

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.

1 ADET FABRİKA

29/04/2024

A-DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR TALEP TARİHİ		17/04/2024	
DEĞER TARİHİ		27/04/2024	
RAPOR TARİHİ		29/04/2024	RAPOR NUMARASI 2024-OZ-00086
RAPORU TALEP EDEN		ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş	
RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET		ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		- SPK Lisans No: - Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı	
		Sebahattin ALTINDAĞ	SPK Lisans No: 401706 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
		İlker AKDEMİR	SPK Lisans No: 409926 Rapor Denetmeni
		Tülin AKDEMİR	SPK Lisans No: 402240 Sorumlu Değerleme Uzmanı
		Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziyagökalp Mahallesi, 369 ada, 2 parsel sayılı, "İDARE BİNA DOLU ŞİŞE AMBARI SUNDURMA SOĞUK HAVA BİNASI KAZAN DAİRESİ KANTAR BİNASI VE PANPA DAİRESİNİ HAVİ MEYVE SUYU FABRİKASI VE BAHÇE" vasıflı gayrimenkul.	
GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BİLGİLERİ			
GAYRİMENKULÜN ADRESİ		Ziya Gökalp Mahallesi, 91486. Sokak, Ersu Fabrikası, Bina No:3 Ereğli / KONYA	
DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)		YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
	TL	122.525.000	178.365.000
	USD	3.763.064	5.478.057
	EURO	3.506.666	5.104.806
DEĞER TARİHİ İÇİN		EFEKTİF ALIŞ FİYATI (TL)	EFEKTİF SATIŞ FİYATI (TL)
USD		32.4299	32.5599
EURO		34.8011	34.9406
<			

B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ

BEYANLARIMIZ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının elde ettiği bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri hakkında hiç bir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulü kişisel olarak incelemiştir.
- Değerleme uzmanı, bu raporun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- Değerleme hizmetinin bedeli, değerlendirme raporu ile ilgili her hangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVSC) uygun olarak hazırlanmıştır.

KABULLER VE ÖNGÖRÜLER

- Değerleme raporunda yer alan değer, gayrimenkulün yasal ve mevcut durumuna ilişkin piyasa değeridir.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgilerin doğruluğu teyit edilmemiştir.
- Değerleme raporu içerisinde kullanılan harita, kroki, çizim ve şekiller, konuların kavranmasında kolaylık sağlamak amacı ile değerlendirme raporuna eklenmiştir. Referans olarak kabul edilemezler.
- Değerleme raporu içerisinde aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Değerleme raporu içerisinde yer alan projeksiyonlar, mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Değerlemede, değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda (zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb.) herhangi bir riskin mevcut olmadığı kabul edilmiştir.

C- DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti, gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana



ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün yapı değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

Bu yöntem, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

D-İÇİNDEKİLER

A-DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	2
B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ	3
C- DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
D-İÇİNDEKİLER	5
1. RAPORUN KONUSU	6
2. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI, TAKYİDAT BİLGİLERİ VE TETKİKİ	6
2.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI	6
2.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	6
2.3. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİNİN TETKİKİ	7
3. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE BELGELERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN GÜNCEL İMAR DURUM BİLGİSİ	8
3.2. GAYRİMENKULE İLİŞKİN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VE BENZERİ BELGELER	8
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	8
5. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER	9
5.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	9
5.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	12
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	12
6.1. OLUMLU FAKTÖRLER	12
6.2. OLUMSUZ FAKTÖRLER	12
7. DEĞERLEME	12
7.1. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ/KİRA ÖRNEKLERİ HAKKINDA BİLGİLER	12
7.2. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	13
7.2.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	13
7.2.2. MALİYET YÖNTEMİ	13
7.2.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ	15
7.2.4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI	15
7.3. GAYRİMENKULÜN SİGORTAYA ESAS DEĞERİ	16
8. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ	16
9. SONUÇ	17
10. EKLER	18

1. RAPORUN KONUSU

ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.'nin 17/04/2024 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziyagökalp Mahallesi, Adalı Mevkii, 369 ada, 2 parsel sayılı, 63.877,00m² yüz ölçümlü, "İDARE BİNA DOLU ŞİŞE AMBARI SUNDURMA SOĞUK HAVA BİNASI KAZAN DAİRESİ KANTAR BİNASI VE PANPA DAİRESİNİ HAVİ MEYVE SUYU FABRİKASI VE BAHÇE" vasıflı gayrimenkulün 27/04/2024 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI, TAKYİDAT BİLGİLERİ VE TETKİKİ

2.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

GAYRİMENKUL KİMLİK NO	72976179		
İL	Konya		
İLÇE	Ereğli		
MAHALLE/KÖY	Ziyagökalp		
MEVKİİ	Adalı		
CİLT/SAYFA NO	3/201		
ADA	369		
PARSEL	2		
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜM (m²)	63.877,00		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	İDARE BİNA DOLU ŞİŞE AMBARI SUNDURMA SOĞUK HAVA BİNASI KAZAN DAİRESİ KANTAR BİNASI VE PANPA DAİRESİNİ HAVİ MEYVE SUYU FABRİKASI VE BAHÇE		
BLOK	-		
KAT	-		
GİRİŞ	-		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-		
ARSA PAY/PAYDA	-		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-		
MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.11.1973	3043

2.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Ereğli Tapu Müdürlüğüne bağlı TAKBİS portalından müşteri tarafından 04/04/2024 tarih ve saat 14:11 itibarıyla alınan taşınmaz bilgilerine kaydına göre, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu belirlenmiştir

Teferruat Bilgileri Bölümünde
- MEYVE YIKAMA VE AYIKLAMA GRUBU ALFA LAVAL MARKA (31.10.1975 tarih ve 2430 yevmiye)
- NEKTAR ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)

- NARENCİYE HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA YAĞ ÇIKARTMA TESİSİ İLE BİRLİKTE (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- ELMA PRESİ İLE BİRLİKTE ELMA VE MEYVE SUYU ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- MEYVE SUYU SÜZME VE ANA SEPARATÖR GRUBU ALFA LAVAL MARKA (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- HAVA GİDERME GRUBU ALFA LAVAL MARKA (31.10.1975 tarih ve 2430 yevmiye)
- PKALI EŞANJÖRLERLE ÇALIŞAN PASTÖRİZE GRUBU ALFA LAVAL MARKA (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- SOĞUTUCU GRUBU İLE BİRLİKTE AROMA GERİ KAZANMA GRUBU ALFA LAVAL MARKA (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- MEYVE SUYU KONSANTİRE GRUBU ALFA LAVAL MARKA (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- 5 KİLO LİK TENKE KUTU KAPAMA MAKİNASI (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- GRUP RONA MAKİNA SANAYİİ İMALATI OLAN SİLO PLATFORM BUNKER VE GEREKLİ LASTİK BANTLI KONVEYÖRLER (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- SU TESİSATI FİLTRE VE POMPALO HİDROFOR SİSTEMİ YERLİ İMALAT (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- ELEKTRİK TRAFİKO YÜKSEK GELİRİM VE ALÇAK GELİRİM TESİSATI (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)
- BUHAR TESİSATI 2 ADET 125 M2 BUHAR KAZANI VAKIF TANKI YAKIT ISITMA KONTES DEPOSU BUHAR GİRİŞ VE KONTES TESİSATI İLE BİRLİKTE (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye)

Şerhler Bölümünde

- İcrai Haciz : NİĞDE 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/01/2016 tarih 2012/4411 ES. Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 149898.02 TL bedel ile Alacaklı : NİĞDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI lehine haciz işlenmiştir. (19.01.2016 tarih ve 727 yevmiye)

Hak Ve Mükellefiyetler Bölümünde

- H:1030,23 M2 LİK KİŞİMDA NETGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (NETGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş., 09.01.2009 tarih ve 188 yevmiye)

Rehinler Bölümünde

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Eklenti

- Herhangi bir eklenti kaydı bulunmamaktadır.

2.3. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİNİN TETKİKİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu takyidatlarında yapılan incelemede, "İcrai Haciz" şerhi bulunmakta olup, satışı veya tasarrufu gündeme geldiğinde söz konusu şerhin terkin edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

3. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE BELGELERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN GÜNCEL İMAR DURUM BİLGİSİ

Ereğli Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazın Mer-i İmar Durumunun: 17.12.2021 tasdik tarihli, 992 sayılı, 1/1000 ölçekli, Ereğli Merkez Uygulama İmar Planına göre; 25.445,192m² sinin emsal nizam, Emsal:0,60, Hmax:6,50 yapılaşma şartlarında "Sanayi" alanında kalmakta olduğu, 16.355,15m² sinin emsal nizam, Emsal:1,00, Hmax:15,50 yapılaşma şartlarında "Ticaret+Turizm" alanında kalmakta olduğu, 11.816,705 m² sinin park alanında ve 10.259,953 m² sinin ise yolda kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yer aldığı bölge için imar planı hazırlanmış olup, terklerin düşülerek ruhsat başvurusu yapılabileceği belirtilmiştir. Parsel belediye mücavir alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Alınan bilgiler şifahi olup resmi imar durum belgesinin yazılı olarak temin edilmesi tavsiye edilmektedir. Taşınmazın ada/parsel bazında konumu imar paftasından tespit edilmiştir.

3.2. GAYRİMENKULE İLİŞKİN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VE BENZERİ BELGELER

Ereğli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede ana gayrimenkule ait; 25.05.1990 tarih ve 2/4 sayılı İlave Yapı Ruhsatı (820 m² ilave depo inşaat izni verilmiştir.) ve bila tarih ve sayılı ilave depo için hazırlanmış mimari proje incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde ilave deponun rapor eklerinde gösterilen meyve suyu deposu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz alan ve hacim olarak projesi ile uyumludur. Taşınmazın dosyasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt vb. belgeler bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan diğer yapılar için ise herhangi bir resmi evraka rastlanmamış olup, mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 91486. Sokak, Ersu Fabrikası, Bina No:3 posta adresinde yer almaktadır. Konu taşınmaza ait UAVT numarası 1114389107 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi ve ticari fonksiyonlu olarak gelişme göstermiş olup, genel yapılanma bitişik nizamda inşa edilmiş 2-3 katlı betonarme sanayi yapılarından oluşmaktadır. Bölgede alt ve üstyapı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden tam derecede istifade edilmektedir. Yakın civarında Ereğli Atatürk Kültür Parkı, Ereğli Belediyesi Yüzme Havuzu ve Ereğli Sanayi Sitesi bulunmaktadır.



Koordinat:	Enlem(X):	37.5304930	Boylam(Y):	34.0670600
-------------------	-----------	------------	------------	------------

5. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER

5.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

*****369 ADA 2 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel topografik olarak hafif eğimli, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Taşınmaz köşe parsel konumunda yer almakta olup güneyinde yer alan 7 m'lik imar yoluna 59 m, doğusunda yer alan 20 m'lik imar yoluna ise 267 m cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları mahallinde kısmen taş duvar kısmen ise tel örgü ile belirlenmiştir. Gayrimenkulün çevre düzenlemesi yapılmış olup yaklaşık 9.000m² si sertleştirilmiş beton ile kaplanmış, yaklaşık 24.000m² si ise meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz "İDARE BİNA DOLU ŞİŞE AMBARI SUNDURMA SOĞUK HAVA BİNASI KAZAN DAİRESİ KANTAR BİNASI VE PANPA DAİRESİNİ HAVİ MEYVE SUYU FABRİKASI VE BAHÇE" vasıflı olup, gayrimenkul üzerinde meyve suyu fabrikası yer almaktadır. Fabrika binasına ait kısımlar aşağıda anlatılmıştır.

*****MEYVE SUYU DEPOSU:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde bila tarih ve sayılı mimari proje ile 25.05.1990 tarih 2/4 sayılı ilave yapı ruhsat belgesi incelenmiştir. İskan belgesine rastlanmamıştır. Depo Binası mimari projesinde ve mahallinde tek hacimden oluşmakta olup, brüt 865m² alana sahiptir. Ruhsat belgesi ise 820 m² alan için düzenlenmiştir. Mimari projesindeki 865m² alan değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmaz alan ve hacim olarak projesine uygundur. Depo hacmi projesinde ve mahallinde tek

hacimden oluşmakta olup zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Duvarlar betonarme prefabrik kolonlar arası briket ile örülmüş sıva ve boya işlemi uygulanmış vaziyettedir. Çatı kaplaması ise sac sundurma şeklindedir. Depo giriş kapsı demir doğrama olarak yapılmıştır. Taşınmaz meyve suyu deposu olarak kullanılmaktadır.

*****KONSANTRE DEPOSU:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Depo Binası mahallinde tek hacimden oluşmakta olup 882m² depo + 294m² sac sundurma olmak üzere toplamda brüt 1.176m² alana sahiptir. Zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Duvarlar betonarme prefabrik kolonlar arası briket ile örülmüş sıva ve boya işlemi uygulanmış vaziyettedir. Çatı kaplaması ise sac sundurma şeklindedir. Depo giriş kapsı demir doğrama olarak yapılmıştır. Taşınmaz meyve suyu konsantre deposu olarak kullanılmaktadır.

*****SOĞUK HAVA DEPOSU:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Depo Binası mahallinde 3 adet soğuk hava deposu hacimlerinden oluşmakta olup, brüt 656m² alana sahiptir. Zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Duvarlar betonarme prefabrik kolonlar arası briket ile örülmüş sıva ve boya işlemi uygulanmış vaziyettedir. Çatı kaplaması ise sac sundurma şeklindedir. Depo giriş kapsı demir doğrama olarak yapılmıştır. Taşınmaz meyve suyu ve konsantre soğuk hava deposu olarak kullanılmaktadır.

*****ASEPTİK DOLUM:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde tek hacimden oluşmakta olup, brüt 400m² alana sahiptir. Zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Duvarlar betonarme prefabrik kolonlar arası briket ile örülmüş sıva ve boya işlemi uygulanmış vaziyettedir. Çatı kaplaması ise sac sundurma şeklindedir. Taşınmaz meyve suyu dolum yeri olarak kullanılmaktadır.

*****KAĞIT DEPOSU:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Depo Binası mahallinde tek hacimden oluşmakta olup, brüt 900m² alana sahiptir. Zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Duvarlar betonarme prefabrik kolonlar arası briket ile örülmüş sıva ve boya işlemi uygulanmış vaziyettedir. Çatı kaplaması ise sac sundurma şeklindedir. Depo giriş kapsı demir doğrama olarak yapılmıştır. Taşınmaz kâğıt ve ambalaj deposu olarak kullanılmaktadır.

*****MEYVE SUYU VE KONSANTRE HAZIRLAMA:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde meyve suyu hazırlama, konsantre ve işletme idari kısmı hacimden oluşmakta olup, brüt 2.520m² alana sahiptir. Zemin döşemesi fabrika alanı içerisinde sertleştirilmiş beton şeklindedir. Duvarlar betonarme prefabrik kolonlar arası briket ile örülmüş sıva ve boya işlemi uygulanmış vaziyettedir. Çatı kaplaması ise sac sundurma şeklindedir. Depo giriş kapsı demir doğrama olarak yapılmıştır. Taşınmaz meyve suyu ve konsantre hazırlama yeri olarak kullanılmaktadır.

- **İDARİ KISIM:** Fabrika alanı içerisinde yer alan idari bina mahallinde müdür odası, laboratuvar ve atölye hacimlerinden oluşmaktadır. Fabrika alanı içerisine tek kat şeklinde inşa edilmesinden dolayı 2.520m² lik fabrika alanına dahil edilmiştir. Laboratuvar hacmi içerisinde zemin ve duvar döşemeleri seramik kaplama şeklindedir. Giriş kapısı ise pvc

doğrama olarak yapılmıştır. Diğer hacimlerde duvarlar sıva üzeri plastik boyalı zemin ise sertleştirilmiş beton şeklindedir. Mahallinde işletme idari kısmı olarak kullanılmaktadır.

*****KAZAN DAİRESİ:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde tek hacimden oluşmakta olup 336 m² alana sahiptir. Zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Duvarlar betonarme prefabrik kolonlar arası briket ile örülmüş sıva ve boya işlemi uygulanmış vaziyettedir. Çatı kaplaması ise sac sundurma şeklindedir. Taşınmaz fabrika binası kazan dairesi olarak kullanılmaktadır.

*****İDARİ BİNA:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde zemin + 1 normal kat şeklinde inşa edilmiş 360m² zemin, 360m² üst kat olmak üzere toplamda brüt 720m² alana sahiptir. Taşınmazın zemin katı mahallinde sekreter odası, yemekhane, mutfak, wc ve soyunma odaları hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin döşemesi bütün hacimlerde seramik kaplama şeklindedir. Duvarlar ıslak hacimde fayans kaplama diğer hacimlerde sıva üzeri plastik boyalıdır. Üst kat ise mahallinde toplantı salonu, müdür odası, çay ocağı, wc, banyo, misafirhane ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup zemin döşemesi antrè, toplantı salonu, balkon ve ıslak hacimlerde seramik kaplama diğer hacimlerde laminat parke şeklindedir. Duvarlar sıva üzeri plastik boyalıdır. Üst kata ulaşım zemin kat içerisinde merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmaz mahallinde fabrika idari binası olarak kullanılmaktadır.

*****SAC SUNDURMA GARAJ:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde tek hacimden oluşmakta olup, brüt 48m² alana sahiptir. Demir doğrama direkleri üzeri sac sundurma ile kapatılmış olup zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Taşınmaz fabrika araç park yeri olarak kullanılmaktadır.

*****WC:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde brüt 24m² alana sahiptir. Zemin döşemesi seramik kaplama duvarlar fayans kaplama şeklindedir. Giriş kapısı ise pvc doğrama olarak yapılmıştır.

*****ATIK TOPLAMA:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde tek hacimden oluşmakta olup, brüt 70m² alana sahiptir. Demir doğrama direkleri üzeri sac sundurma ile kapatılmış olup zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Taşınmaz atık toplama yeri olarak kullanılmaktadır.

*****SAC SUNDURMA DEPO:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde tek hacimden oluşmakta olup, brüt 500m² alana sahiptir. Demir doğrama direkleri üzeri sac sundurma ile kapatılmış olup zemin döşemesi sertleştirilmiş beton şeklindedir. Taşınmaz malzeme deposu olarak kullanılmaktadır.

*****SATIŞ MAĞAZASI:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde tek hacimden oluşmakta olup, brüt 30m² alana sahiptir. Zemin döşemesi seramik kaplama şeklindedir. Giriş

kapısı ise alüminyum doğrama olarak yapılmıştır. Mahallinde fabrika ürün satış mağazası olarak kullanılmaktadır.

***** Kantar Binası:** Parsel üzerinde yer alan yapı için Ereğli Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evraka rastlanmamıştır. Taşınmaz mahallinde tek hacimden oluşmakta olup, brüt 15m² alana sahiptir. Zemin döşemesi seramik kaplama duvarlar sıva üzeri plastik boyalıdır. Giriş kapısı ise alüminyum doğrama olarak yapılmıştır. Mahallinde fabrika kantar binası olarak kullanılmaktadır.

5.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup, bağımsız bölüm özelliği bulunmamaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

6.1. OLUMLU FAKTÖRLER

- Parsel sınırlarının belirlenmiş olması,
- Çevre düzenlemesinin yapılmış olması,
- Ulaşımı kolay bir bölgede yer olması,
- Cins tahsisinin yapılmış olması,

6.2. OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Parsel üzerinde resmi evrakları bulunmayan yapılar olması,

7. DEĞERLEME

7.1. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ/KİRA ÖRNEKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller ile çevreye hakim emlakçı görüşleri dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim satış/kira değeri belirlenmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

Türk Citizen Emlak (TEL: 0530 468 85 16)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daha iyi konumda Niğde – Konya ana yoluna cepheli 363 ada, 31 parsel sayılı, 1.246,65m² yüzölçümlü, Ticari imarlı arsa vasıflı taşınmaz 22.500.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 20.000.000-TL olabileceği düşünülmektedir. (16.043-TL/m²) (Emsal taşınmazın konum ve m² avantajı bulunmakta olup, düzeltilmiş birim m² değeri: 16.043-TL/m² x 0,20 = 3.209-TL/m²)

Sahibinden (TEL: 0532 205 50 71)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daha iyi konumda sanayi sitesi içerisinde ana yoldan iç kısımdaki, 689,00m² yüzölçümlü Sanayi Alanı imarına sahip temiz imar parseli şeklindeki arsa vasıflı taşınmaz 4.050.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 3.500.000-TL olabileceği düşünülmektedir. (5.080-TL/m²) (Emsal taşınmazın konum ve m² avantajı bulunmakta olup, düzeltilmiş birim m² değeri: 5.080-TL/m² x 0,60 = 3.048-TL/m²)

Ünler Emlak (TEL: 0532 401 09 76)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daha iyi konumda Niğde – Konya ana yolundan bir parsel iç kısımda 2408 ada, 1 parsel sayılı, 1.168,11m² yüzölçümlü, Ticari imarlı temiz imar parseli şeklindeki arsa vasıflı taşınmaz 6.250.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 5.000.000-TL olabileceği düşünülmektedir. (4.280-TL/m²) (Emsal taşınmazın konum ve m² avantajı bulunmakta olup, düzeltilmiş birim m² değeri: 4.280-TL/m² x 0,65 = 2.782-TL/m²)

Garanti Emlak - (TEL: 0535 609 95 05)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ana yoldan yaklaşık 250 m iç kısımda konumlu 346m²+399m² şeklinde toplamda 745,00m² yüzölçümlü, Ticari imarlı temiz imar parseli şeklindeki arsa vasıflı taşınmaz 2.400.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla fiyatının 2.1500.000-TL olabileceği düşünülmektedir. (2.885-TL/m²)

Göktaş Emlak - (TEL: 0505 388 75 51)

Değerleme konusu taşınmazın konum ve özelliklerinden bahsedildiğinde ana caddeden iç kısımda, sanayi sitesi yakınında yer alan aynı imar durumuna sahip taşınmazların m² birim fiyatının 3.500-TL ile 4.000-TL arasında birim m² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Gayrimenkulün değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, gayrimenkullerin konumu, kullanım alanları, amacına uygun kullanılabilirlikleri, fiziksel özellikleri, cephesi ve emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Söz konusu taşınmazın net arsa birim m² fiyatının pazarlık payı da göz önünde bulundurularak 25.445,192m² lik "Sanayi" imarlı kısmının 3.000-TL/m², 16.355,15m² lik "Ticaret+Turizm" imarlı kısmının 2.250-TL/m² olarak alınması uygun görülmüştür.

7.2. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.2.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Rapora konu gayrimenkullerin değeri belirlenirken "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilen emsal bilgileri ile konu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak metrekare birim satış değeri belirlenmiştir.

7.2.2. MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yönteminde, gayrimenkulün değerinin, arazi ve yapı olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Gayrimenkulün arsa birim metrekare değeri "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak belirlenmiştir.

Parsel üzerinde yasal olarak, brüt 865m² alanlı meyve suyu deposunun yapı sınıfının 3/A, birim maliyet değerinin 12.250-TL/m² olarak alınması, mevcut yapılardan konsantre deposu, soğuk hava deposu, aseptik dolum, kağıt deposu, meyve suyu ve konsantre hazırlama, kazan dairesi, idari bina, satış mağazası ve kantar binasının yapı sınıfının 3/A, birim maliyet değerinin 12.250-TL/m² olarak alınması, sac sundurma garajın yapı sınıfının 1/A, birim maliyet değerinin 1.450-TL/m² olarak alınması, WC, atık toplama ve sac sundurma deponun yapı sınıfının 2/B, birim maliyet değerinin 5.250-TL/m² olarak alınması uygun görülmüştür. Yapıların yaşı ve mevcut durumları dikkate alınarak yıpranma oranları %35 olduğu kabul edilmiştir. Harici ve müteferrik işlerin, saha betonları, istinat duvarları, bekçi kulübesi, tank sahaları, parsel giriş kapıları ve çevre düzenlenmesine ilişkin teknik alt yapılar vb., maliyetler maktuen takdir edilmiştir.

Yukarıda belirtilen bilgiler doğrultusunda konu gayrimenkulün yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki tablo gösterilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ					
369 ADA 2 PARSEL	ALAN (m ²)	YAPI SINIF/GRUBU	BİRİM METREKARE DEĞERİ (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI (%)	DEĞERİ (TL)
Sanayi Alanı Arsa Değeri	25.445,192	-	3.000*		76.335.576
Ticaret+ Turizm Alanı Arsa Değeri	16.355,15	-	2.250*		36.799.088
Meyve Suyu Deposu	865,00	3/A	12.250**	35%***	6.887.563
Harici ve Müteferrik İşler****					2.500.000
Düzeltilme					2.774
TOPLAM DEĞER					122.525.000

MEVCUT DURUM DEĞERİ						
369 ADA 2 PARSEL	ALAN (m ²)	YAPI SINIF/GRUBU	BİRİM METREKARE DEĞERİ (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI (%)		DEĞERİ (TL)
Sanayi Alanı Arsa Değeri	25.445,192	-	3.000 *			76.335.576
Ticaret + Turizm Alanı Arsa Değeri	16.355,15	-	2.250 *			36.799.088
Meyve Suyu Deposu	865,00	3/A	12.250 **	35%	***	6.887.563
Konsantre Deposu	1.176,00	3/A	12.250 **	35%	***	9.363.900
Soğuk Hava Deposu	656,00	3/A	12.250 **	35%	***	5.223.400
Aseptik Dolum	400,00	3/A	12.250 **	35%	***	3.185.000
Kağıt Deposu	900,00	3/A	12.250 **	35%	***	7.166.250
Meyve Suyu ve Konsantre Hazırlama	2.520,00	3/A	12.250 **	35%	***	20.065.500
Kazan Dairesi	336,00	3/A	12.250 **	35%	***	2.675.400
İdari Bina	720,00	3/A	12.250 **	35%	***	5.733.000
Sac Sundurma Garaj	48,00	1/A	1.450 **	35%	***	45.240
Wc	24,00	2/B	5.250 **	35%	***	81.900
Atık Toplama	70,00	2/B	5.250 **	35%	***	238.875
Sac Sundurma Depo	500,00	2/B	5.250 **	35%	***	1.706.250
Satış Mağazası	30,00	3/A	12.250 **	35%	***	238.875
Kantar Binası	15,00	3/A	12.250 **	35%	***	119.438
Harici ve Müteferrik İşler****						2.500.000
Düzeltilme						-255
TOPLAM DEĞER						178.365.000

Olarak hesaplanmıştır.

*Arsa birim metrekare değeri, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak.

**Yapıların birim metrekare değeri; Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı 1 No.lu Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esas alınarak belirlenmiştir.

***Yıpranma oranı; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" ve yapıların mevcut özellikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

****Harici ve müteferrik işlerin maliyeti, maktuen belirlenmiştir.

7.2.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

Konu gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmamıştır.

7.2.4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu gayrimenkul sanayi tesisi niteliğinde olması sebebi ile değerinin belirlenmesinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır. Sanayi tesisi niteliğindeki gayrimenkullerin, çok fazla farklı özellikleri içerebilmeleri sebebi ile "Maliyet Yöntemi" ile belirlenen değer, piyasa değerini daha doğru yansıtacağı kanaatine varılmıştır. Bu sebeple "Maliyet Yöntemi" ile belirlenen değer, nihai değer olarak belirlenmiştir.

7.3. GAYRİMENKULÜN SİGORTAYA ESAS DEĞERİ

Sigorta Değeri hesaplanırken, yapının yeniden inşa maliyeti göz önünde bulundurulduğundan, yıpranma payları düşülmemektedir.

Parsel üzerinde yasal olarak, brüt 865m² alanlı meyve suyu deposunun yapı sınıfının 3/A, birim maliyet değerinin 12.250-TL/m² olarak alınması, mevcut yapılardan konsantre deposu, soğuk hava deposu, aseptik dolum, kağıt deposu, meyve suyu ve konsantre hazırlama, kazan dairesi, idari bina, satış mağazası ve kantar binasının yapı sınıfının 3/A, birim maliyet değerinin 12.250-TL/m² olarak alınması, sac sundurma garajın yapı sınıfının 1/A, birim maliyet değerinin 1.450-TL/m² olarak alınması, WC, atık toplama ve sac sundurma deponun yapı sınıfının 2/B, birim maliyet değerinin 5.250-TL/m² olarak alınması uygun görülmüştür. Buna göre taşınmazların mevcut sigortaya esas değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

SİGORTAYA ESAS DEĞERİ							
369 ADA 2 PARSEL	ALAN (m ²)	YAPI SINIF/GRUBU	BİRİM METREKARE DEĞERİ (TL/m ²)	TAMAMLANMA ORANI (%)	DEĞERİ (TL)		
Meyve Suyu Deposu	865,00	3/A	12.250	**	100%	*****	10.596.250
Konsantre Deposu	1.176,00	3/A	12.250	**	100%	*****	14.406.000
Soğuk Hava Deposu	656,00	3/A	12.250	**	100%	*****	8.036.000
Aseptik Dolum	400,00	3/A	12.250	**	100%	*****	4.900.000
Kağıt Deposu	900,00	3/A	12.250	**	100%	*****	11.025.000
Meyve Suyu ve Konsantre Hazırlama	2.520,00	3/A	12.250	**	100%	*****	30.870.000
Kazan Dairesi	336,00	3/A	12.250	**	100%	*****	4.116.000
İdari Bina	720,00	3/A	12.250	**	100%	*****	8.820.000
Sac Sundurma Garaj	48,00	1/A	1.450	**	100%	*****	69.600
Wc	24,00	2/B	5.250	**	100%	*****	126.000
Atık Toplama	70,00	2/B	5.250	**	100%	*****	367.500
Sac Sundurma Depo	500,00	2/B	5.250	**	100%	*****	2.625.000
Satış Mağazası	30,00	3/A	12.250	**	100%	*****	367.500
Kantar Binası	15,00	3/A	12.250	**	100%	*****	183.750
TOPLAM DEĞER							96.508.600

olarak hesaplanmıştır.

**Yapıların birim metrekare değeri; Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı 1 No.lu Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esas alınarak belirlenmiştir.

*****Tamamlanma oranı; natamam durumda olan yapıların yerinde yapılan incelemeleri sonucunda belirlenmiştir.

8. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu takyidatlarında yapılan incelemede, "İcrai Haciz" şerhi bulunmakta olup, satışı veya tasarrufu gündeme geldiğinde söz konusu şerhin terkin edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Not: Taşınmazın mevcut kullanım şekli göz önünde bulundurulduğunda kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi sebebi ile satışının uzun zaman alacağı düşünülmektedir.

9. SONUÇ

ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ A.Ş.'nin 17/04/2024 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziyagökalp Mahallesi, Adalı Mevkii, 369 ada, 2 parsel sayılı, 63.877,00m² yüz ölçümlü, "İDARE BİNA DOLU ŞİŞE AMBARI SUNDURMA SOĞUK HAVA BİNASI KAZAN DAİRESİ KANTAR BİNASI VE PANPA DAİRESİNİ HAVİ MEYVE SUYU FABRİKASI VE BAHÇE" vasıflı gayrimenkulün 27/04/2024 tarihli itibarı ile;

YASAL DEĞERİ	DURUM	TL	122.525.000	(Yüzyirmiikimilyonbeşyüzyirmibeşbin)
		USD	3.763.064	(Üçmilyonyediyüzaltmışüçbinaltmışdört)
		EURO	3.506.666	(Üçmilyonbeşyüzaltıbinaltıyüzaltmışaltı)
MEVCUT DEĞERİ	DURUM	TL	178.365.000	(Yüzyetmişsekizmilyonüçyüzaltmışbeşbin)
		USD	5.478.057	(Beşmilyondörtüzyetmişsekizbinelliyedi)
		EURO	5.104.806	(Beşmilyonyüzdörtbinsekizyüzaltı)

Olarak belirlenmiştir.

HAZIRLAYAN

Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı
SPK Lisans No: -

HAZIRLAYAN

Sebahattin ALTINDAĞ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401706

KONTROL EDEN İlker AKDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409926

ONAYLAYAN Tülin AKDEMİR

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402240

10. EKLER

Gayrimenkul Resimleri



MEYVE SUYU VE KONSANTRE HAZIRLAMA











MEYVE SUYU DEPOSU











İDARİ BİNA(ÜST KAT)







YIKAMA HAVUZLARI



ATIK DEPOSU



SAC SUNDURMA DEPO



SAC SUNDURMA GARAJI



FABRİKA SATIŞ MAĞAZASI





369 ADA 2 PARSEL



TAKBİS

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-4-2024-14:11



Kaydı Oluşturan: ERTAN DİKİCİ (ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	369/2
Tasınmaz Kimlik No:	72976179	AT Yüzölçümü(m2):	63877.00
İl/İlçe:	KONYA/EREĞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ereğli(KONYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZİYAGÖKALP Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ADALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/201	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	IDARE BİNA DOLU ŞİŞE AMBARI SUNDURMA SOĞUK HAVA BİNASI KAZAN DAİRESİ KANTAR BİNASI VE PANPA DAİRESİNİ HAVİ MEYVE SUYU FABRİKASI VE BAHÇE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 5

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H:1030,23 M2 LİK KISIMDA NETGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7562424) NETGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş VKN:	Ereğli(KONYA) - 09-01-2009 00:00 - 188	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
175845	MEYVE YIKAMA VE AYIKLAMA GRUBU ALFA LAVAL MARKA	MEYVE YIKAMA VE AYIKLAMA GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	625000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1975 00:00 - 2430
175846	NEKTAR ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	NEKTAR ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	825000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175847	NARENCİYE HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA YAĞ ÇIKARTMA TESİSİ İLE BİRLİKTE	NARENCİYE HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA YAĞ ÇIKARTMA TESİSİ İLE BİRLİKTE	1	1250000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175848	ELMA PRESİ İLE BİRLİKTE ELMA VE MEYVE SUYU ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	ELMA PRESİ İLE BİRLİKTE ELMA VE MEYVE SUYU ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	2580000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430

2 / 5

175849	MEYVE SUYU SÜZME VE ANA SEPARATÖR GRUBU ALFA LAVAL MARKA	MEYVE SUYU SÜZME VE ANA SEPARATÖR GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	425000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175850	HAVA GİDERME GRUBU ALFA LAVAL MARKA	HAVA GİDERME GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	320000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175851	PKALI EŞANJÖRLERLE ÇALIŞAN PASTÖRİZE GRUBU ALFA LAVAL MARKA	PKALI EŞANJÖRLERLE ÇALIŞAN PASTÖRİZE GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	435000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175852	SOGUTUCU GRUBU İLE BİRLİKTE AROMA GERİ KAZANMA GRUBU ALFA LAVAL MARKA	SOGUTUCU GRUBU İLE BİRLİKTE AROMA GERİ KAZANMA GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	380000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175853	MEYVE SUYU KONSANTİRE GRUBU ALFA LAVAL MARKA	MEYVE SUYU KONSANTİRE GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	675000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175854	5 KĞ LİK TENKE KUTU KAPAMA MAKİNASI	5 KĞ LİK TENKE KUTU KAPAMA MAKİNASI	1	50000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175855	GRUP RONA MAKİNA SANAYİİ İMALATI OLAN SİLO PLATFOM BUNKER VE GEREKLİ LASTİK BANTLI KONVEYÖRLER	GRUP RONA MAKİNA SANAYİİ İMALATI OLAN SİLO PLATFOM BUNKER VE GEREKLİ LASTİK BANTLI	1	650000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430

3 / 5

		KONVEYÖRLER			
175856	SU TESİSATI FİLTRE VE POMPALO HİDROFOR SİSTEMİ YERLİ İMALAT	SU TESİSATI FİLTRE VE POMPALO HİDROFOR SİSTEMİ YERLİ İMALAT	1	237000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175857	ELEKTRİK TRAFÖ YÜKSEK GELİRİM VE ALÇAK GELİRİM TESİSATI	ELEKTRİK TRAFÖ YÜKSEK GELİRİM VE ALÇAK GELİRİM TESİSATI	1	820000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430
175858	BUHAR TESİSATI 2 ADET 125 M2 BUHAR KAZANI VAKIF TANKI YAKIT ISITMA KÖNBEŞ DEPOSU BUHAR GİRİŞ VE KÖNBEŞ TESİSATI İLE BİRLİKTE	BUHAR TESİSATI 2 ADET 125 M2 BUHAR KAZANI VAKIF TANKI YAKIT ISITMA KÖNBEŞ DEPOSU BUHAR GİRİŞ VE KÖNBEŞ TESİSATI İLE BİRLİKTE	2	760000 Eski Türk Lirası	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
198118796	(SN:7563933) ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	63877.00	63877.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-11-1973 3043	-

4 / 5

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

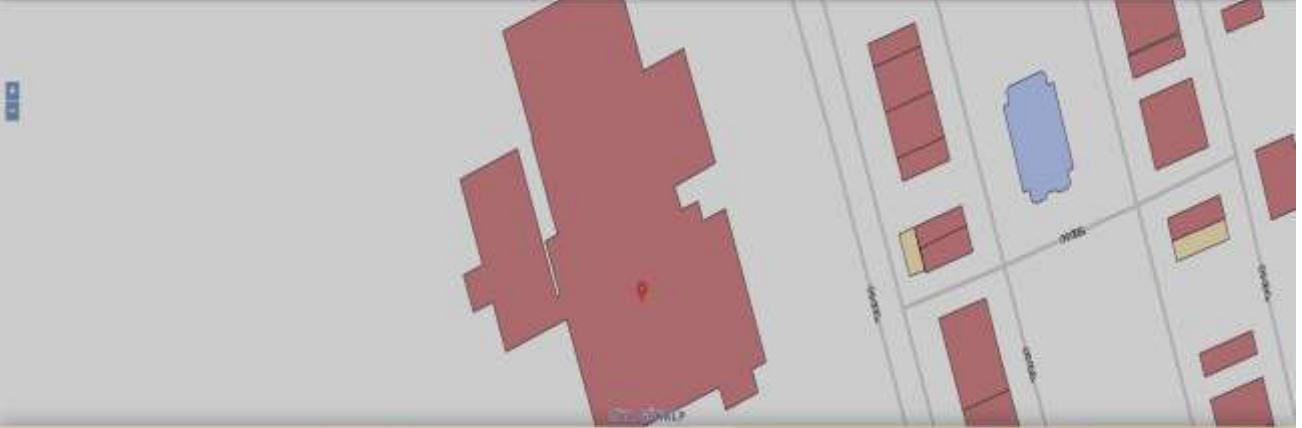
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : NİĞDE 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/01/2016 tarih 2012/4411 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 149898.02 TL bedel ile Alacaklı : NİĞDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI lehine haciz işlenmiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Ereğli(KONYA) - 19-01-2016 10:27 - 727	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) i3-TevBcEW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



UAVT



Numaratı Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numaratı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
10267072	-	-	+	+	Bina Ana Giriş	ERSU FAB	-	1	1114389107	-	Otlu ve İşyeri	Çokl	Bilinmeyen	-

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

ZİYA GÖKALP Mah. 91486. Sok. ERSU FAB Sit.
No: 3 / EREĞLİ / KONYA

Bina Kodu:

3

Bu adrese ait adres kodu:

1114389107

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Mimari Proje



ABBA S OĞLU
İNŞAATÇI

Ergen İşhanı kat:1 no:14/P Tel : 11997
Eregli /KONYA

Mal Sahibi		ARSAYA AİT BİLGİLER		PROJEYE AİT BİLGİLER	
YERİ		MAHALLESİ	ZİYAGÖKALP	BİNA TİPİ	Kurkcu
PAFTA		ADA	84	KULLANMA AMACI	DEPO
PARSEL		MIKTARI	369	KAT ADETİ	1
KADOSTRO PAF. NO			2	ZEMİN ALANI	820 m ²
TAPU KAYDI			63.872	İNŞAAT ALANI	u
			Konya - Eregli	İMAR PAFTA NO	21 N.İ
				İNŞAAT NİZAMI	F.b. Alanı
				PROJE ONAYI	Müşterisi

TEKNİK ELEMAN BİLGİLERİ			
PROJELER	PROJEYİ YAPAN	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO
MİMARİ PROJE			
BETONARME PROJ.			
ELEKTRİK PROJE			
TESİSAT PROJESİ			

ABBA S OĞLU İNŞAATÇI
İm. Mül. HASAN KATKIN
Diploma No : 1307
Oda Sicil No : 25132
Eregli/KONYA

FENNİ MESUL	
KONTROL	
ODA VİZESİ	

UYGUNDUR

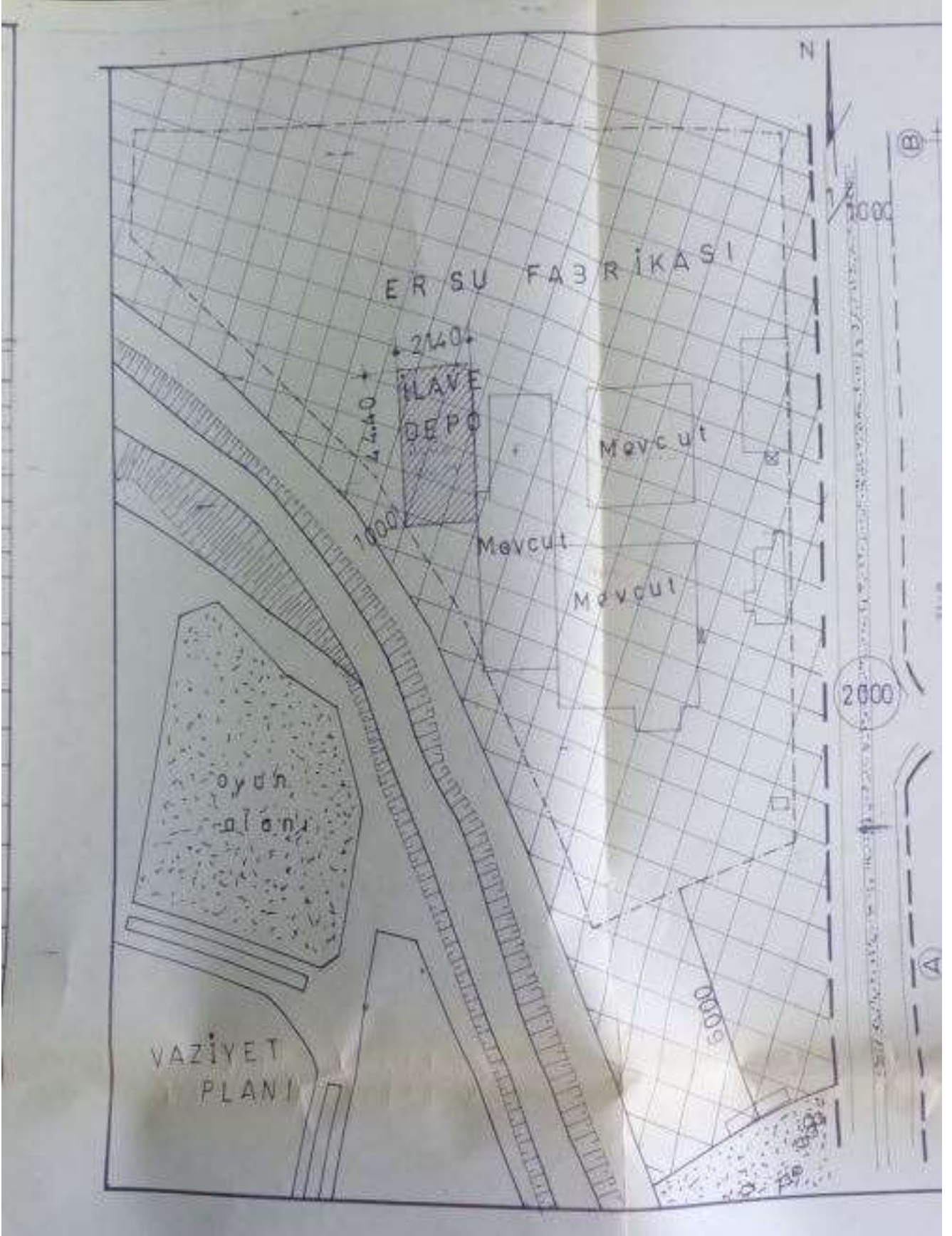
ONAY



Bahtiyar Ejlafinalı Yurtman
Mimar İmar Müdürü

2024

Yakup Çelebi
İm. Mül. Yurtman



Yapı Ruhsatı

T. C. KONYA İLİ EREĞLİ İLÇESİ BELEDİYESİ

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
Daldurmadan Önce kısıptaki AÇIKLAMAYI okuyunuz

Cilt No : 2
Sayfa No : 4
Dosya No : 49

BÖLÜM : I— Yapının yeri [adresi]

Semti : 2. YAGÖKALP
Mahallesi :
Sokak :
Varse bina numarası :
Pafta numarası : 84
Ada numarası : 369
Parsel numarası : 2
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II— Yapının sahibini ve fenni sorumlusu

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı soyadı ve adresi : Ersu Niyale
Kurum ise Kurumun Adı Soyadı : A. Şirkin
Resmî daire veya kuruluş ismi :
Yapı kooperatifi ise Örneği :
Diğer şirket veya kurum :
İşe Önceki :
Yeni müteahhid tarafından yapılacak iş :
Adı soyadı ve adresi :
B. Yapı sorum : Adı soyadı : Hacı Kargın
İşletim alanı : Unvanı :
Adresi : 195 11111

BÖLÜM : III— İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat Ruhsatnamesi

1— Yeni yapı için verilmiştir ☐
2— Kat ve yapı ilavesi için verilmiştir ☒
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)
3— Tadilat için verilmiştir ☐
4— Tamirat için verilmiştir ☐
5— Bahçe düzeni için verilmiştir ☐

BÖLÜM : IV— Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi sınıfı [X]

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskeletler ☒ b) Yığma ☐

İskeletin cinsi

1— Çelik ☐
2— Betonarme ☒
3— Ahşap ☐
4— Diğer ☐

İskeletin dolgu malzemesi, cinsi

1— Sağ gel k levha ☐
2— Beton blok ☐
3— Birliket ☐
4— Tuğla ☒
5— Ahşap ☐
6— Taş ☐
7— Kerpis ☐
8— Diğer ☐

Yığmanın cinsi

1— Birliket ☐
2— Tuğla ☐
3— Taş ☐
4— Kerpis ☐
5— Diğer ☐

Not : İskelet ve yığma yapılar için inşaat malzemesi olarak kullanılacak malzeme miktarı ilahtırla fazla kullanılacak alanın karşındaki ☐ içine [X] koyunuz

[X] ilgili [X] içine [X] koyarak tev. playınız

BÖLÜM VI : Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti

a- Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı : 4
Yat seviyesinin üstündeki kat sayısı : 4
Yat seviyesinin altındaki kat sayısı : 0

b- Yapının yüksekliği metre : 5.00

c- Yapının maliyeti

Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir [M2] sinin tek bir maliyet [TL]
Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç) : TL

[X] Kat sayısı ve yüksekliği [X] içine yazınız
[X] Kuruluşları dikkate almayınız

BÖLÜM VII : Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Mahiyeti

Harç :
Ceza :
Toplam :

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve fenni şartları yazılı İlave Depo için 2. YAGÖKALP ye bir **İNŞAAT RUHSATNAMESİ** 3194 sayılı İmar kanununun 2nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 2464 sayılı Belediye gelirleri kanunun 80/c üncü maddesine göre 29.5.1990 tarih ve — sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı Sorumluluğunu Alanın İMZASI : Hacı Kargın
Fen Memurunun İMZASI :
Muhasebecinin İMZASI :
Belediye İmar İşleri Müd. İMZASI :

İmar Durumu



Diğer Ekler





SPK Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 401706
Tarih : 03.05.2011	
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	
Sebahattin ALTINDAĞ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN
	



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.04.2024

Belge No: 2024-01. 13236

Sayın Sebahattin ALTINDAĞ

(T.C. Kimlik No: 14525776210- Lisans No: 401706)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Tarih : 06.07.2018

No : 409926

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İlker AKDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.04.2019

Belge No: 2019-01.1149

Sayın İlker AKDEMİR

(T.C. Kimlik No: 46138574334- Lisans No: 409926)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 14.02.2013

No : 402240

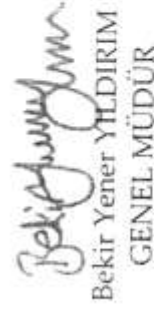
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Tülin AKDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2835

Sayın Tülin AKDEMİR

(T.C. Kimlik No: 45994579170 - Lisans No: 402240)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36231672-415.01-11502
Konu : Başvuru Sonucu Hk

06.10.2021

ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ALTUNİZADE MAH.OKUL SOK. ALTUNİZADE SİT.B BLK K.4 D.18 ÜSKÜDAR/İSTANBUL

- İlgi : a) 25.06.2021 tarihli ve - sayılı yazınız.
b) 06.09.2021 tarihli ve 012 sayılı yazınız.
c) 06.09.2021 tarihli ve 013 sayılı yazınız.
ç) 13.09.2021 tarihli ve 014 sayılı yazınız.
d) 20.09.2021 tarihli ve 15 sayılı yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı başvurunuz ile, Kuruluşunuzun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Yapmaya Yetkili Kuruluşlar Listesi'nden (Liste) çıkarılmasına ilişkin 24.06.2021 tarih ve 32/988 sayılı Kurulumuz Kararı'nın yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Anılan başvurunuzun Kurulumuzun 30.09.2021 tarih ve 50-1460 sayılı toplantısında görüşülmesi sonucunda; ilgi (b)-(d)'de kayıtlı yazılarınız ekinde Kurulumuza iletilen bilgi ve belgeler ile III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ kapsamında kadro ve sermaye koşullarını son durum itibarıyla sağladığınız tespit edildiğinden Kuruluşunuzun tekrar Liste'ye alınmasına karar verilmiştir.

Bilginizi rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 61837C57-A600-46FA-9A5C-1ECEDFB401E6

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dündüpcine Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,
İstanbul Temsilcilik: Harbiye Mah. Akmer Ocağı Cad. No:6 Buzer Plaza 34367 Şişli /İSTANBUL
Tel: (212) 334 33 00, Faks: (212) 334 36 00
e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>
Kep Adresi: spk@tut01.kep.tr

Bilgi için: İnci KILIÇKAYA
Başuzman
Telefon No: (312) 292 8076

