

Ersu Meyve ve Gıda San. Anonim Şirketi

**Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 369 ada, 2 nolu parselde yer alan fabrikaya ait
Gayrimenkul Değerleme Raporu**



Rapor No: 2021E001

Rapor Tarihi: 30.04.2021

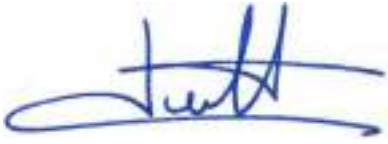
ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ *

RAPOR BİLGİLERİ		
Rapor Tarihi	30.04.2021	
Rapor No	2021E001	
Raporu Talep Eden Müşteri	Ersu Meyve ve Gıda San. Anonim Şirketi	
Raporu Hazırlayan Kurum	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Raporun Türü	Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 369 ada, 2 nolu parselde yer alan fabrikaya ait gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı	
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.	
Mevcut Fonksiyonlar	1 adet fabrika	
Değer Tarihi	31.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	27.550.000,00 TL	Yirmiyedimilyonbeşyüzellibin TürkLirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.508.999,63 TL	Otuzikimilyonbeşyüzsekizbindokuzyüzdoksandokuz TürkLirası, AltmışÜç Kuruş

* Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayan	Kontrol ve Onay
Güven Demircan Sorumlu Değerleme Uzmanı 403988	Tolga Erdem Sorumlu Değerleme Uzmanı 411407
	



Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.



İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 8 -
3.3. BÖLGE VERİLERİ	- 10 -
3.3.1. Konya İli	- 10 -
3.3.2. Ereğli İlçesi.....	- 11 -
3.4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	- 12 -
4. DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER.....	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI BİLGİLERİ.....	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	- 14 -
4.3. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	- 15 -
4.3.1. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	- 15 -
4.3.2. Gayrimenkullerin Ruhsat Bilgilerinin İncelenmesi	- 16 -
4.4. KARAR VE TUTANAKLAR.....	- 17 -
4.5. YAPI DENETİM FİRMASI	- 17 -
4.6. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	- 17 -
4.6.1. Ereğli Tapu Müdürlüğü Bilgileri.....	- 17 -
4.6.1.1. Mülkiyet Değişimi	- 17 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 18 -
5.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 18 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 18 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 20 -
6.1. DEĞER TANIMLARI.....	- 20 -
6.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 20 -
6.2.1. Pazar Yaklaşımı	- 20 -
6.2.2. Gelir Yaklaşımı.....	- 20 -
6.2.3. Maliyet Yaklaşımı	- 21 -
6.3. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 21 -
6.4. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 21 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 22 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	- 22 -
7.2. GELİR YAKLAŞIMI.....	- 22 -

7.3.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
8.	SONUÇ.....	- 24 -
8.1.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	- 24 -
8.1.1.	<i>Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....</i>	<i>- 24 -</i>
8.1.2.	<i>Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri</i>	<i>- 24 -</i>
8.1.3.	<i>Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş</i>	<i>- 24 -</i>
8.2.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
8.3.	NIHAI DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
9.	EKLER.....	- 26 -



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Ersu Meyve ve Gıda San. A.Ş.'nin 15.04.2021 tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından 30.04.2021 tarihinde 31.12.2020 tarihli değer tespiti amacı ile 2021E001 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 369 ada, 2 nolu parselde yer alan fabrikanın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda Müşteri talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Sorumlu Değerleme Uzmanı Güven Demircan (Lisans No: 403988) tarafından hazırlanmış Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanı 15.04.2021 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.04.2021 tarihinde gerekli çalışmaları yaparak, raporu tamamlamıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Ersu Meyve ve Gıda San. A.Ş. ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.04.2021 tarih ve 2021-0405 numaralı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Değerlemeye konu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce yapılan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

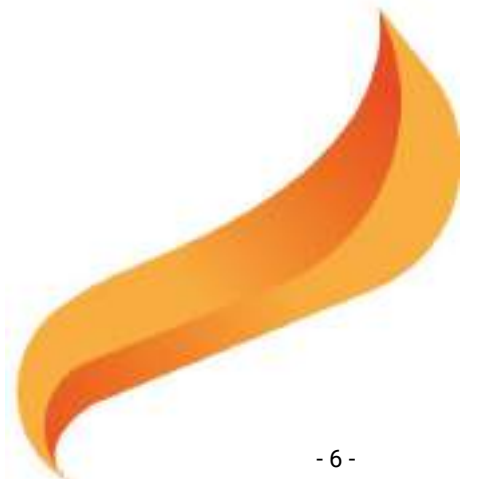
Bu değerleme raporu İşçi Blokları, Mah., Muhsin Yazıcıoğlu Cad., No:61/A Blok, Balgat / ANKARA adresinde bulunan Ersu Meyve ve Gıda San. A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Bu rapor, Ersu Meyve ve Gıda San. A.Ş.’nin 15.04.2021 tarihli talebine istinaden hazırlanan değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında Müşteri tarafından; Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 369 ada, 2 nolu parselde yer alan fabrikanın değerinin tespiti istenmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, 369 ada, 2 nolu parselde yer alan fabrikanın 31.12.2020 tarihli değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

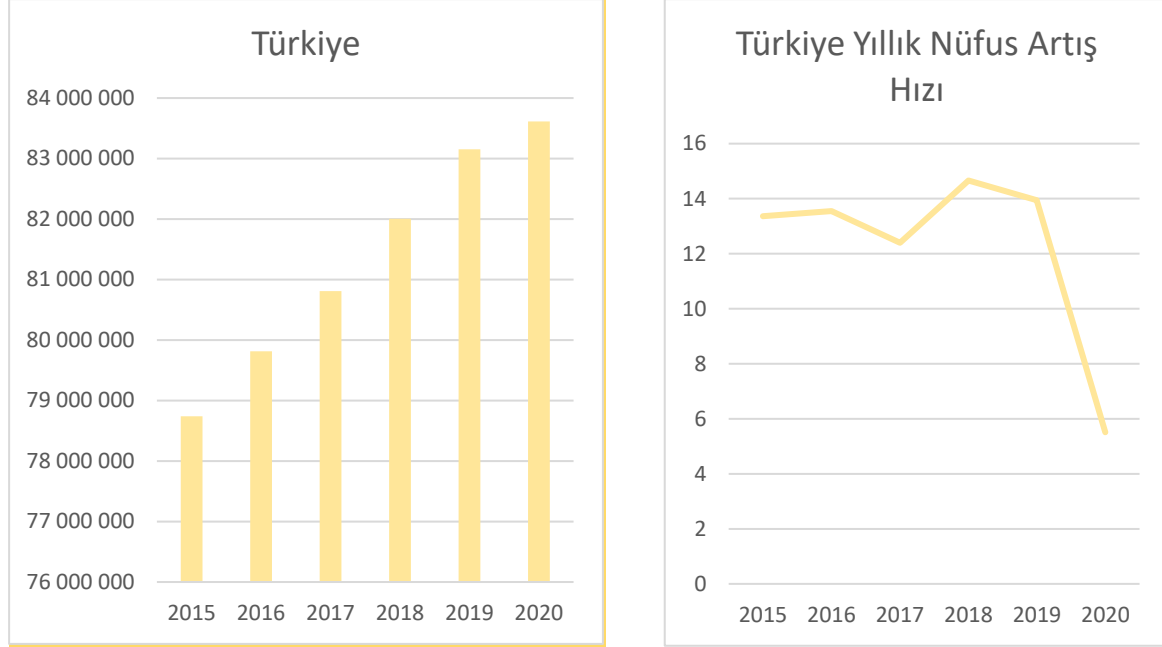


3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

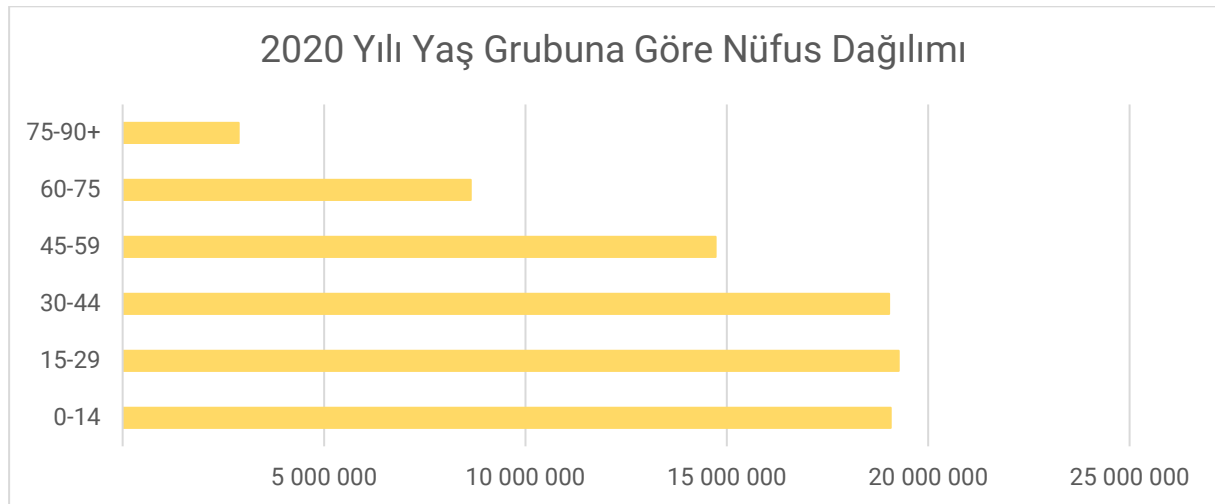
Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Üsküdar ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye



Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 4 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %13,4 iken, 2020 yılında %5,1’e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2020 yılında, bir önceki yıla göre 459.365 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,39 olduğu görülmüştür.

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %21,57’si 30 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir.



Konya

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 4 Şubat 2021 tarihi itibarıyla Konya nüfusu 2.250.020 olarak belirlenmiştir. Bu nüfus 1.118.850 erkek ve 1.131.170 kadından oluşmaktadır. Konya'da yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %1,01' iken, 2020 yılında %1 olmuştur. 2019 yılı nüfusu 2.232.374 kişidir.

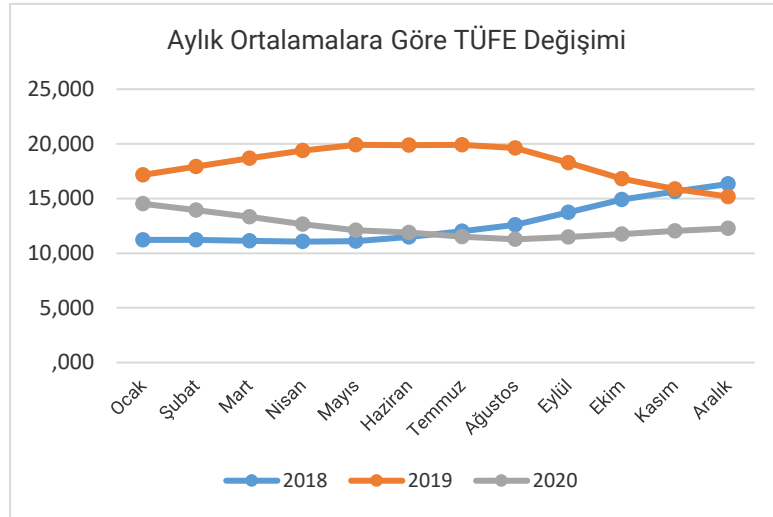
3.2. Ekonomik Veriler

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %15,6 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,5 artmıştır.

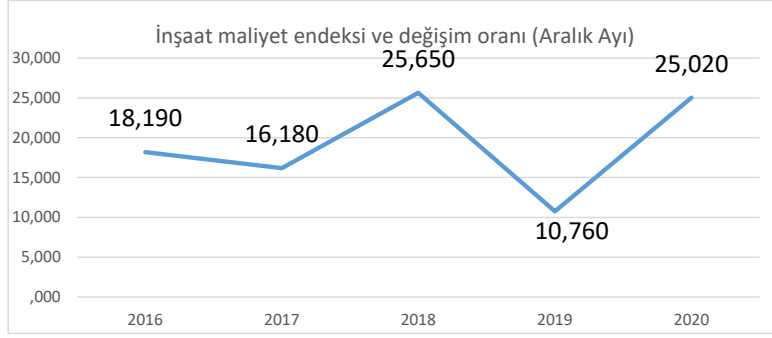
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,6 artarak 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 197 milyar 377 milyon olarak gerçekleşti.



TÜİK'te yayınlanan enflasyon verilerine göre 2021 yılının ocak ayına göre %14,97 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık en yüksek artışın olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %3,46 ile ev eşyası, %2,64 ile ulaştırma ve %2,53 ile gıda/alkolsüz içecekler olmuştur.

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu ana gruplar sırasıyla, %0,58 ile çeşitli mal ve hizmetler, %0,03 ile eğitim ve %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur.

İnşaat Maliyet Endeksi



İnşaat Maliyet Endeksi yıllık değişim oranının özellikle 2017 – 2018 arasında yakaladığı çıkış grafiğinin, TÜİK’te yayınlanan 2019 verileri incelendiğinde %10,76’lık bir oranla önceki yıllara göre azalarak arttığı, 2020 yılında ise %25.02 arttığı görülmüştür.

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 olmuştur. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 adettir. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satış oranı %31,3, ikinci el konut satış oranı %68,7 olmuştur. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul’u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan’da oldu.

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,6 azalarak 105 bin 981 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20 bin 236 konut satışı ve %19,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 990 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 5 bin 794 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 20 konut ile Hakkâri ve 100 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut Fiyat Endeksi 3 Büyük İl



İstanbul, Ankara ve İzmir’in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı aralık ayında bir önceki aya göre, sırasıyla %1,3, %1,4 ve %1,2 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %27,9, %30,2 ve %29,4 oranlarında artış göstermiştir.

2020 yılı aralık ayında bir önceki aya göre %1,7 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %30,3, reel olarak ise %13,7 oranında artmıştır. Aşağıda Türkiye’de en yüksek ve en düşük konut fiyat endeksi değişimi olan bölgeler verilmiştir.



3.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

3.3.1. Konya İli



Konya, Türkiye'nin yüz ölçümü bakımından en büyük ili ve en kalabalık yedinci şehridir. 31 ilçeden oluşur. 2020 yılı Konya il nüfusu 2.250.020'dir. Trafik plaka numarası 42'dir. 1875'te kurulan Konya Belediyesi, 1987'de çıkarılan 3399 sayılı yasa gereğince "Büyükşehir" statüsüne kavuşmuş olup 1989'dan beri belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. 2014'te 6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Konya doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Dünyanın en eski yerleşimlerinden biri olan Çatalhöyük, 2012 yılında UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır. Şehir Anadolu Selçukluları'nın ve Karamanoğulları'nın başkentliğini yapmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerinden birisidir. Anadolu Kaplanları'ndandır. Şehrin futbol takımı Konyaspor'dur. Yöresel yemekleri Etliemek, Bamya Çorbası, Mevlana böreği, Yağ Somunu, Tirit, Konya Pilavı, Sac arası ve fırın kebabı'dır. Konya'nın simgeleri Mevlana Müzesi (Kubbe-i Hadrâ) çift başlı kartal'dır.

3.3.2. Ereğli İlçesi

Ereğli, Konya ilinin güneydoğusunda yer alan, Aksaray, Niğde, Karaman ve Mersin'e sınırı olan ve Konya'ya 147 km. uzaklıkta bulunan ilçesidir.

İlçe adını, Bizans İmparatoru Herakliyüs'tan alır, bu ad ise Yunan mitolojisinde yarı tanrılaşmış bir kahraman olan Herakles'ten gelmektedir. "Herakliyüs" kelimesi zaman içinde Türkçenin ses yapısına uygun olarak sırasıyla; Herakle, İrakle, Eregle, Ereğli, Eregliye ve son olarak Ereğli şeklini almıştır.

Evliya Çelebi Seyahatnamesinde ise I. Alaeddin Keykubad'ın Ereğli'den bir sefer dönüşü geçerken Peygamber Pınar'ı denilen (şu anda Akhüyük köyünde bulunan) çamurun, yaralı askerlerinin yaralarına şifa olduğundan dolayı buraya Erkili (Ereğli) dediği için adını buradan aldığı yazılır.

Tarih boyunca Hitit, Asur, Kimmer, Frig, Lidya, Pers, İskender İmparatorluğu, Roma İmparatorluğu ve Bizans idaresinde kalan Ereğli, 9 asırda Bizans ile Abbasiler arasındaki mücadeleye sahne oldu. Anadolu Selçukluları zamanında Türklerin idaresine giren ve 1211 ve 1216 yılları arasında Kilikya Ermeni Krallığı işgalinde kalan Ereğli, Anadolu Beylikleri zamanında Nure Sufi Bey'in kurduğu Karamanoğlu Beyliğinin 1250 ve 1256 yılları arasındaki ilk başkenti olmuştur. İlçe, Fatih Sultan Mehmet devrinde Osmanlı topraklarına katıldı. 1553'te Kanuni Sultan Süleyman İran seferi dönüşünde çadır kurup konaklamış ve oğlu Şehzade Mustafa'yı Ereğli'de boğdurtmuştur. Bağdat Demiryolu'nun ilçeden geçmesi ile Ereğli'nin önemi daha da arttı. Osmanlı Devleti'nin son döneminde Konya vilayetine bağlı bir kaza merkezi olan Ereğli, cumhuriyet döneminde de ilçe olma durumunu devam ettirdi.

Deniz seviyesinden 1.054 m. yüksekte bulunan Ereğli'nin nüfusu 148.161'dir. (95.734'ü merkezde). 2260 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 6 belde belediyesi, 44 köyü ve 36 mahallesi bulunmaktadır. İlçe halkının yarısından fazlası geçimini tarım ve hayvancılıktan sağlamaktadır. İlçenin en önemli akarsuyu İvriz Çayı üzerinde kurulu olan İvriz Barajı, Ereğli'de hem tarım alanlarını sulamakta hem de içme suyu ihtiyacını karşılamaktadır. İlçede baklagiller, sanayi bitkileri, meyve, sebze ve yem bitkileri yetiştirilmektedir. Ereğli'de yetiştirilen kirazların bir bölümü ihraç edilmektedir.



3.4. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün Açık Adresi: Ziya Gökalp Mah., 91486 nolu Sokak, No:3, Ereğli / KONYA. (UAVT: 1114389107)

Gayrimenkule ulaşım için Ereğli ilçe merkezinden İstasyon Caddesi üzerinden kuzey yönde çıkılır ve Adana Konya yoluna bağlanılır. Sağ tarafa dönülerek doğu yönde 3 km. kadar ilerlenir ve kavşaktan U dönüşü alınarak 450 m. ilerlenir. Daha sonra sağ tarafa 91486 nolu sokağa girilip 200 m. ilerlenir ve 3 kapı numarası ile konumlu değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Ereğli Sanayi Sitesi, Buğday borsası, ticari işyerleri ile küçük ve orta ölçekli sanayi atölyeleri mevcuttur.

Parsel çevresinde konut yapılaşması söz konusu olmayıp, kentin kuzeydoğusunda ve çıkış bölgesinde olan taşınmazın yakın çevresinde sanayi yapıları, atölyeler ve imalathaneler bulunmaktadır. Taşınmaza özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır. Gayrimenkul bulunduğu bölge itibariyle altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve ortamdır. Altyapı ve yol çalışmaları yeni yapılaşmalarla birlikte devam etmektedir.



Taşınmazın Uzak Plan Uydu Görüntüsü



Yakın Plan Uydu Görüntüsü

4. DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı Bilgileri

Tapu Belgesinin Türü					
Kat Mülkiyeti		Kat İrtifakı		Arsa	Diğer
					X
Ana Gayrimenkul Tapu Kaydı					
İli	Konya	Taşınmaz ID	72976179		
İlçesi	Ereğli	Ada No	369		
Bucağı		Parsel No	2		
Mahallesi	Ziyagökalp	Niteliği	İdare bina dolu şişe ambarı sundurma soğuk hava binası kazan dairesi kantar binası ve panpa dairesini havi meyve suyu fabrikası ve bahçe		
Köyü	-	Yüzölçümü(m²)	63.877		
Sokağı/Cad	-	Cilt	3	Yevmiye No	3043
Mevkii	Adalı	Sahife	201	Tapu Tarihi	21.11.1973
Malik	Malikin Adı Soyadı/ Ünvanı				
	Ersu Meyve ve Gıda Sanayi A.Ş. (1/1)				

Açıklama: Değerleme konu taşınmazın tapu kaydı 28.04.2021 tarihinde webtapu üzerinden temin edilmiştir. Rapor kapsamında ihtiyaç duyulan taşınmazın (varsa) son 3 yıllık tapu kayıt bilgilerini de içeren tapu kaydı için Niğde Tapu Müdürlüğü'ne başvuru yapılmış ancak pandemi süreci sebebiyle olumlu sonuç alınamamıştır. Detaylı tapu kaydının alınması önerilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde;

İrtifaklar Hanesinde:

- H: 1.030,32 m²'lik kısmında netgaz doğalgaz dağıtım A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı vardır. (09.01.2009 tarih ve 188 yevmiye no ile)

Teferruat Bilgileri:

- Meyve yıkama ve ayıklama grubu alfa laval marka (31.10.1975 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Nektar ön hazırlık grubu alfa laval marka (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Narenciye hazırlık grubu alfa laval markayağ çıkartma tesisi ile birlikte (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Elma presi ile birlikte elma ve meyve suyu ön hazırlık grubu alfa laval marka (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Meyve suyu süzme ve ana separatör grubu alfa laval marka (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Hava giderme grubu alfa laval marka (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Pikalı eşanjörlerle çalışan pastörize grubu alfa laval marka (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Soğutucu grubu ile birlikte aroma geri kazanma grubu alfa laval marka (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Meyve suyu konsantre grubu alfa laval marka (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- 5 kg lık teneke kutu kapama makinası (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile) (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Grup rona makine sanayii imalatı olan silo platform bunker ve gerekli lastik bantlı konveyörler (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Su tesisatı filtre ve ponpalo hidrofor sistemi yerli imalat (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Elektrik trafo yüksek gerilim ve alçak gerilim tesisatı (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)
- Buhar tesisatı 2 adet 125 m² buhar kazanı vakıf tankı yakıt ısıtma konbes deposu buhar giriş ve kondens tesisatı ile birlikte (31.10.1979 tarih ve 2430 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde:

- İcrai Haciz: Niğde 2.İcra Müdürlüğü'nün 13.01.2016 tarih 2012/4411 ES sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 149.898,02 TL bedel ile alacaklı Niğde Belediye Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (19.01.2016 tarih ve 727 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Ereğli (Konya) İcra Dairesi'nin 21.02.2020 tarih 2017/3854 sayılı haciz yazısı ile 107.062,25 TL bedel ile alacaklı Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir. (24.02.2020 tarih ve 3641 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Ereğli (Konya) İcra Dairesi'nin 14.08.2020 tarih 2017/3854 sayılı haciz yazısı ile 108.154,93 TL bedel ile alacaklı Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir. (14.08.2020 tarih ve 13442 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Ereğli (Konya) İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2017/3854 sayılı haciz yazısı ile 112.852,46 TL bedel ile alacaklı Mehmet Demirci lehine haciz işlenmiştir. (17.02.2021 tarih ve 3751 yevmiye no ile)

Değerleme konusu taşınmaza ait tarafımızca 28.04.2021 tarihinde webtapu üzerinden alınan tapu kayıt belgesi rapor eklerinde ayrıca sunulmuştur.

** İCARİ HACİZ: Para borcuna veya teminat verilmesine ilişkin mahkeme ilamı üzerine veya ilamsız takipte haciz yoluyla gönderilen ödeme emrine süresi içinde itiraz edilmemek yahut itiraz reddedilerek takibin kesinleşmesinden sonra konulan haciz işlemidir. Taşınmazın satışına ve ipotek altına alınmasına engel teşkil etmemektedir.*

4.2. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde sanayi amaçlı olarak kullanılan üretim tesisi vardır. Tesis yapıları girişte bekçi kulübesi, girişten sağa dönünce sağ tarafta kazan dairesi ve idari bina, sol tarafta ise fabrika binası ve depo binalarından oluşmaktadır. Girişten sol tarafa dönünce ise meyve yıkama çukuru ve sundurma bulunmaktadır. Bu kısımlarda açık alanlar saha betonu ile kaplı olup parselin kuzey ve batı kısımlarında meyve ağaçları bulunmaktadır. Parselin etrafı duvar ve çit ile çevrilidir. Parsel üzerindeki yapılar şu şekildedir:

Güvenlik kulübesi: Parselin girişinde hemen sağ tarafta bulunan yapının proje, ruhsat vb. herhangi bir yasal evrakı yoktur. Yapı yerinde yapılan ölçümlere göre 30 m² brüt alana sahip olup, tek katlı ve tek hacimlidir.

Meyve yıkama çukuru, meyve suyu satış, WC ve sundurma yapısı: Parsel girişinde sol tarafta meyve yıkama çukuru (havuzu) ve sundurma yapıları vardır. Söz konusu yapılar ruhsata tabi olmayıp ayrıca evrakları da yoktur. Yıkama havuzu yaklaşık 100 m² ve sundurma yaklaşık 500 m²'dir. Sundurma yapısı meyve suyu ve konsantrelerinin (varillerinin) güneş ve dış etkenlerden korunması amacıyla önü ve yanları açık olarak yapılmıştır. Söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Meyve suyu satış yapısı ve WC yapıları da yerinde bu kısımda yer almakta olup yasal evrakları yoktur ve depo projesinin vaziyet planında bulunmamaktadır. Tek katlı ve 20'şer m² alana sahip olup değerlemede dikkate alınmamışlardır.

Fabrika Binası: Fabrika binası tek katlı olup taşınmazın imar arşiv dosyasında taşınmaza ait proje, ruhsat vb. herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Ruhsatlı olan depo binasının projesindeki vaziyet planında işli olarak gösterilen ancak ölçü bilgileri bulunmayan mevcut binaların kadastro paftasında da işli olduğu görülmüştür. Bu durum özelinde taşınmaz için kurulmuş olan cins tashihihin olması ve şifahi olarak tarafımıza gösterilen kadastro paftasında fabrika binasının işli olduğu görüldüğü için değerlemede dikkate alınmıştır (*İlgili kadastro yetkilisi tarafından kadastro paftasından görsel ek ve ölçüm alınmasına izin verilmemiştir.*) Fabrika yapısı yerinde yapılan ölçümlere göre yaklaşık 2.840 m² brüt alana sahiptir. Ön tarafında ise 100 m² kadar yükleme için açık sundurma vardır. Yapı içinde zemin şap beton, duvarlar kısmen fayans kaplı kısmen plastik boyalıdır. Aydınlatma doğlan aydınlatmayla ve floresan ampullerle sağlanmaktadır. Fabrika binası kendi içerisinde imaatın kollarına göre isimlendirilmiş ve bölmelendirilmiştir. Ayrıca parsel içerisinde tek ruhsatlı yapı olan depo binasına da irtibatlıdır. Depo yapısının mimari proje vaziyet planında fabrika binası mevcut bina olarak gösterilmiş olup, 2 tanesi bitişik olmak üzere toplam 3 adet mevcut fabrika binası gösterilmektedir. Bu yapılar arasında kalan kısımlar ise üzeri kapatılarak yapıların tamamı birbirleri ile birleştirilmiş ve irtibatlı şekilde kullanılmaktadır.

Depo Binaları: Depo binası fabrika binasının batısında yer almaktadır. Depo binası yasal evrakına göre 1990 yılı yapımı olup, bu yapının mimari projesinde parsel üzerindeki diğer binalar mevcut bina olarak belirtilmiştir. Depo binası projesine ve ruhsatına göre 820 m² olup, ayrıca parsel üzerinde yerinde alınan ölçümlere göre toplam 3.650 m² kadar daha depolama alanı vardır. Bu kısımlardan kadastro paftasına işli olan bölümler yaklaşık 2.200 m² kadar ölçülmüş olup, bu kadar alan yasal değerlemede alınmış, kalan kısım ise değerlemede dikkate alınmamıştır. Depo kısmında ve soğuk depo kısımlarında zemin yüzeyi sertleştirilmiş şap beton, çatısı alüminyum panel, duvarları kısmen fayans kısmen plastik boyalı olup aydınlatma doğal aydınlatma ve civa buharlı ampullerle sağlanmaktadır.

Kazan dairesi: Kazan Dairesi ruhsatlı depo binasının projesinde vaziyet planında mevcuttur. Taşınmazın imar arşiv dosyasında taşınmaza ait proje, ruhsat vb. herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Ruhsatlı olan depo binasının projesindeki vaziyet planında işli olarak gösterilen ancak ölçü bilgileri bulunmayan mevcut binaların kadastro

paftasında da işli olduğu görülmüştür. Bu durum özelinde taşınmaz için kurulmuş olan cins tashihihin olması ve şifahi olarak tarafımıza gösterilen kadastr paftasında kazan dairesi binasının işli olduğu görüldüğü için değerlemede dikkate alınmıştır (*İlgili kadastr yetkilisi tarafından kadastr paftasından görsel ek ve ölçüm alınmasına izin verilmemiştir.*) Kazan dairesi yapısı parsel girişinde sağ tarafta bulunmakta olup, makine ve kazanları içeren tek katlı yapıdır. Yerinde yapılan ölçümlere göre 340 m²'dir. Zemini şap beton olup aydınlanması floresan ve doğal aydınlanmadır. Depo yapısının projesinde vaziyet planında bulunmaktadır.

İdari Bina: İdari bina ruhsatlı depo binasının projesinde vaziyet planında mevcuttur. Ancak kat adedi belirtilmemiştir. Taşınmazın imar arşiv dosyasında taşınmaza ait proje, ruhsat vb. herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Ruhsatlı olan depo binasının projesindeki vaziyet planında işli olarak gösterilen ancak ölçü bilgileri bulunmayan mevcut binaların kadastr paftasında da işli olduğu görülmüştür. Bu durum özelinde taşınmaz için kurulmuş olan cins tashihihin olması ve şifahi olarak tarafımıza gösterilen kadastr paftasında idari bina binasının işli olduğu görüldüğü için değerlemede dikkate alınmıştır (*İlgili kadastr yetkilisi tarafından kadastr paftasından görsel ek ve ölçüm alınmasına izin verilmemiştir.*) Bina yerinde yapılan ölçümlere göre 375 m² oturma alanına sahip olup 2 katlıdır ve toplamda 750 m² kapalı alanıdır. Paftada işli olduğu için tamamı yasal değerlendirilmiştir. Alt katta giriş sekreteryası, mutfak, WC ve bekleme, üst katta idari ofisler, WC, mutfak, misafirhane ve dinlenme salonu mevcuttur. İdari binada zeminler seramik, misafirhane kısmında laminat parke, duvarlar plastik boyalı, doğramalar alüminyum, tavan asma tavan ve ısıtma sistemi kaloriferdir. Yapı nitelikli yapıdır.

Saha ve Ağaçlar: Değerlemeye konu parsel üzerinde müşteriden alınan bilgilere göre 1000'e yakını vişne olmak üzere toplam 4.000 adet kadar elma ve vişne ağacı vardır. Ağaçların yaşlarının 10-15 arası olduğu belirtilmiştir. Parsel üzerinde yaklaşık 10.000 m² alan açık saha betonu olarak kaplıdır.



Yapı No	Bina İsmi	Yasal Kapalı Alanı (m ²)	Mevcut Kapalı Alanı (m ²)
1	Güvenlik Binası	0,00	30,00
2	Meyve Suyu Satış	0,00	20,00
3	WC	0,00	20,00
4	Sundurma	0,00	0,00
5	Depo (Kısmen İşli)	1.300,00	2.750,00
6	Ruhsatlı Depo	820,00	820,00
7	İdari Bina	750,00	750,00
8	Kazan Dairesi	340,00	340,00
9	Fabrika	2.840,00	2.840,00
10	Depo (Paftada İşli)	900,00	900,00
TOPLAM (m²)		6.950,00	8.470,00

* Sundurma alanı kapalı alan olarak değerlendirilmemiştir.

4.3. Belediye İncelemesi

4.3.1. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Ereğli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazın 14.03.2019 tarih ve 2017/3192 esas 2019/527 sayılı karar ile 05.05.2008 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının iptal edildiği belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait 12.05.2017 tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Buna göre taşınmaz; kısmen yol, kısmen eğitim alanı, kısmen park, kısmen konut alanı, kısmen konut dışı kentsel çalışma alanı ve kısmen de ticaret-turizm alanı lejandında kalmaktadır.

Konu taşınmazın belediyeden temin edilen resmi imar durum yazısı rapor eklerinde paylaşılmıştır.



4.3.2. Gayrimenkullerin Ruhsat Bilgilerinin İncelenmesi

Taşınmaz ile ilgili olarak ilgili belediyeden temin edilen aşağıdaki dokümanlar incelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI	TARİH	NUMARA	NİTELİK	ALAN	KAT ADEDİ
	29.05.1990	2/4/49	Depo	820	1

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "İdare Bina Dolu Şişe Ambarı Sundurma Soğuk Hava Binası Kazan Dairesi Kantar Binası Ve Panpa Dairesini Havi Meyve Suyu Fabrikası Ve Bahçe" vasıflıdır. Parsel üzerinde yer alan yapılardan sadece 820 m² alanlı soğuk hava deposuna ait ruhsat ve proje vardır. İskanı ise yoktur. 820 m²'lik depo yapısının projesinde vaziyet planında 5 adet bina mevcut bina olarak gösterilmiştir. Bu yapılara ait proje veya yasal evraka taşınmazın imar arşiv dosyasında ulaşılamamıştır. Ancak cins tashihi ile ve oturma olarak vaziyet planında ölçüleri verilmemiş mevcut binalar ile uyumlu olduğu için bu yapılar yasal olarak kabul edilmiş ve değerlemede dikkate alınmıştır. Bu yapılar arasındaki boşlukların kapatılması ve vaziyet planındaki işli olan yapılar eklenen ruhsata yasal olmayan diğer ilaveler ise değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.4. Karar ve Tutanaklar

Ereğli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden taşınmazın imar arşiv dosyasında ve alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak/karar bulunmamaktadır.

4.5. Yapı Denetim Firması

Değerlemeye konu taşınmaz yapı denetim kanununa tabi değildir.

4.6. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

Son üç yıllık dönem içinde konu taşınmazında içinde bulunduğu bölgenin 1/1000 ölçekli imar planları iptal edilmiştir. İptal edilen 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında, taşınmazın yaklaşık 27.000m²'si 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı', 20.400m²'si 'Ticaret + Turizm Alanı + Özel Sağlık Tesis Alanı'nda ve 11.200m²'lik alanı "Atatürk Kültür Parkı Alanı"nda kalmaktadır. Parselin geriye kalan yaklaşık 5.300m²'lik bölümünün ise yola terk edileceği bilgisi alınmıştır. Yapılaşma şartları KDKÇA için Emsal 0,60, Ticaret + Turizm Alanı + Özel Sağlık Tesis Alanı için ise E;2,50 olarak belirlenmiştir." yapılaşma şartları belirtilmiştir. Hali hazırda taşınmazın tabi olduğu plan 12.05.2017 tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planıdır. Bu plana göre taşınmaz; kısmen yol, kısmen eğitim alanı, kısmen park, kısmen konut alanı, kısmen konut dışı kentsel çalışma alanı ve kısmen de ticaret-turizm alanı lejantında kalmaktadır 1/1000 ölçekli plan hazırlıkları devam ettiği için güncel durumda parselin terklerinin olup olmayacağı hakkında net bir bilgi bulunmamaktadır.

4.6.1. Ereğli Tapu Müdürlüğü Bilgileri

4.6.1.1. Mülkiyet Değişimi

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti son 3 yıl içerisinde değişmemiştir.



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Sanayi bölgesi civarında konumludur.
- Parsel yüzölçümü bakımından bölgenin büyük parsellerindendir.

❖ ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanının büyük montanlı olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Depo binası harici diğer binalara ait yasal evraka ulaşılamaması

❖ FIRSATLAR

- Konu taşınmazın çeşitli sanayi sitelerine olan yakınlığı
- Konu taşınmazın Adana Konya yoluna yakın, 200 m. mesafede konumlu olması

❖ TEHDİTLER

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durağan ve negatif eğilimlerin 2021 yılında da devam etme beklentisi.
- 1/1000 Ölçekli imar planlarının bulunmaması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri



Emsal Bilgileri								
No	Konum	İmar	Satış Durumu	Brüt Alanı(m ²)	İstenen Satış Fiyatı (TL)	Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Yakın	Ticaret	Satılık	875	874.000	825.000	943	Daha İyi
2	Yakın	K+T	Satılık	44.280	20.000.000	18.000.000	407	Daha İyi
3	Yakın	Okul	Satılık	4.342	2.600.000	2.000.000	461	Daha İyi
4	Yakın	K+T	Satılık	664	955.000	850.000	1.280	Daha İyi

Emsallerin Değerlendirilmesi ve Dikkate Alınma Şekline İlişkin Açıklama

Emsal 1: Konu taşınmaza yakın konumda, Konya Adana Karayoluna 30 m. mesafede 875 m² ticari arsa 874.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur. **Emsal imar hakkı, lejant ve kullanım alanının perakende etkisi gibi şerefiye parametreleri ışığında daha yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.** (Emlak Ofisi; 0 (850) 399 79 30)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 400 metre mesafede Sanayi Caddesine cepheli 44.280 m² büyüklüğünde Talatpaşa Mahallesi sınırlarında 423 ada 1 parsel mülkiyet sınırlarındaki K+T imarlı boş arsa 20.000.000 TL bedel satıştır. **Emsal konum ve alan kullanımının perakende etkisi bakımından daha iyi olmakla beraber lejant kullanımı daha kötü niteliktedir.** (Firma yetkilisi; 0 (544) 965 88 95)

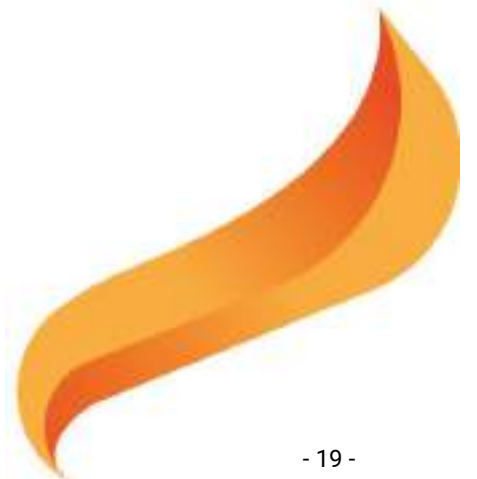
Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 500 metre mesafede Sanayi Caddesine 1. Paralelde 4.340 m² büyüklüğünde Ziyagökalp Mahallesi sınırlarında 1305 ada 1 parsel mülkiyet sınırlarındaki Özel Okul imarlı boş arsa 2.600.000 TL bedel satıştır. **Emsal konum ve alan kullanımının perakende etkisi bakımından daha iyi olmakla beraber lejant kullanımı daha kötü niteliktedir.** (Firma yetkilisi; 0536 395 26 52)

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Konya Adana Karayoluna 1. Paralel aksta, 44.280 m² büyüklüğünde Ziyagökalp Mahallesi sınırlarında 1801 ada 6 parsel mülkiyet sınırlarındaki K+T imarlı boş arsa 955.000 TL bedel ile satıştır. **Emsal imar hakkı, konum ve kullanım alanının perakende etkisi gibi şerefiye parametreleri ışığında daha yüksek şerefiyeli, lejant kullanımı daha kötü olarak değerlendirilmiştir.** (İlan Sahibi; 0 (551) 123 34 12)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu lokasyonda benzer imarlı emsal teşkil edebilecek arsa niteliğinde gayrimenkuller bulunamamıştır. Ancak farklı imar fonksiyona sahip yeteri kadar emsaller bulunmuş olup, emsallerin tamamı imar hakkı olarak taşınmaza göre daha iyi niteliktedir. İlerleyen bölümlerde emsaller konu taşınmaza göre belirli şerefiye parametreleri ile uyumlaştırılarak konu taşınmaz için arsa bazında değeri analiz edilecektir. Taşınmazla benzer sanayi imarlı arsa emsalleri bulunamadığı için bölgedeki emlak ofisi yetkilileri ile görüşmeler yapılmış olup, konu taşınmazın satış görebileceği fiyatlar ile ilgili aşağıda yer alan görüşleri ifade etmişlerdir.

EMLAK OFİSİ GÖRÜŞLERİ;

- **Görüş 1:** Ereğli Tapu Müdürlüğünden emekli, emlak alım satımı ile uğraşan Sedat bey ile görüşülmüş olup, Adana yolu üzerinde arsalar için m² birim fiyatın sanayi, KDKÇA imarlı arsalar için terkleri yapılmış arsalarda net alan üzerinden 500-1.000 TL, terkleri yapılmamış brüt alan üzerinden 250-500 TL bandında değiştiği bilgi ve görüşü alınmıştır. Konu taşınmazın karma imarlı olması sebebiyle brüt alan üzerinden satış görebileceği birim değer aralığının 350-400TL/m² aralığında olabileceği ifade edilmiştir. . (Firma yetkilisi; 0505 359 78 53)
- **Görüş 2:** Emlakçılar odasından oda başkanı ile yapılan görüşmede Adana yolu üzerinde arsalar için m² birim fiyatın sanayi, KDKÇA ve ticari imarlı arsalar için terkleri yapılmış arsalarda net alan üzerinden 600-1.000 TL, terkleri yapılmamış brüt alan üzerinden 300-500 TL bandında değiştiği bilgi ve görüşü alınmıştır. Konu taşınmazın karma imarlı olması sebebiyle brüt alan üzerinden satış görebileceği birim değer aralığının 300-400TL/m² aralığında olabileceği ifade edilmiştir.



6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

6.1. Değer Tanımları

Bu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

6.1.1. Pazar değeri

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

6.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4’e göre; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.3. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Konu taşınmazın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu varlıkların satışa emsal olabilecek varlık bilgilerine ulaşılabilir olması, benzer nitelikli varlıklar 2. el piyasada el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" ve sabit kıymet kalemlerinin yerinde ve tesis ile bir bütün olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Konu taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin arsa bazında pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; parselin üzerinde bulunan yapılar için ise yapım maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı yapı birim maliyetinden alınarak ve yapı sınıflarına göre bu değerler üzerinden yıpranma payları her bina için ayrı ayrı olmak üzere düşülerek "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın en iyi ve en verimli kullanımı hali hazırdaki kullanımı fonksiyonu olan "Sanayi" kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.



7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder.

ARSA DEĞERİ

Piyasadan temin edilen emsaller gerek büyüklük, gerekse de imar hakkı olarak taşınmazla benzer nitelikte değildir. Bu nedenle emsaller belirli şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan şeklinde hesap edilmiştir. Düzeltilmiş arsa emsal analizi değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına esas değer tespitinde kullanılmak üzere hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların yasal izinler dahilindeki yasal kullanım alanı 6.950 m², ruhsat harici eklentiler ile beraber 8.470 m² arsa alanı ise 63.877 m²'dir. İncelenen emsallere ve bu emsallere ait ilanlardaki pazarlık payları, alan, konum gibi özelliklerinin, değerlendirme konusu parselin özelliklerine göre uyumlaştırılmasıyla, salt arsa bazında değerlemeye konu edilen parselin m² birim satış değeri **349,97 TL/m²** ve pazar yaklaşımına göre 369 ada 2 nolu parselin salt arsa piyasa değeri **22.355.000 TL** olarak takdir edilmiştir. (Taşınmazın 1/1000 ölçekli planı bulunmadığı ve dolayısıyla, parselin terkinin olup olmadığı bilinmediği için ayrıca piyasada satılık olan benzer imar planı bulunmayan parsellerde aynı durumda olması nedeniyle değerlendirme brüt parsel alanı üzerinden yapılmıştır.)

ARSA EMSALLERİ UYGUNLAŞTIRMA TABLOSU								
Emsal	Birim Fiyat (TL/m ²)	Konum	Geometri	Büyüklik	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Toplam Düzeltme %	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL)
1	943	-15,00%	-10,00%	-50,0%	0%	0,00%	38,25%	360,64
2	407	-10,00%	-10,00%	-5,0%	10%	0,00%	84,91%	345,18
3	461	-5,00%	0,00%	-30,0%	10%	0,00%	73,38%	338,01
4	1.280	-30,00%	-10,00%	-60,0%	10%	0,00%	27,81%	355,98
Arsa İçin Düzeltilmiş Ortalama Emsal Birim Değeri (TL/m ²)								349,95

369 Ada 2 Parselin Salt Arsa Değeri

Arsa Alanı	63.877,00 m ²
Birim Rayiç Değer	349,97 TL/m ²
Piyasa Değeri	22.355.000 TL

7.2. Gelir Yaklaşımı

Değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.



7.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz Pazar Analizi ışığında elde edilen emsal arsa verilerinin, Pazar Yaklaşımı Yönteminde kullanılması sonucunda 369 ada 2 parsel için elde edilen arsa değeri ile birlikte taşınmaz üzerinde mevcut durumda yer alan ve yasal olan yapıların alanları, ait oldukları yapı sınıfına göre (ruhsat belgesinde belirtilen yapı sınıfı ve saha tespitleri baz alınmıştır.) ayrılmış ve yeniden yapım maliyetleri kapsamında 24.03.2021 tarihinde yayımlanan "Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri temel alınarak hesaplanmıştır. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak şekilde yayımlandığı tarih ile değerleme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmaz için yapı ruhsatında belirtilen yapı sınıflarının günümüz koşullarında gerçeği yansıtmadığı analiz edilmiş üzerindeki yapılardan idari bina için yapı grubu IIIA, diğer yapılar için yapı grupları II C & IIB olarak belirlenerek birim inşaat maliyeti III A için 1.360 TL/m² ve II C için 1.030 TL/m², II B için 980 TL/m² olarak hesaplara yansıtılmıştır.

Aşağıdaki tabloda da verildiği üzere yapıların ait oldukları yapı sınıfı ve birim maliyetleri çarpılarak toplam inşaat maliyeti elde edilmiştir. Elde edilen bu maliyetler bina ekonomik ömrü ve bina yaşı dikkate alınarak amortisman uygulanmış ve yapının yeniden yapım maliyeti hesaplanmıştır. Yapı için 50 yıl ekonomik ömür kabulü yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların reel fiziki yaş hesabında ruhsat ve ruhsatı olmayanlar firma tecrübemize göre belirlenmiş olup tesisin ortalama reel yaşı 35, fiziki tadilatlar ve yenilemeler doğrultusunda ekonomik yaşı 25 olarak tahmin edilmiş, amortisman hesabında ekonomik yaş baz alınmıştır.

Tebliğ dahilinde olmayan çevre düzenlemesi, saha betonları, aydınlatma vb. kalemleri için toplu olarak birim fiyat takdir edilmiş ve bu birim fiyat arsa alanı toplamı ile çarpılmış, maktuen eklenmiştir.

369 Ada 2 Parsel Arsa + Yapı Değeri

İnşaat Maliyeti Hesabı		
Yapı Sınıfı & Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri 2021	IIB	980,00 TL/m ²
	IIC	1030,00 TL/m ²
	IIIA	1360,00 TL/m ²
Kazan Dairesi (IIA)		340,00 m ²
Depolar (IIC)		3020,00 m ²
Fabrika (IIC)		2840,00 m ²
İdari Bina (IIIA)		750,00 m ²
Yeniden İnşaa Maliyeti		7.309.000 TL
Binanın Mevcut Reel Yaşı	35	YV
Binanın Mevcut Ekonomik Yaşı	25	YV
Binanın Ekonomik Ömrü	50	YV
Arsa Piyasa Satış Rayiç Değer Hesabı		
Toplam Arsa Alanı	63.877,00	m ²
Birim Arsa Satış Rayiç Değeri	349,97	TL/m ²
Arsa Piyasa Satış Rayiç Değeri	22.355.034	TL
Düzeltilme Değeri	-34	
(B) Arsa Değeri	22.355.000	TL
Çevre & Peyzaj Düzenleme Maliyeti		
Çevre Düzenlemesi- Peyzaj- Aydınlatma- Saha Betonlu Değeri (Maktuen)	1.500.000	TL
(C) Toplam Çevre Düzenlemesi ve Ağaç Değeri	1.500.000	TL
Maliyet Yaklaşımına Göre Piyasa Satış Rayiç Değer Hesabı		
(E) Geriye Kalan Amortisman Oranı	50,00	%
(A) x (E) Amortisman Düşülmüş İnşaat Maliyeti	3.694.500,00	TL
(B) Toplam Arsa Piyasa Satış Rayiç Değeri	22.355.000	TL
(C) Çevre & Peyzaj Düzenleme Maliyeti	1.500.000	TL
(D) Düzeltilme Değeri	500	TL
Taşınmazın Piyasa Değeri ([(A)x(E)]+B+C+D)	27.550.000	TL

Değerleme konusu 369 ada 2 numaralı parsel ve üzerinde yer aldığı taşınmazların maliyet yaklaşımına esas piyasa değeri **27.550.000 TL** olarak hesap edilmiştir. **Değerleme ruhsata tabi yasal alanlar üzerinden yapılmıştır.**

8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

8.1.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değer tespitinde Maliyet yaklaşımı yönteminde elde edilen sonuçlar nihai değer olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın arsa değerinin saptanması için Pazar yaklaşımını yöntemi kullanılmış olup, maliyet yaklaşımı kapsamındaki konu tesisin değer hesabında Pazar yaklaşımı maliyet yaklaşımı desteklemiştir. Dolayısıyla mülk üzerinde varlıkların bir bütün olarak değerlendirilmesinde sadece maliyet yaklaşımı kullanıldığı ve farklı değerlendirme metodları ile sonuca ulaşılmadığı için karşılaştırılabilir analiz sonuçları bulunmamaktadır.

TL	PİYASA SATIŞ RAYİÇ DEĞER	
369 Ada 2 Parsel	KDV Hariç	KDV Dahil
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	27.550.000,00	32.508.999,63
Nihai Değer	27.550.000,00	32.508.999,63

8.1.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

İlgili Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmazın güncel mülkiyet bilgileri ile başvuru yapılmış, taşınmaza ait imar durumu, ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri ve onaylı mimari projeleri incelenmiş olup parsel üzerindeki yapılar elde edilen resmi evraklar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

8.1.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan çalışmalar süresince tapu kayıtları ile ilgili bilgiler Niğde Tapu Müdürlüğü ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden, imar durumu ile ilgili bilgiler Ereğli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, tesis ile ilgili faaliyet şemaları ve krokiler ise müşteri tarafından sağlanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların tamamı için izin belgesi veya projelerine ulaşılamamıştır. Sadece 820 m² kullanım alanlı depo yapısı için ruhsat ve mimari projesine ulaşılmıştır. Söz konusu projede vaziyet planında parsel üzerinde mevcut bina olarak tanımlanan kütleler bulunmakta olup bu kütleler için herhangi bir ölçüm bulunmamaktadır. Konu taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde cins tashihi kurulmuş olan bir taşınmaz olması ve kadastro paftasında, vaziyet planında mevcut bina olarak tanımlanan kütlelerin bulunması sebebiyle kadastro paftasında işli olan binalar yasal olarak kabul edilmiştir. Parsel üzerindeki yapılar için herhangi bir iskân belgesine rastlanılmadığı ve yapıların iskanlı olup olmadığı bilinmediği için parsel üzerindeki yapılar yasal gerekler yerine getirilmemiş olarak değerlendirilmiştir. Mevzuat uyarınca gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut değildir. Bu kapsamda kadastro paftasında işli olarak görülen taşınmazlar yasal olarak değerlendirilerek değerlemede dikkate alınmış, kadastro paftasında olmayan ancak yerinde yapılmış olan yapılar rapor içinde ayrıca belirtilmiş olup değer hesabında dikkate alınmamışlardır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ruhsatsız, kadastroda işli ve ruhsatlı yapılar mevcut olup ruhsatsız olarak ve kadastro paftasında işli olmayan inşa edilen kısımlar değer takdirinde dikkate alınamamıştır. Ulaşılan evraklar doğrultusunda değerlendirme çalışması tamamlanmıştır.



8.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.3. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile ulaşılan değer takdiri yapılmıştır.

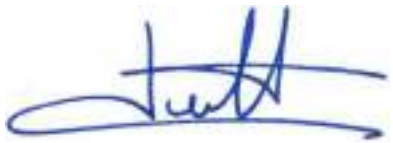
Değerleme konusu taşınmazları değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel ve üzerinde yer alan değerlemeye tabi yapılara ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

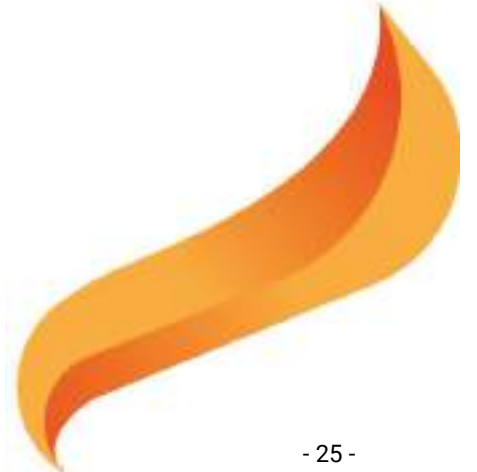
Ada Parsel	Satışa Esas Alan (m ²)	KDV Hariç Pazar Değeri TL	KDV Dahil Pazar Değeri TL
369 Ada 2 Parsel	2.63.877	27.550.000,00	32.508.999,63
TOPLAM		27.550.000,00	32.508.999,63

**Etkin KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.*

Sonuç olarak;

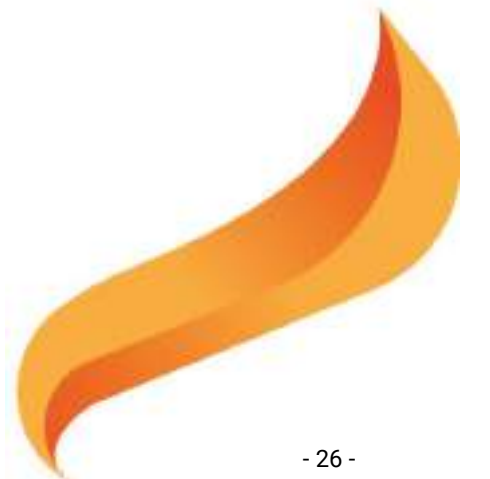
Konya İli, Ereğli İlçesi, Ziyagökalp Mahallesi 63.877,00 m² yüzölçümüne sahip 369 Ada 2 Parsel üzerinde bulunan "Tarla" nitelikli parsel üzerindeki tesisin toplam pazar değeri K.D.V. Hariç **27.550.000,00.-TL** (Yirmiyedimilyonbeşyüellibin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Raporu Hazırlayan	Kontrol ve Onay
Güven Demircan Sorumlu Değerleme Uzmanı 403988	Tolga Erdem Sorumlu Değerleme Uzmanı 411407
	



9. EKLER

- Yerleşim Planı
- Tesis fotoğrafları
- Mimari Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatı
- Tapu Kaydı
- Adres Kodu
- İmar Durumu Yazısı
- Uzmanlara ait SPK lisansları
- Uzmanlara ait özgeçmişler



Yerleşim Planı

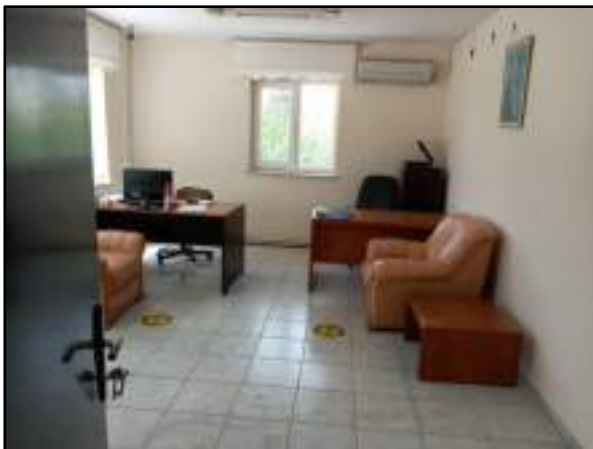


Tesis Fotoğrafları



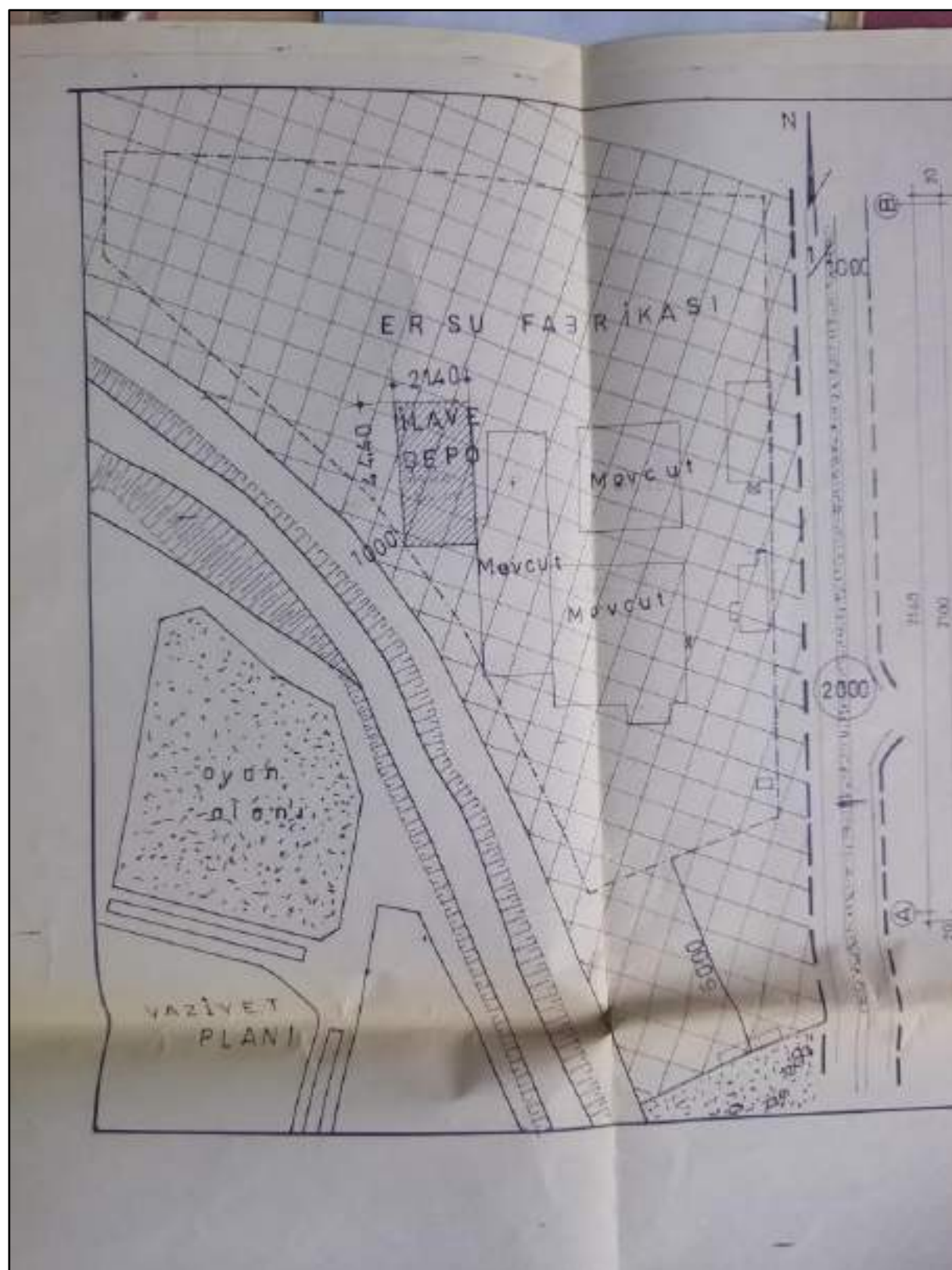


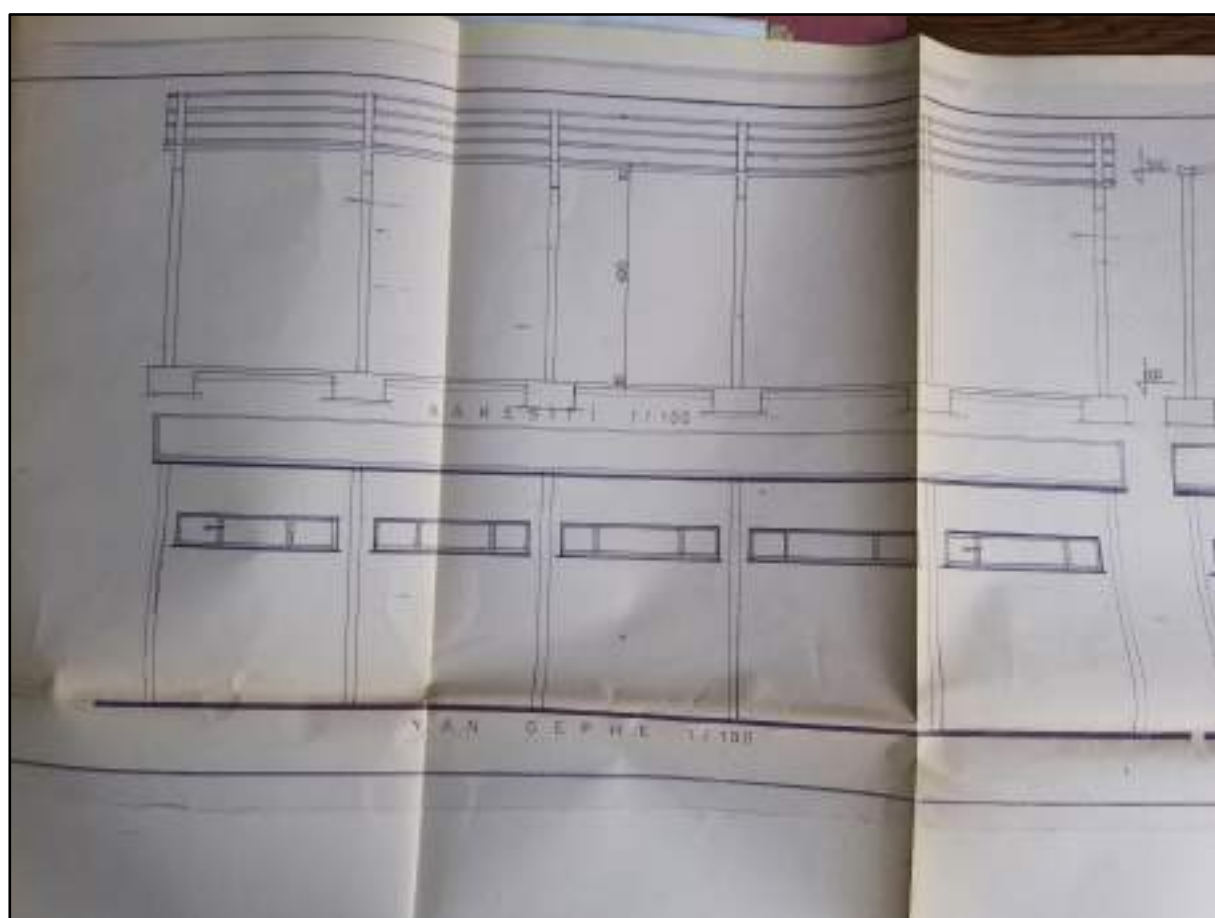
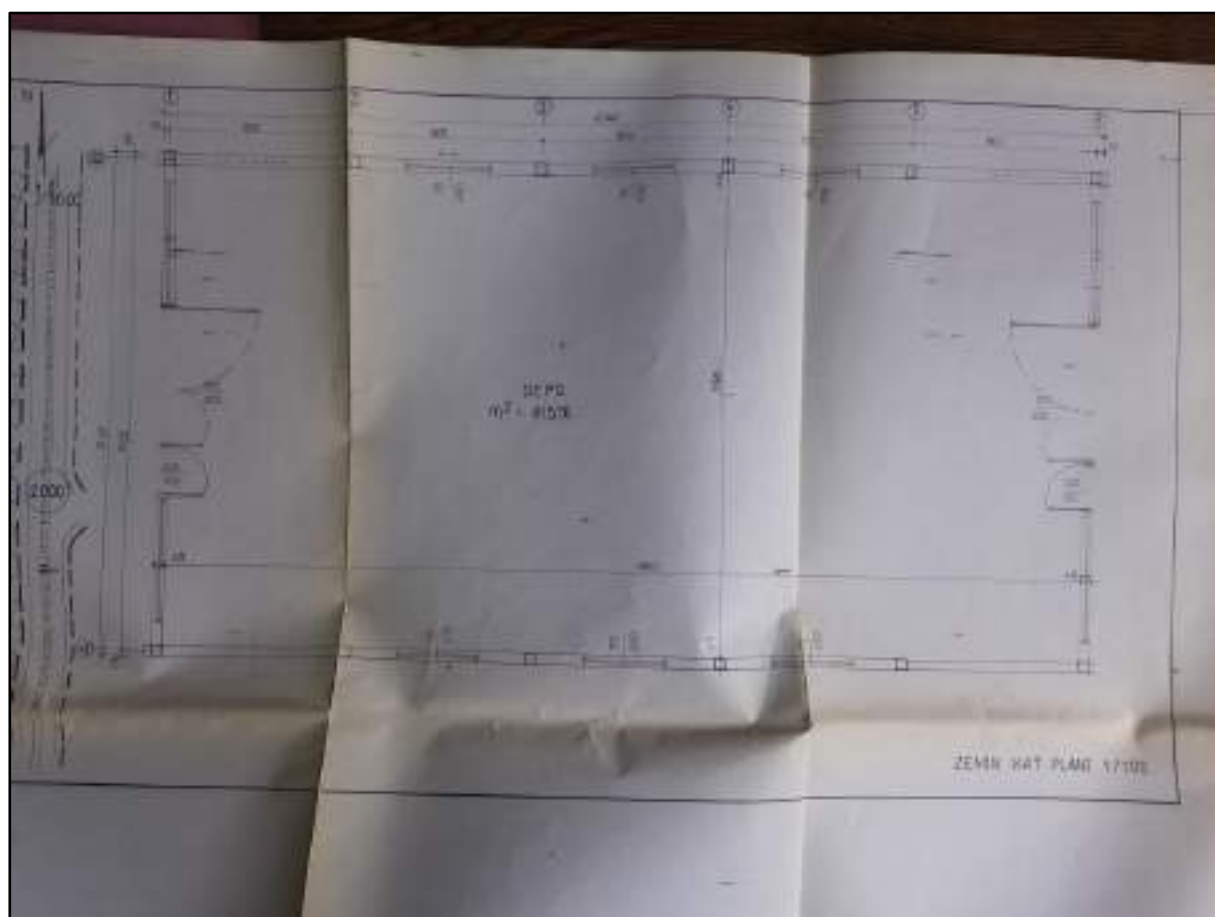




Mimari Proje

 Abbas Oglu İnşaat Ergen İşhanı kat:1 no:14/P Tel : 11997 Ereğli/KONYA			
Mal Sahibi			
ARSAYA AIT BİLGİLER		PROJEYE AIT BİLGİLER	
YERİ	EREGLI	BİNA TİPİ	Ev
MAHALLESİ	EREGLI	KULLANIM AMACI	Ev
PAFTA	84	KAT ADETİ	1
ADA	369	ZEMİN ALANI	820.2
PARSEL	2	İNŞAAT ALANI	11
MİKTARI	63.872	İMAR PAFTA NO	24 N/8
KADASTRO PAFT NO		İNŞAAT NİZAMI	Ev
TAPU KAYDI	Konya-Ereğli	PROJE ONAYI	İmza
TEKNİK ELEMAN BİLGİLERİ			
PROJELER	PROJEYİ YAPAN DİPLOMA NO	ODA SİGİL NO	İMZA
MİMARİ PROJE			
BETONARME PROJ			
ELEKTRİK PROJ			
TESİSAT PROJ			
FENNİ MESUL			
KONTROL			
ODA YİZESİ			
UYGUNDUR			
GNAY			
			
Mühür: İlçesi: Konya İlçe: Ereğli			





[R] Kuvutetaan esikäsittelyä ja kysytään
[S] Kuinka monta kappaletta on myyty?

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2021-09:26



Kayıd Oluşturan: GÜVEN DEMİRCAN

Mektuz No	Dekont No	Beyan No
031021131755	001 2021042809215938711820	13175

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parset	369/2
Tasınmaz Kimlik No	72976179	AT Yüzölçümü(m2)	63877.00
İl/İlçe	KONYA/EREĞLİ	Bağımsız Bölüm Niteliği	
Kurum Adı	Ereğli(KONYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	ZİYAGÖKALP Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	ADAU	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Çift/Sayfa No	3/201	Arsa Payı/Payda	
Kayıt Durum	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği	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

17/6

Ş/B/İ	Açıklama	Melik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin 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	625000.00 000 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1975 00:00 - 2430
175846	NEKTAR ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	NEKTAR ÖN HAZIRLIK GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	825000.00 000 ETL	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	1250000.0 000 ETL	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	2580000.0 000 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00:00 - 2430

2/6

175849	MEYVE SUYU SÜZME VE ANA SEPARATÖR GRUBU ALFA LAVAL MARKA	MEYVE SUYU SÜZME VE ANA SEPARATÖR GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	425000.00 000 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00.00 - 2430
175850	HAVA GİDERME GRUBU ALFA LAVAL MARKA	HAVA GİDERME GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	520000.00 000 ETL	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	435000.00 000 ETL	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	380000.00 000 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00.00 - 2430
175853	MEYVE SUYU KONSANTİRE GRUBU ALFA LAVAL MARKA	MEYVE SUYU KONSANTİRE GRUBU ALFA LAVAL MARKA	1	675000.00 000 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00.00 - 2430
175854	5 KÖ LİK TENKE KUTU KAPAMA MAKİNASI	5 KÖ LİK TENKE KUTU KAPAMA MAKİNASI	1	50000.00 00 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00.00 - 2430
175855	GRUP RONA MAKİNA SANAYİ İMALATI OLAN SİLO PLATFOM BUNKER VE GEREKLİ LASTİK BANTLI KONVEYÖRLER	GRUP RONA MAKİNA SANAYİ İMALATI OLAN SİLO PLATFOM BUNKER VE GEREKLİ LASTİK BANTLI	1	650000.00 000 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00.00 - 2430

3 / 6

		KONVEYÖRLER			
175856	SU TESİSATI FİLTRE VE POMPALO HİDROFOR SİSTEMİ YERLİ İMALAT	SU TESİSATI FİLTRE VE POMPALO HİDROFOR SİSTEMİ YERLİ İMALAT	1	237000.00 000 ETL	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	820000.00 000 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00.00 - 2430
175858	BUHAR TESİSATI 2 ADET 125 M2 BUHAR KAZANI VAKUF TANKI YAKIT ISITMA KONDENS DEPOSU BUHAR GİRİŞ VE KONDENS TESİSATI İLE BİRLİKTE	BUHAR TESİSATI 2 ADET 125 M2 BUHAR KAZANI VAKUF TANKI YAKIT ISITMA KONDENS DEPOSU BUHAR GİRİŞ VE KONDENS TESİSATI İLE BİRLİKTE	2	760000.00 000 ETL	Ereğli(KONYA) - 31-10-1979 00.00 - 2430

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mesekare	Toplam Mesekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerime	Tekin Sebebi-Tarih-Yerime
198118796	(SN:7563933) ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	63877.00	63877.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi 21-11-1973 3043	-

4 / 6

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kırsal Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
Serh	İcrai Hacz : NİĞDE 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 13/01/2016 tarih 2012/4411 ES. sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 149898.02 TL bedel ile Alacaklı : NİĞDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI lehine haciz işlemiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Ereğli(KONYA) - 19-01-2016 10:27 - 727	
Serh	İcrai Hacz : Ereğli(Konya) İcra Dairesi nin 21/02/2020 tarih 2017/3854 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 107062.25 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Demirci lehine haciz işlemiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Ereğli(KONYA) - 24-02-2020 08:08 - 3641	
Serh	İcrai Hacz : Ereğli(Konya) İcra Dairesi nin 14/08/2020 tarih 2017/3854 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 108154.93 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Demirci lehine haciz işlemiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Ereğli(KONYA) - 14-08-2020 16:21 - 13442	
Serh	İcrai Hacz : Ereğli(Konya) İcra Dairesi nin 17/02/2021 tarih 2017/3854 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 112852.46 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Demirci lehine haciz işlemiştir.	ERSU MEYVE VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Ereğli(KONYA) - 17-02-2021 11:27 - 3751	

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

5 / 6

UAVT Numarası

Adres:

ZİYA GÖKALP mah. 91486. sok.No: 3
EREĞLİ - KONYA

Bina Kodu:

102676772

Bu adrese ait adres kodu:

1114389107

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

İmar Durumu Yazısı



T.C.
EREĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-21897842-754-6446
Konu : İmar Durumu

03.05.2021

Sayın Ailem Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A. Ş.
BALMUMCU MAH.BARBAROS BULVARI ÇINAR APT.NO:24/13 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

İlgi : 29.04.2021 tarihli yazı.

İlgi dilekçeniz ile Ziyagökalp Mahallesi 366 ada 2 parsel ve 369 ada 2 parsel için son 3 yıl kapsayan imar durumu bilgisi talep edilmektedir.

Parsellerin bulunduğu bölgede, Konya Büyükşehir Belediyesince onaylanan 12.05.2017 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Ziyagökalp Mahallesi 366 ada 2 parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kısmen yol, kısmen eğitim alanı, kısmen park ve kısmen de konut alanında kalmaktadır.

Ziyagökalp Mahallesi 369 ada 2 parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kısmen konut dışı kentsel çalışma alanı, kısmen ticaret-turizm alanı, kısmen de yol alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsellerin bulunduğu alanda Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdare Dava Dairesinin 14/03/2019 tarih ve 2017/3192 esas 2019/527 sayılı kararı ile 05/05/2008 onay tarihli uygulama imar planı iptal edildiğinden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili bilgi ve belge verilememektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet SAY
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0F6BMS-4TULCy-gaT1qv-/9G00p-7weZwL1L Doğrulama Linki: <https://www.ankara.gov.tr/dokumen/beledire-ehz>

Nurek Kemal Mahallesi Aratı Caddesi No:58
Telefon No: (332)715 15 18 Faks No: (332)715 12 40

Bilgi için: Hasan BERTAŞTAN
Belediye İçişleri



Lisans Belgeleri



Tarih : 03.03.2015

No : 403988

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

Güven DEMİRCAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 10.01.2019

No : 411407

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

Tolga ERDEM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Uzmanlara Ait Özeçmişler

Adı ve Soyadı	Güven DEMİRCAN
Doğum yeri, Tarihi	Gaziantep, 04.11.1983
Mesleği	İnşaat Mühendisi
Pozisyon	Yönetici Ortak – Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Lise Gaziantep Kolej Vakfı Özel Lisesi (2001)
	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi-İnşaat Mühendisliği (2008)
İş Tecrübesi	2019- Devam Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Yönetici)
	2015-2019 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Serbest)
	2011-2015 TSKB Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Gayrimenkul Değerleme Yönetici Y.)
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
	İnşaat Mühendisleri Odası
	Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı
Yabancı Diller	İngilizce, Almanca

Adı ve Soyadı	Tolga ERDEM
Doğum yeri, Tarihi	İstanbul, 11.01.1983
Mesleği	Makine Mühendisi
Pozisyon	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Lise Özel Üsküdar Fen Lisesi- İstanbul (2000)
	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi-Makine Mühendisliği(2006)
	Y. Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi-Makine Mühendisliği (2015-Devam)
İş Tecrübesi	2019- Devam Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Yönetici)
	2015-2019 Gayrimenkul ve Makine Değerleme Uzmanı (Serbest)
	2014-2015 İş Finansal Kiralama A.Ş. Varlık Yönetimi (Yönetmen)
	2012-2014 TSKB Gayrimenkul Değ. A.Ş. (Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı)
	2008-2012 Güvenç Elektromekanik A.Ş. (Üretim Planlama Müdürü)
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
	Makine Mühendisleri Odası
	Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı
Yabancı Diller	İngilizce