.0	13.8.2013 - 15652	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 4 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	13.8.2013 - 15652	

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:07

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.11.2016 14:01:52	2016-39157	20161115-912-F02403	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	17618725	Cilt / Sayfa No	67 / 6576	
İl / İlçe	NİĞDE / MERKEZ	Ada / Parsel	458 / 4	
Kurum Adı	Niğde	Yüzölçüm	172704,35000	
Mahalle / Köy Adı	KOYUNLU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	Fabrika binaları ve arsası	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	1000 / 1000	Paylaşma (Taksim) - 20.6.2007 - 8698		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
ODEA BANK A.Ş.	60000000,00	1.0	13.8.2013 - 15652	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 4 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	13.8.2013 - 15652	

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:07

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	15.11.2016 14:05:09	2016-39159	20161115-912-F02416	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	17618727	Cilt / Sayfa No	67 / 6578	
İl / İlçe	NİĞDE / MERKEZ	Ada / Parsel	458 / 6	
Kurum Adı	Niğde	Yüzölçüm	39148,45000	
Mahalle / Köy Adı	KOYUNLU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	Fabrika binaları ve arsası	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 3.2.2010 - 1432		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	8000000,00	1.0	29.4.2010 - 6760	
AYTEKİN TURCAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623	
KEMAL SELVİ	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623	
YAKUP AYDOĞAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623	
ZEKERİYA GÜNEYKAYA	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623	
MURAT YILDIRIM	100000,00	3.0	7.11.2016 - 26788	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 6 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	29.4.2010 - 6760	
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	8000000,00	1.0	29.4.2010 - 6760	
AYTEKİN TURCAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623	
KEMAL SELVİ	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623	
YAKUP AYDOĞAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623	
ZEKERİYA GÜNEYKAYA	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623	

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:07

1

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:07

1

MURAT YILDIRIM	100000,00	3.0	7.11.2016 - 26788
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 6 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	21.10.2016 - 25623
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	8000000,00	1.0	29.4.2010 - 6760
AYTEKİN TURCAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
KEMAL SELVİ	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
YAKUP AYDOĞAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
ZEKERİYA GÜNEYKAYA	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
MURAT YILDIRIM	100000,00	3.0	7.11.2016 - 26788
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 6 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	21.10.2016 - 25623
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	8000000,00	1.0	29.4.2010 - 6760
AYTEKİN TURCAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
KEMAL SELVİ	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
YAKUP AYDOĞAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
ZEKERİYA GÜNEYKAYA	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
MURAT YILDIRIM	100000,00	3.0	7.11.2016 - 26788
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 6 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	21.10.2016 - 25623
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	8000000,00	1.0	29.4.2010 - 6760
AYTEKİN TURCAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
KEMAL SELVİ	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
YAKUP AYDOĞAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623

apor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:07

2

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:07

2

ZEKERİYA GÜNEYKAYA	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
MURAT YILDIRIM	100000,00	3.0	7.11.2016 - 26788

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 6 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	21.10.2016 - 25623
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	8000000,00	1.0	29.4.2010 - 6760
AYTEKİN TURCAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
KEMAL SELVİ	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
YAKUP AYDOĞAN	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
ZEKERİYA GÜNEYKAYA	2375000,00	2.0	21.10.2016 - 25623
MURAT YILDIRIM	100000,00	3.0	7.11.2016 - 26788

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 6 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	7.11.2016 - 26788

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2016 / 14:07

3

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	17.11.2016 16:56:11	2016-39485	20161117-912-F01769	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	17618728	Cilt / Sayfa No	67 / 6579	
İl / İlçe	NİĞDE / MERKEZ	Ada / Parsel	458 / 7	
Kurum Adı	Niğde	Yüzölçüm	14624,89000	
Mahalle / Köy Adı	KOYUNLU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	ENERJİ SANTRALİ, POMPA İSTASYONU SU ARITMA VE ARITMA TESİSİ	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	1000 / 1000		Paylaşma (Taksim) - 20.6.2007 - 8698	

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	1300000,00	1.0	21.6.2011 - 11146
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Niğde TM KOYUNLU Köyü 458 Ada 7 Parsel	1000/1000	BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	21.6.2011 - 11146

Rapor Tarihi / Saati : 17.11.2016 / 17:13

1

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803 8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Yolu B Blok No:156 06520 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayırtıcı bilgi için rtbbl@...
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:13 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

