



VARLIK
DEĞERLEME

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AYDIN / SÖKE / SAZLIKÖY

“183 ADA 11 PARSEL, 183 ADA 12 PARSEL, 183 ADA 13 PARSEL,
199 ADA 7 PARSEL VE 199 ADA 9 PARSELLERİN VE
ÜZERLERİNDEKİ YAPILARIN PİYASA DEĞERİNE YÖNELİK
DEĞERLEME RAPORU”

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



01.07.2022
Rapor No:
2022OZELP00146

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	09.05.2022 – 2022/004
DEĞERLEME TARİHİ	06 Haziran 2022
RAPOR TARİHİ	01 Temmuz 2022
RAPOR NO	2022OZELP00146
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin talebine istinaden taşınmazların 01.07.2022 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	183 ada, 11, 12, 13 parseller ve 199 ada 9 parsel: Sazlı Mahallesi, Fabrika Sokak, Söke/Aydın 199 ada 7 parsel: Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No:2 Söke/Aydın
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlıköy Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 183 Ada 11 Parselde kain “Tokat Yeri” nitelikli, 183 Ada 13 Parselde kain “Arsa” nitelikli, 199 Ada 7 Parselde kain “Üzerinde İdarehaneli Un Ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen Ve Buğday Depoları Bulunan Arsa” nitelikli, 199 Ada 9 Parselde kain “Arsa” nitelikli ve 183 Ada 12 Parselde kain “Arsa” nitelikli taşınmazlar.
SAHİBİ	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Fabrika, Ambar ve Arsa amaçlı kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun “5.1.1.” maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun “5.2.1.” maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Ticari
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazların Yasal ve Mevcut Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	90.740.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	107.073.200,00 TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun “10.” “11.” ve “12.” maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI	8
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
5.2.1.	İMAR DURUMU	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	12
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	13
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
6.	EKONOMİK VERİLER.....	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	14
6.2.	ENFLASYON	17
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER	18
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	19
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	22
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	27
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	27
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	30
9.1.	SWOT ANALİZİ	30
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	30
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	30
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	31
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	32
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	33
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	33
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	35
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	36
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,	36
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
12.	SONUÇ.....	37
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	38
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ	38
13.2.	FOTOĞRAFLAR	39
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	47
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ.....	69
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	80
13.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	84

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	09.05.2022 – 2022/004
Değerleme Tarihi	06 Haziran 2022
Rapor Tarihi	01 Temmuz 2022
Raporlama Süresi	20 iş günü
Rapor Numarası	2022OZELP00146
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan; Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlıköy Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 183 Ada 11 Parselde kain "Tokat Yeri" nitelikli, 183 Ada 13 Parselde kain "Arsa" nitelikli, 199 Ada 7 Parselde kain "Üzerinde İdarehaneli Un Ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen Ve Buğday Depoları Bulunan Arsa" nitelikli, 199 Ada 9 Parselde kain "Arsa" nitelikli ve 183 Ada 12 Parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazların 01.07.2022 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar

Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081
Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No:2 09260 Söke/Aydın
Telefon No	0 256 415 2100
Faks No	0 256 554 6358
İnternet Adresi	www.soke.com.tr
Kuruluş Tarihi	1963
Vergi Numarası	7780002705
Ticaret Sicil No	399
Ticaret Sicil Memurluğu	Söke Ticaret Sicili Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Tahılların Öğütülmesi ve Un İmalatı (mısır unu, kepek, razmol dahil, pirinç unu hariç)

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 01.07.2022 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep Akça 06.06.2022 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 01.07.2022 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteriden temin 27.05.2022 ve 29.06.2022 tarihlerinde Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

183 ADA 11 PARSEL			
İli	Aydın	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Söke	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Sazlıköy	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Köyü	Cilt No	9
Yüzölçümü (m ²)	203,02	Sayfa No	854
Pafta No	-	Tapu Tarihi	18.07.2011
Ada No	183	Tapu Yevmiye	7598
Parsel No	11	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Tokat Yeri	Malikleri:	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

183 ADA 12 PARSEL			
İli	Aydın	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Söke	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Sazlıköy	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	35
Yüzölçümü (m ²)	333,30	Sayfa No	3463
Pafta No	-	Tapu Tarihi	28.12.2012
Ada No	183	Tapu Yevmiye	11470
Parsel No	12	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Malikleri:	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

183 ADA 13 PARSEL			
İli	Aydın	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Söke	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Sazlıköy	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Köyü	Cilt No	9
Yüzölçümü (m ²)	245,27	Sayfa No	851
Pafta No	-	Tapu Tarihi	18.07.2011
Ada No	183	Tapu Yevmiye	7598
Parsel No	13	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Ambar	Malikleri:	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

199 ADA 7 PARSEL			
İli	Aydın	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Söke	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Sazlıköy	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Köyü	Cilt No	28
Yüzölçümü (m²)	51.674,30	Sayfa No	2758
Pafta No	-	Tapu Tarihi	18.07.2011
Ada No	199	Tapu Yevmiye	7598
Parsel No	7	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Üzerinde İdarehaneli Un Ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen Ve Buğday Depoları Bulunan Arsa		Malikleri: Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

199 ADA 9 PARSEL			
İli	Aydın	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Söke	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Sazlıköy	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Köyü	Cilt No	28
Yüzölçümü (m²)	1.517,89	Sayfa No	2760
Pafta No	-	Tapu Tarihi	18.07.2011
Ada No	199	Tapu Yevmiye	7598
Parsel No	9	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Malikleri:	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteriden temin edilen 27.05.2022 ve 29.06.2022 tarihlerinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü onaylı tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazların tapu kaydında aşağıdaki tablodaki kayıtlar bulunmaktadır.

Ada / Parsel	Takyyidat		Hane	Açıklama
	Var	Yok		
183/11	✓			Herhangi bir aktif kayıt bulunmamaktadır.
183/12	✓			Herhangi bir aktif kayıt bulunmamaktadır.
183/13	✓			Herhangi bir aktif kayıt bulunmamaktadır.
199/7	✓		Beyan	Teferruat evrakı müsbiteye müracaat 05/04/1967 Yev: 809 (05.04.1967 tarih ve 809 yevmiye ile) *
			İrtifak	H: Üzerinde TEİAŞ lehine 6300.29 lik daimi irtifak hakkı vardır. (Başlama Tarihi: 03/05/2002, Bitiş Tarihi: 03/05/2002 – Süre-) (03.05.2002 tarih ve 1867 yevmiye ile)
			Rehin	Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V. Lehine 50000000.00 USD bedelle 1.derece ipotet. (29.06.2022 tarih ve 14612 yevmiye ile)
199/9	✓		İrtifak	H: Üzerinde TEİAŞ lehine 154.93 lik daimi irtifak hakkı vardır. (Başlama Tarihi: 03/05/2002, Bitiş Tarihi: 03/05/2002 – Süre-) (03.05.2002 tarih ve 1867 yevmiye ile)

*Söz konusu teferruat beyanı değerlendirme çalışması sırasında göz ardı edilmiştir.

Takyyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Tapu kayıtları üzerinde yer alan takyyidatların, taşınmazların değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5.1.3. GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI

Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12 parseller ve 199 ada 9 parsel “arsa” niteliğinde olup proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. Söz konusu gayrimenkullerden 199 ada 7 parsel ile ilişkin; “Mimari Projeler”, “Yapı Ruhsatları” ve “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcut olup parsel cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır. Söz konusu gayrimenkullerden 183 ada 11, 12 ve 13 no.lu parseller 1/1.000 ölçekli “Sazlı İlave Revizyon Planı” kapsamında “Sanayi Alanı” lejantında kalmaktadır. Konu parseller ihdas ve tevhid işlemlerini tamamlaması akabinde yasal süreçlerini tamamlayacaktır. Söz konusu gayrimenkullerden 199 ada 7 no.lu parsel 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında “tarım alanı” lejantında olup yasal sürecini tamamlamıştır. Belirtilen hususlardan dolayı **gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmamaktadır.**

- 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete ’de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde (III-52.3)2 de yer alan;

Yatırımlara İlişkin Esaslar

MADDE 18 – (1) Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

(3) (Ek:RG-30/11/2016-29904) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar

MADDE 19 – (1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföy sınırlamalarına uyulur:

c) 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30’unu aşamaz.

Kredi Kullanma Sınırı

MADDE 23 – (1) Fonlar, fon toplam değerinin azami %50’si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilirler. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

(2) Birinci fıkra kapsamında alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30’luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12 parseller ve 199 ada 9 parsel “arsa” niteliğinde olup proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. Söz konusu gayrimenkullerden 199 ada 7 parsel ile ilişkin; “Mimari Projeler”, “Yapı Ruhsatları” ve “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcut olup parsel cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır. Söz konusu gayrimenkullerden 183 ada 11, 12 ve 13 no.lu parseller 1/1.000 ölçekli “Sazlı İlave Revizyon Planı” kapsamında “Sanayi Alanı” lejantında kalmaktadır. Konu parseller ihdas ve tevhid işlemlerini tamamlaması akabinde yasal süreçlerini tamamlayacaktır. Söz konusu gayrimenkullerden 199 ada 7 no.lu parsel 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında “tarım alanı” lejantında olup yasal sürecini tamamlamıştır. Belirtilen hususlardan dolayı **gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar tebliği 18. Maddesi birinci fıkrası (b) bendinde belirtilen hükümler gereğince söz konusu taşınmaz fon portföyünde yer alabilir.**

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

- 31/12/2014 tarihli ve 29222 (4.mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.a) yayımlanmıştır.
- 30/11/2016 tarihli ve 29904 sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.b) yayımlanmıştır.
- 30/06/2018 tarihli ve 30464 sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) yayımlanmıştır.
- 20/12/2018 tarihli ve 30631 sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) yayımlanmıştır.
- 6/7/2019 tarihli ve 30823 sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.d) yayımlanmıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Söke Belediyesi'nin, 24.06.2022 tarih ve E-83887969-310.99-159917 nolu yazısından alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Ada / Parsel	Ölçek	Plan Adı	Onay Tarihi	Lejant	Yapılaşma Koşulları
183/11	1/1000	Sazlı İlave Revizyon İmar Planı	2.10.2012	Sanayi	E: 1.00 Hmax: 30 m
183/12	1/1000	Sazlı İlave Revizyon İmar Planı	2.10.2012	Sanayi	E: 1.00 Hmax: 30 m
183/13	1/1000	Sazlı İlave Revizyon İmar Planı	2.10.2012	Sanayi	E: 1.00 Hmax: 30 m
199/7	1/1000	Sazlı İlave Revizyon İmar Planı	2.10.2012	Sanayi	E: 1.00 Hmax: 30,00 m
199/9	1/100.000	Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği	26.12.2016	Tarım	Bknz: Plan Notları

183 ada 13 parsel: 21.09.1993 tarih 4525 yevmiye numarası 2. Derece Kültür ve Tabiat Varlığı ilan edilen Osmanlı Mezarlığı bitişğinde bulunmaktadır. Bitişğinde yer aldığından Tarihi Osmanlı Mezarlığı'ndan etkilenmekte olup yapılaşması için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

183 ada 12 parsel: Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda taşınmazın güney cephesindeki yol kısmından yaklaşık 250 m² ihdas şartı olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazların parsel büyüklüğünün ve cephe uzunluklarının parsellerin tek başına yapılaşmadığı ve 183 ada 11, 12 ve 13 no.lu parsellerin ihdas işlemini tamamladıktan sonra tevhit edilmesi gerektiği öğrenilmiştir.

199 ada 9 parsel;

Plan Notları

Tarım Alanı:

- Bu planda gösterilen tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Tarım arazilerinde yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- Tarım arazilerinde, belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar, aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.
- Bu planda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı kanunu kapsamındaki tarım arazilerinde (özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, örtü altı tarım alanları, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan alanlar hariç) yapılacak olan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için; mutlak tarım arazilerinde emsal (E) = 0,20'yi, marjinal tarım arazilerinde emsal (E) = 0,30'u geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile ilgili idaresince, bu planda değişikliğine gerek olmaksızın, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında işlem tesis edilir. Yapılan işlemlere ilişkin veriler sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda dikili tarım arazisi, özel ürün arazisi ve fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Başbakanlık, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri

kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yukarıda belirtilen yapılaşma emsali (E) %50 oranında arttırılabilir.

- Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.
- Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu'na esas "Plansız Alanlar Yönetmeliği"nin 6. bölümünde belirtilen esaslara uyulur.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 1. maddesi ve geçici 4. maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığı veya İl Tarım Müdürlüğü'nün 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında görüş veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.
- İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.
- Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.
- Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.
- Bu planda tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda "8.13. Mera alanları" plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu senedi incelemelerinde 183 ada 11 parselin vasfı “Tokar Yeri”, 183 ada 12 parselin vasfı “Arsa”, 183 ada 13 parselin vasfı “Ambar”, 199 ada 7 parselin vasfı “Üzerinde İdarehaneli Un Ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen Ve Buğday Depoları Bulunan Arsa”, 199 ada 9 parselin vasfı “Arsa” olarak kayıtlıdır. Gayrimenkullerden 183 ada 11 parsel, 183 ada 13 parsel, 199 ada 7 parsel ve 199 ada 9 parselin “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” işlemi ile 183 ada 12 parselin ise “Satış” işlemi ile “Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi” adına tescil edilmişlerdir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu 183 ada 11 parsel, 183 ada 12 parsel, 183 ada 13 parsel, 199 ada 7 parsel “ 1/1000 Ölçekli Sazlı İlave Revizyon İmar Planı ile 199 ada 9 parsel 1/100000 Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği Pafta Örneği Söke Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde “5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu” başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:

Söke Belediyesi Tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatı belgelerinin içeriği (tarih sıralamasına göre) aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ=TK)
199/7	1.10.2002	5	Tadilat Ruhsatı	Ofis	1	960,00	960,00	0+3=3
199/7	16.04.2013	27	Yeni Yapı Ruhsatı	Ticari Depo	1	1.271,00	1.271,00	0+1=1
199/7	16.04.2013	28	Yeni Yapı Ruhsatı	Ofis(işyeri)	1	21,76	21,76	0+1=1
199/7	16.04.2013	29	Yeni Yapı Ruhsatı	Kafeterya (sinai yapı sahası) (çay ocağı)	1	38,72	38,72	0+1=1
199/7	16.04.2013	30	Yeni Yapı Ruhsatı	Fırın	1	63,35	63,35	0+1=1
199/7	27.06.2013	50	Tadilat Ruhsatı	Kafeterya (sinai yapı sahası) (çay ocağı) ortak alan	1	38,72	217,72	0+2=2
				Ofis(işyeri) jeneratör odaları	5	32,00 147,00		
199/7	20.03.2014	37	Yeni Yapı Ruhsatı	Silo	1	155,00	155,00	0+1=1
199/7	13.01.2017	7	Yeni Yapı Ruhsatı	Depolar	1	453,20	453,20	0+1=1

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Söke Belediyesi Tarafından düzenlenmiş yapı kullanma izin belgelerinin içeriği (tarih sıralamasına göre) aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ=TK)
199/2	14.06.1995	5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Buğday Silosu	1	715,00	715,00	-
199/2	23.05.1995	6	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Depo	1	114,00	114,00	-
199/7	10.01.2014	3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Kafeterya (sinai yapı sahası) (çay ocağı) ortak alan	1	38,72	217,72	0+2=2
				Ofis(işyeri) jeneratör odaları	5	32,00 147,00		
199/7	10.01.2014	4	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Ticari Depo	1	1.271,00	1.271,00	0+1=1
199/7	10.01.2014	5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Fırın	1	63,35	63,35	0+1=1
199/7	20.02.2015	75	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Silo	1	155,00	155,00	0+1=1
199/7	19.04.2017	307	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Depolar	1	453,20	453,20	0+1=1

Mimari Proje:

Söke Belediyesi Tarafından düzenlenmiş mimari projeler ve içerikleri(tarih sıralamasına göre) aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge	Tarih	Sayı	Niteliği	Alan
199/7	Onaylı Mimari Proje	1.10.2002	-	İdari Bina	960
199/7	Onaylı Mimari Proje	16.03.2013	-	Depo	1.271
199/7	Onaylı Mimari Proje	27.08.2013	-	Fırın, Çay Ocağı, İdari Ofis	132
199/7	Onaylı Mimari Proje	20.03.2014	-	Silo	154
199/7	Onaylı Mimari Proje	13.01.2014	2017-7	Depo	453

Değerleme konusu 199 ada 7 parsel üzerinde yer alan yapıların Sazlıköy Belediyesi kurulmadan önce 1962-1968 yılları arasında yapıldığı düşünülmektedir. Sazlı Belediye Başkanlığı'nca, Söke Kadastro Müdürlüğüne iletilen 11.01.2011 tarih, M09.8 Saz.011/15 sayılı evraka istinaden 199 ada 7 parsel üzerinde bulunan yapıların cins değişikliğini yapılmasında bir sakınca görülmediği belirtilmiştir. Söz konusu evrakın Söke Belediyesi tarafından yapı kullanma izin belgesi yerine geçeceği kabul edilerek, evraka istinaden, Söke Kadastro Müdürlüğünde incelemeler yapılmış olup paftasına işlenen yapılara yasal değer takdiri yapılmıştır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Değerleme konusu 199 ada 7 parselin üzerinde bulunan yapılar 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için Yapı Denetim Kanununa tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 2014 ve 2017 ruhsat tarihli yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup "Süleyman Demirel Bulvarı, Şengel Melis Apt. B Blok, No:8 Kuşadası/Aydın" adresinde yer alan "Ada Yapı Denetim Hiz. Tic. Ltd. Şti." tarafından yapılmıştır.

5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgelerine göre gayrimenkullerin son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan resmi yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

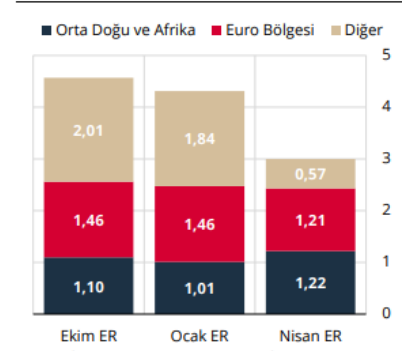
Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2021 Gerçekleşme	2022 Tahmini Ocak 22	2022 Tahmini Nisan 22
Euro Bölgesi	5,3	4,0	2,8
Almanya	2,8	3,7	2,2
ABD	5,7	3,9	3,2
İngiltere	7,4	4,3	3,9
İtalya	6,6	4,2	2,7
İrak	5,9	5,9	9,1
İspanya	5,1	5,6	4,6
Fransa	7,0	3,8	3,1
Hollanda	5	3,3	3,2
İsrail	8,2	4,5	5,0
Rusya	4,7	2,6	-10,0
BAE	2,3	4,3	5,7
Romanya	6,0	4,5	2,7
Belçika	6,3	3,1	2,8
Polonya	5,7	4,7	3,9
Mısır	3,3	5,0	5,2
Bulgaristan	4,2	3,6	2,7
Çin	8,1	5,0	4,9

Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.

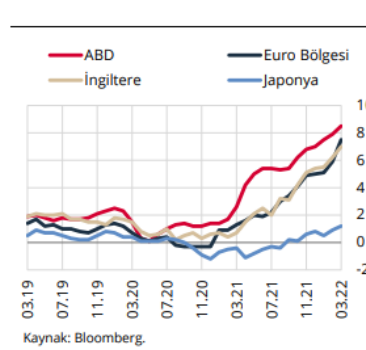
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

2022 Yılı İhracat Ağırlıklı Küresel Büyüme Endeksine Katkılar (% Puan)

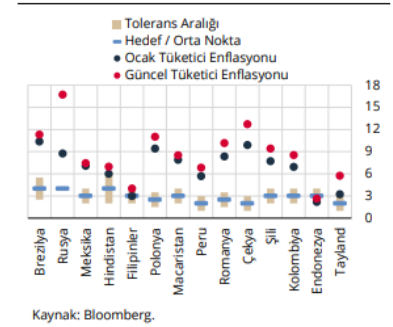


Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

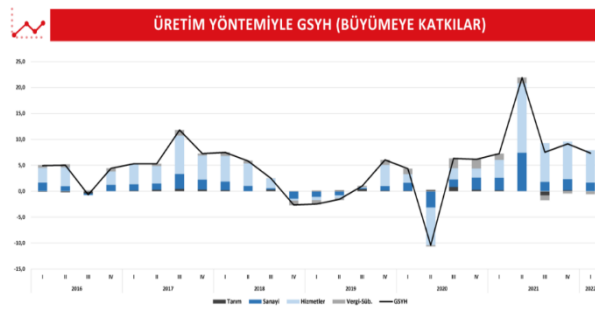
Grafik 2.1.7: Gelişmiş Ülkelerde Tüketici (Yıllık % Değişim)



Grafik 2.1.8 Gelişmekte Olan Ülkelerde Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



Kaynak: TCMB



Kaynak: TÜİK

TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,9, sanayi sektörü yüzde 7,4 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,2 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 1,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 0,9 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 3,5 puan olmuştur. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,8 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 10,5 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 11,6 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir.

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. Küresel eğilimlerle ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılma bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye'de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır.

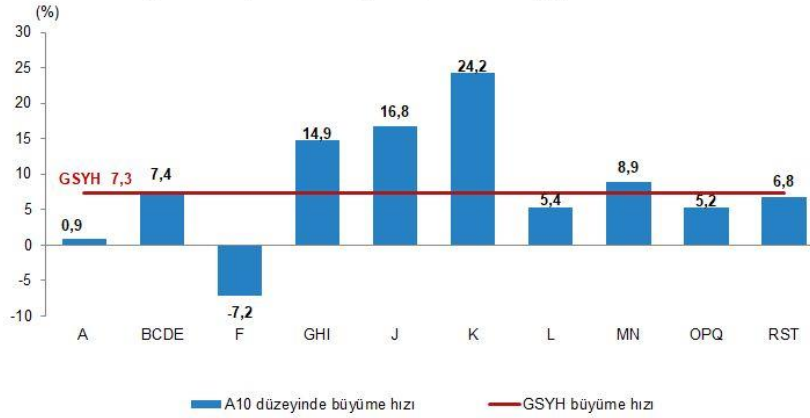
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı birinci çeyreğinde %7,3 arttı

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı

Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %24,2 arttı

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-Inşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,5 artarak 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 179 milyar 800 milyon olarak gerçekleşti.

Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları 2022 yılı birinci çeyreğinde %19,5 arttı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir

önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %19,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %1,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı 2022 yılı birinci çeyreğinde %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. İşgücü ödemeleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %59,7 arttı. İşgücü ödemeleri, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %59,7, net işletme artışı/karma gelir ise %88,1 arttı. İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %31,5 oldu. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %35,5 iken bu oran 2022 yılında %31,5 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %45,6 iken %47,6 oldu.

Kaynak: TÜİK

GSYH sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

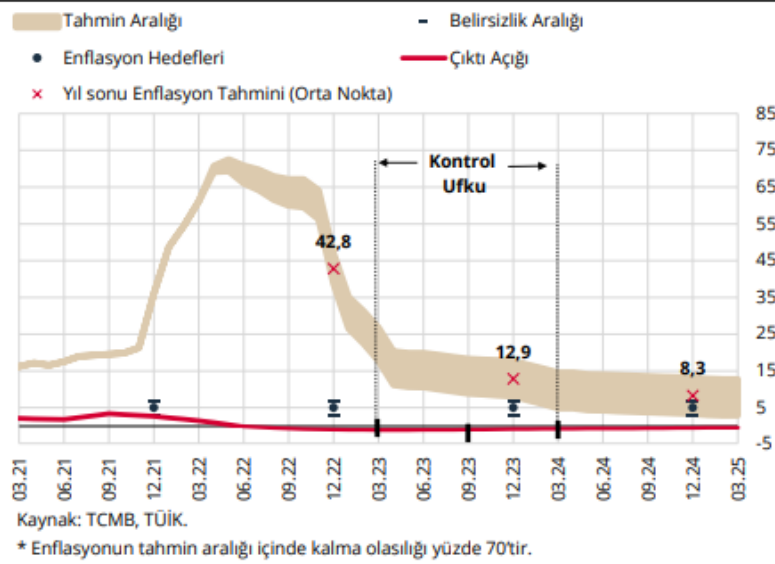
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2020	Yıllık	5 046 883	716 902	179,2	1,8
	I	1 071 223	176 200	161,3	4,4
	II	1 037 692	152 585	153,0	-10,4
	III	1 413 883	196 582	198,8	6,3
	IV	1 524 085	191 535	203,8	6,2
2021	Yıllık	7 209 040	802 678	198,9	11,0
	I	1 390 704	188 655	173,0	7,3
	II	1 585 213	189 072	186,5	21,9
	III	1 919 314	225 983	213,8	7,5
2022	IV	2 313 810	198 968	222,4	9,1
	I	2 496 328	179 800	185,7	7,3

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

İktisadi faaliyet 2021 yılının dördüncü çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının arttığı gözlenmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. İhracattaki olumlu performansın ve hizmet gelirlerindeki toparlanma eğiliminin sürmesine rağmen artan enerji maliyetlerinin etkisiyle cari işlemler açığı artış kaydetmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde opsiyonların ima ettiği döviz kuru oynaklıklarında artış gözlenmekle birlikte Türk lirasının ima edilen oynaklığı belirgin bir şekilde gerilemiştir 2022 yılının ilk çeyreğinde firmalara verilen kredilerdeki artış toplam kredi büyümesinde belirleyici rol oynamıştır. Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 61,14 olarak gerçekleşmiş, tüm alt grupların yıllık enflasyonunda artış gözlenmiştir. Şubat-Nisan döneminde, TCMB politika faizini yüzde 14 düzeyinde sabit tutmuştur. Politika gözden geçirme sürecinin asli unsurlarından birisi liralama stratejisidir. Liralamanın, orta ve uzun vadede enflasyonla mücadelede para politikası araçlarına vereceği desteğin üç kanalla gerçekleşmesi beklenmektedir. Liralama stratejisi; yeni finansal ürünler, teminat çeşitlendirilmesi ve likidite yönetimi uygulamaları aracılığıyla Türk lirasının kullanımını merkeze alan bütüncül bir yaklaşımla oluşturulmaktadır.

Grafik 1.2.1: Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri* (%)



Tablo 3.2.1: 2022 ve 2023 Yıl Sonu Enflasyon Tahminindeki Güncelleme ve Kaynakları

	2022	2023
2022-I (Ocak 2022) Tahmini (%)	23,2	8,2
2022-II (Nisan 2022) Tahmini (%)	42,8	12,9
2021-IV Dönemine Göre Tahmin Güncellemesi	19,6	4,7
Tahmin Güncellemesinin Kaynakları (% Puan)		
Türk Lirası Cinsinden İthalat Fiyatları (Döviz Kuru, Petrol ve İthalat Fiyatları Dâhil)	5,5	2,2
Gıda Fiyatları	2,8	0,7
Yönetilen/Yönlendirilen Fiyatlar	2,1	-
Çıktı Açığı	-0,1	-0,1
Enflasyon Tahminindeki Sapma / Enflasyonun Ana Eğilimi	9,3	1,9

Kaynak: TCMB.

2022 yıl sonu enflasyon tahmini 19,6 puanlık güncellemeyle yüzde 23,2'den yüzde 42,8'ye yükseltilmiştir. 2023 yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 8,2'den yüzde 12,9'a güncellenmiştir.

Kaynak: TCMB

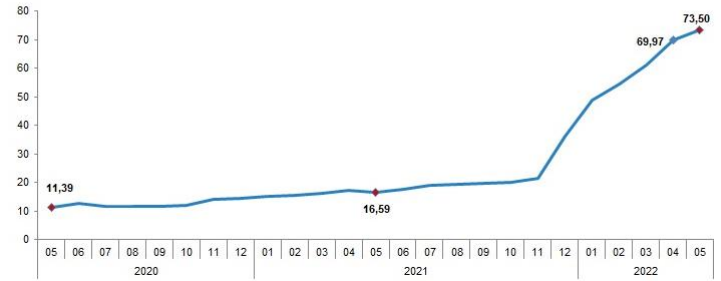
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

Yıllık TÜFE'ye göre 8 ana grup daha düşük, 4 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Yıllık en düşük artış %19,81 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %27,48 ile eğitim, %29,80 ile giyim ve ayakkabı ve %37,74 ile sağlık oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %107,62 ile ulaştırma, %91,63 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %82,08 ile ev eşyası oldu. Aylık TÜFE'ye göre 5 ana grup daha düşük, 7 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Mayıs ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,41 ile eğitim, %1,49 ile haberleşme ve %1,61 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Mayıs ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %6,53 ile alkollü içkiler ve tütün, %6,15 ile eğlence ve kültür, %5,47 ile lokanta ve oteller oldu. Mayıs 2022'de, endekste kapsanan 144 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey), 9 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 130 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %61,63, aylık %3,83 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,83, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,59, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %34,64 artış gerçekleşti. *Kaynak: TÜİK*

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2022

	Mayıs 2022	Mayıs 2021	Mayıs 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,98	0,89	1,36
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	35,64	6,39	4,57
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	73,50	16,59	11,39
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	39,33	14,13	12,10

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022



6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

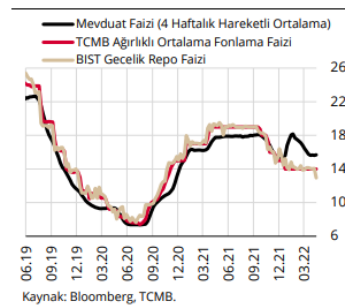
Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası iletişimlerinde, iktisadi faaliyet, iş gücü piyasası ve enflasyon beklentilerindeki farklılaşan görünüme bağlı olarak ayrışma gözlenmektedir. Mart ayı toplantısında Amerikan Merkez Bankası (FED), piyasa beklentileriyle uyumlu olarak politika faizini 25 baz puan artırırken, parasal desteklerini de kademeli olarak azaltmaya hazırlanacağına yönelik iletişim yapmıştır. Toplantı sonrası 2022 yılı içerisinde piyasanın öngördüğü faiz artış sayısı Federal Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan beklentisine göre bir miktar artış göstermiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise varlık alım miktarını azaltmaya devam etmiş; bununla birlikte destekleyici görünümünü korumuştur. Çatışma nedeniyle tekrar güçlenen arz kısıtları ve artan emtia fiyatları gelişmiş ülkelerde enflasyonun hem hedeflerin hem de tarihsel ortalamaların oldukça üzerinde kalmasına yol açmaktadır (Grafik 2.1.7). Bu çerçevede merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönünde söylemlerde bulunmaktadır.

Nitekim, ECB son toplantısında Haziran ayından sonra tahvil alımlarına devam edip etmeyeceğini iktisadi gelişmelere göre değerlendireceğini ifade etmiştir. Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da Ocak Rapor döneminde hedef tolerans aralığının dışında olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir (Grafik 2.1.8). Buna bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları politika faizlerini arttırmıştır. Ancak, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, 2021 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyette yavaşlama sinyalleri belirginleşen Çin'de 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu politika doğrultusunda borç verme faiz oranlarında ve zorunlu karşılıklarda indirimle gidilmiştir.

2022 yılının ilk çeyreğinde bankaların fonlama faizleri düşük seyretmiştir. Söz konusu dönemde, politika faiz oranının yüzde 14'te sabit tutulması ile bankaların yurt içi fonlama maliyetleri düşük bir seviyede kalmıştır. Bununla beraber, politika faizi ve mevduat faizi arasında sene başında gözlenen ayrışma mevduat faiz oranlarının düşmesi ile azalmıştır. Bu dönemde sınırlı bir artış gösteren konut kredisi faiz oranları dışında kalan kredi faizleri, mevduat faizi oranlarındaki düşüşe eşlik etmiştir.

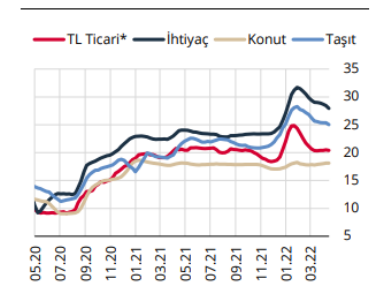
Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Kredi Türüne Göre Faizler (Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

🇹🇷 Türkiye İnşaat Sektörü:

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’ta yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’ta yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7’lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7’lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2022

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %6,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,92, işçilik endeksi %1,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %130,03, işçilik endeksi %43,52 arttı.

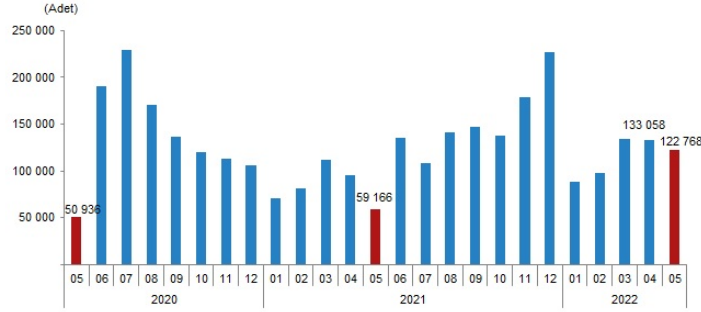
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Konut Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %107,5 artarak 122 bin 768 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 148 konut satışı ve %18,0 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 497 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 7 bin 159 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 21 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 75 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Mayıs 2022



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,7 artışla 575 bin 889 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2022

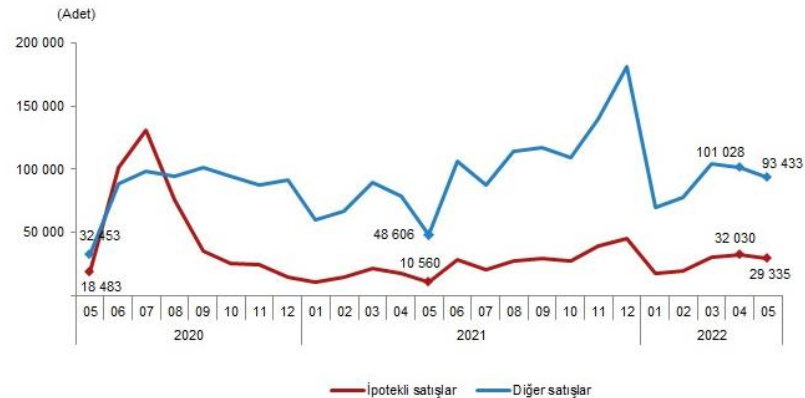
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İpotekli satış	29 335	10 560	177,8	129 707	75 290	72,3
Diğer satış	93 433	48 606	92,2	446 182	342 789	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İlk el satış	32 861	18 204	80,5	163 719	127 786	28,1
İkinci el satış	89 907	40 962	119,5	412 170	290 293	42,0

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %177,8 artış göstererek 29 bin 335 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %23,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,3 artışla 129 bin 707 oldu.

Mayıs ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 161'i; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 31 bin 885'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %92,2 artarak 93 bin 433 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,2 artışla 446 bin 182 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2022



İlk konut satış adetleri

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %80,5 artarak 32 bin 861 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %26,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,1 artışla 163 bin 719 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satış adetleri

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %119,5 artış göstererek 89 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %73,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,0 artışla 412 bin 170 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2021 yılı Eylül ayı satışları

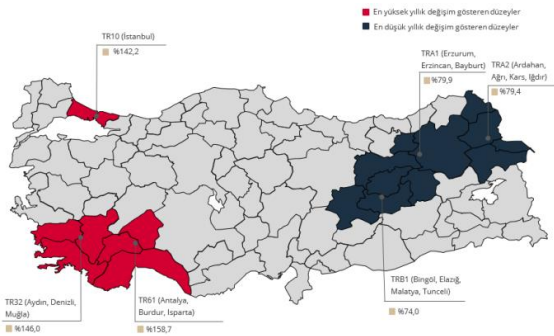
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 451 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 885 konut satışı ile Antalya ve 264 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %70,0 artarak 26 bin 753 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 275 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 736 konut ile İran, 617 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Konut Fiyat Endeksi

2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 127,0, reel olarak ise yüzde 34,9 oranında artmıştır. Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artarak 383,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Tablo 1 : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	383,1 (%127,0)	414,2 (%131,1)	377,8 (%126,5)	10574,9 ₺
	351,9 (%142,2)	394,6 (%157,2)	352,8 (%144,3)	17304,7 ₺
	369,2 (%130,9)	453,8 (%147,0)	362,0 (%130,1)	7555,4 ₺
	399,2 (%122,6)	430,7 (%139,5)	392,0 (%117,8)	12284,6 ₺

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



AYDIN İLİ:

Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehridir. Ege Bölgesi'nde yer alan, turizm ve tarım açısından en gelişmiş illerdendir. Kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. 2022 itibarıyla 1.134.031 kişilik nüfusuyla Ege Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir. 17 ilçesi vardır.



Aydın İli İlçelerinin Konumu

Ülkemizin önemli turizm merkezleri (özellikle, Kuşadası) arasında yer alan il, düzgün yollarla çevre illere ve dolayısıyla öteki bölgelere bağlıdır. Aydın Dağları'nın güney eteğinde Tabakhane Deresi'nin birikinti yelpazesi üzerinde, deniz düzeyinden 65 m yükseltide kurulu il merkezi, İzmir'e 127 km, Manisa'ya 163 km, Muğla'ya 104 km uzaklıktadır. Afyon'u, Denizli'ye ve İzmir'e bağlayan kara ve demiryolu, il sınırları içinden geçer. Aydın-Muğla, Aydın-Denizli karayollarıyla, güneyde Ege ve Akdeniz kıyılarına ulaşılır. İzmir'e, Selçuk üzerinden kara ve demiryolu bağlantısı vardır. İlçe merkezleriyle düzenli karayolu, ayrıca Germencik, Sultanhisar, Kuyucak, Nazilli, Söke ilçeleriyle demiryolu bağlantılıdır.

Karayolu: Günümüzde de E-24 Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolu, yük ve yolcu trafiğinin yoğun olduğu yollardır. Yapımı tamamlanan Aydın-İzmir otoyolu, üçer şeritleri, viyadükleri ve 3000 metre uzunluğundaki tünelleri ile kara ulaşımında daha kısa, daha güvenli ve hızlı akışı sağlayacak, örnek bir bayındırlık hizmeti sunmaktadır. Otoyol, başta turizm ve ulaştırma olmak üzere, yöre ekonomisi her alanda büyük katkılar sağlamaktadır. Aydın ilinin en önemli turizm potansiyeline sahip olan Kuşadası ilçesini çevredeki il ve ilçelere bağlayan yapımı ve bakımı karayollarının sorumluluğuna giren üç anayol vardır. Bu yollar Kuşadası-Selçuk, Kuşadası-Söke, Kuşadası-Söke ayrımı-Davutlar yollarıdır.

Demiryolu: Aydın ilini batı-doğu doğrultusunda kat eden demiryolu üzerinde Söke, Germencik, Incirliova, Aydın Merkez, Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak ve Buharkent ilçeleri bulunmaktadır. Aydın il hudutları dâhilinde toplam demiryolu uzunluğu Söke-Buharkent arası 134,6 km'dir. Bunun 169 adedi serbest hemzemin geçit, kalan 9 adedi bekçili/bariyerli hemzemin geçittir. İl dâhilinde sadece Kuyucak-Horsundu istasyonları arasında 34.20 uzunluğunda bir adet tünel vardır. İzmir-Aydın-Denizli arasında tamamlanan hızlı tren projesi ile demiryolu işletmeciliği daha modern hale gelmiştir.

Denizyolu: Kuşadası Limanı'ndan denizyolu ulaşımı sağlanmaktadır. Güvercin ada mendireğinin yapılmasıyla korunaklı hale gelmiştir. Limanın rıhtım uzunluğu 971 metre, su derinliği ise 15 metredir. Limanın gemi kabul kapasitesi 6'dır. Kuşadası limanı Türkiye'de denizyolu ile en fazla giriş-çıkış yapılan limandır. Kuşadası ilçesinde ayrıca bir yat limanı mevcut olup, 630 adet yat kapasitesi ile yerli ve yabancı turistlere hizmet vermektedir. Diğer yat limanı ise 580 deniz, 600 kara kapasiteli olarak Didim ilçesinde bulunmaktadır ve 2009 yılında hizmete açılmıştır. Ege adalarında turistik ring yaparak Efes turu için günü birlik yabancı turist getiren yolcu gemileri, yatlar ve motorların yanı sıra, feribotlarla da Kuşadası-Sisam seferleri devamlı yapılmaktadır.

Havayolu: Aydın İl Merkez Tepecik Beldesinde, daha önce Çıldır isimli, küçük çapta uçak, helikopter iniş ve kalkış işlemleri ile paraşüt eğitimlerinde kullanılan bir Havalimanı bulunmaktadır. Aydın - Çıldır (Stool tipi) Havaalanı 1990-1993 arasında tamamlanmıştır. Çıldır Havalimanı 2006 yılından itibaren, Askeri bir havalimanı olarak faaliyet göstermektedir. Havaalanı pistinin uzunluğu 1,435 metre olup, bu haliyle yalnızca pervane tipi uçakların iniş -kalkış yapabilmesine müsaittir. İzmir havalimanı 130 km. uzaklıktadır. İle havayolu ile gelen ziyaretçiler İzmir Adnan Menderes Havaalanını kullanmaktadır. Çıldır Havaalanı yolcu taşımacılığına açıldığı takdirde Havayolu taşımacılığında kentin ihtiyacını karşılayacak hemde kente değer katacaktır.

Coğrafya: Aydın 37°K 27°D koordinatlarında yer alır. Aydın ilinin yüzölçümü 8.116 km²'dir.[1] Kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında Ege Denizi yer alır. Ortalama deniz seviyesi 64 metredir.

Aydın'da 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır. Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar.

Yer şekilleri: Ege Denizi'ne doğru dik uzanan dağlar ve bunları ayıran ovalardan oluşur.

Bitki örtüsü: Aydın'da bitki örtüsü Akdeniz ikliminin karakteristiğindedir. Yüzölçümünün yarıya yakını maki ve ormanlar ile kaplıdır. Makilik alanlar bodur ağaç ve çalılar ile kaplıdır. Orman alanları ise meşe, çınar, karaçam, kızılçam, fıstık çamı, ıhlamur ve kestane gibi ağaçlarla kaplıdır.

İklim: Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi (Köppen: Csa) etkilidir.[4] Bu iklim şartları ve topoğrafik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Kar yağışı ender görünür.

Güncel Nüfus Değerleri (TÜİK 4 Şubat 2022 verileri[29])

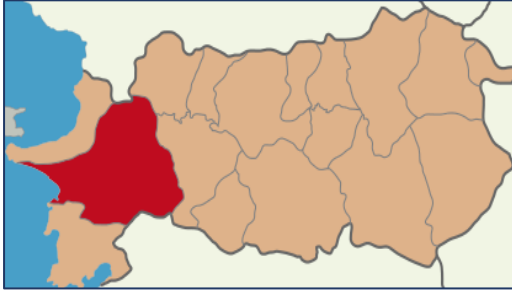
Aydın İl Nüfusu: 1.134.031 (2021 sonu). İlin yüzölçümü 8.117 km²'dir. İlde km²'ye 140 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 481 kişi ile Efeler'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,34 olmuştur. 4 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 671 mahalle bulunmaktadır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Didim (%3,81)- Yenipazar (- % 2,09).

2021 yılı sonunda Aydın ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2020	Nüfus 2021	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km2[30]	Yoğunluk
Bozdoğan	33.056	32.963	-93	-0,28	55	859	38
Buharkent	12.796	12.951	155	1,21	14	124	104
Çine	49.128	48.734	-394	-0,8	72	820	59
Didim	90.427	93.876	3.449	3,81	16	424	221
Efeler	292.716	300.225	7.509	2,57	83	624	481
Germencik	44.255	43.713	-542	-1,22	36	394	111
İncirliova	53.999	54.806	807	1,49	28	188	292
Karacasu	18.129	18.003	-126	-0,7	38	727	25
Karpuzlu	10.928	10.755	-173	-1,58	23	286	38
Koçarlı	22.619	22.155	-464	-2,05	52	455	49
Köşk	27.828	28.101	273	0,98	28	187	150
Kuşadası	121.493	125.812	4.319	3,55	23	265	475
Kuyucak	26.624	26.393	-231	-0,87	36	544	49
Nazilli	160.877	160.581	-296	-0,18	82	691	232
Söke	121.940	122.708	768	0,63	49	1064	115
Sultanhisar	20.030	20.272	242	1,21	18	220	92
Yenipazar	12.239	11.983	-256	-2,09	18	245	49
Aydın	1.119.084	1.134.031	14.947	1,34	671	8.117	140

Turizm: Turizm, tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağıdır. Yaklaşık 680 konaklama tesisinde 78.000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca Kuşadası'nda 54.000, Didim'de 42.000 yazlık konut bulunmaktadır. 2011 yılında 5,5 milyon turist Aydın iline gelmiştir. Dilek Yarımadası Milli Parkı, Kuşadası ve Didim plajları önemli sahillerdir.

İlde 9 müze bulunmaktadır. Bunlar; Aydın Arkeoloji Müzesi, Yörük Ali Efe Müzesi, Afrodisias Müzesi, Karacasu Etnoğrafya Müzesi, Milet Müzesi, Çine Kuvâ-yı Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi, Nazilli Etnoğrafya Müzesi ve Kuşadası Zeytin ve Zeytincilik Müzesi'dir.

Ören yerleri açısından da oldukça zengindir. Bunlar; Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Ortaklar), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Prien e (Söke) ve Tralleis (Efeler)'dir.



Söke İlçesi: Ege Denizi'nin tarihi ve doğal güzelliklerle dolu orta kıyı bölgesinde, Büyük Menderes akarsuyunun yakınında kurulmuştur. Söke'nin verimli arazisini oluşturan ova mıntıkası şehir ile Büyük Menderes Nehri arasındadır. Şehrin yerleşim bölgesi ovanın kuzey ve kuzey batı tarafına doğru yayılmıştır. Aydın'a 54 km, İzmir'e 120 km, mesafede olup Doğusunda Koçarlı, Kuzey doğusunda Germencik, Kuzey batısında Kuşadası, Batısında Milas ilçelerine sınırdadır. Söke'nin yüzölçümü 1088 km² olup, deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 23 metredir. Şehre 50 km. uzaklıkta Bafa Gölü vardır. Göl Söke ve Milas sınırları içerisinde kalmaktadır. Söke'nin kuzeyinde Samson Dağları, Gümüş ve Kemer Dağları, Güneyinde ise Beşparmak Dağları vardır. Söke'de tipik Akdeniz iklimi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçer. Yaz aylarında hemen hemen hiç yağış almaz. En çok yağışı; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında alır. Yağışlar genellikle yağmur şeklinde olup, kar yağışı çok az görülür.

Coğrafi Konumu: Söke kuzeyinde İzmir, güneyinde Didim ve Muğla, batısında Kuşadası bulunan şirin ve güçlü bir ilçedir. Söke Büyük Menderes Havzasının en son noktasında verimli araziye kuruludur.

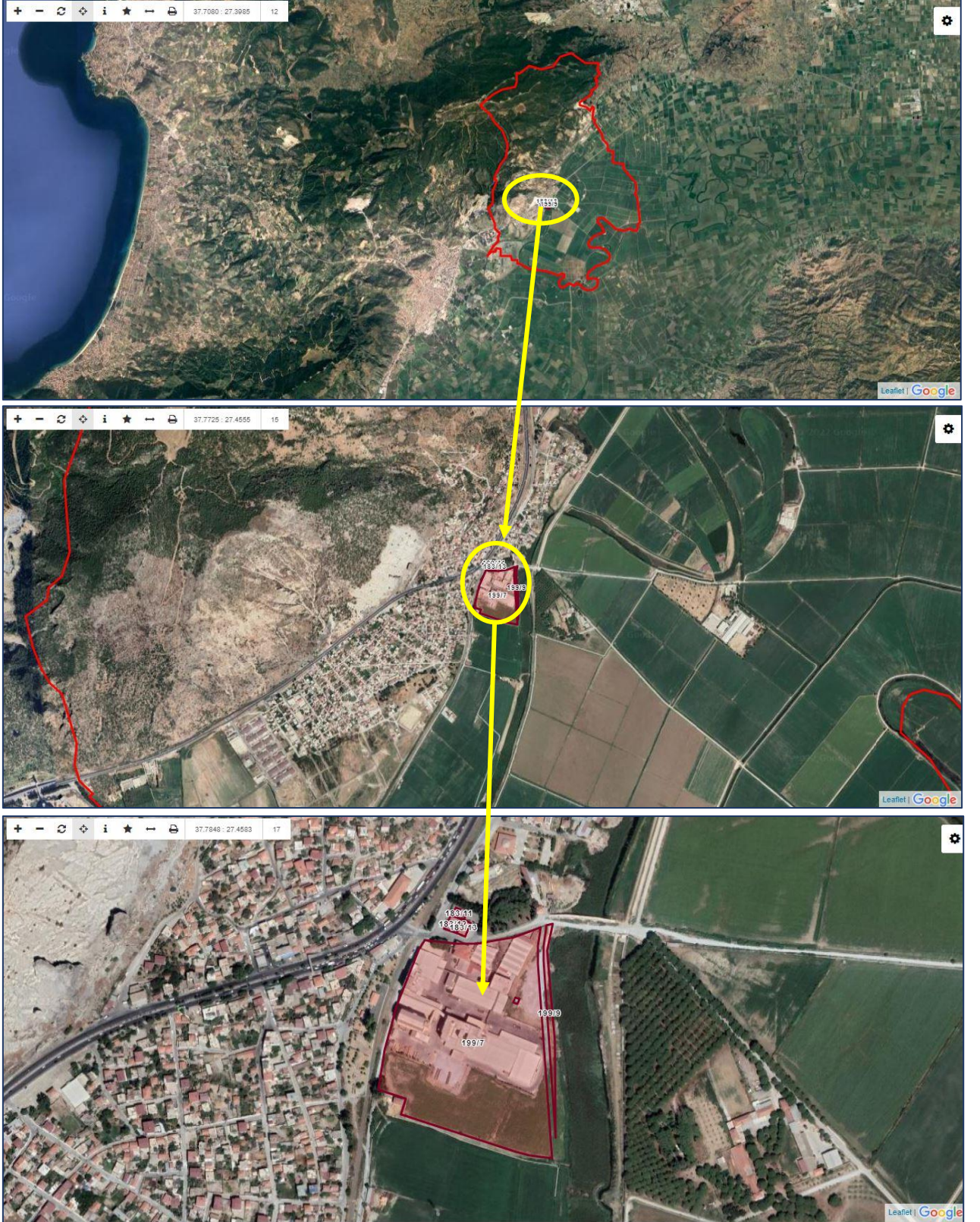
İklimi: Söke bölgesi Akdeniz iklim kuşağı içerisinde yer almaktadır. Kışın yağışlı, yazları kurak geçer. Nem oranı diğer bölgelere göre yüksektir. Çam ve makilik dahil her türlü yabancı bitki yanında kültürü yapılan pamuk, bilimum Habubat, Meyve, Sebze, Zeytin, incir, yetiştirilir.

Ekonomi: Söke Türkiye'nin en önemli pamuk üretim alanlarından biridir. 450 bin dekar ekilebilir araziye sahip, Türkiye'nin Pamuk Ambarı. İlçenin ekonomisi, yıllık gayrisafi hasılanın %70ini sağlayan tarımsal üretim ile tarıma dayalı sanayi malları üretimine dayanmaktadır. Verimli Söke Ovası'nda ana ürün pamukun dışında buğday, yem bitkileri, narenciye, meyve bitkileri, incir ve en önemlisi zeytin yetişir. Söke'nin Dağlarından Yağ, Ovasından Bal Akar. Tarımda Arıcılık, Balıkçılık ve Hayvancılık da yer sahibidir. Söke'de Türkiye'nin önde gelen kuruluşları Söktaş, Sibaş, Batı-Söke Çimento Sanayi, WF Ege (Lee), Söke Değirmencilik (Söke Un), Davas İplik, Sek Süt, Yüksel Seramik'in yanında çırçır fabrikaları ve tarım makineleri başta olmak üzere çeşitli kollarla üretim alanları bulunmaktadır. 1996 yılında kurulan Söke Organize Sanayi Bölgesi 2000 yılında resmi kuruluşunun tamamlanmasının ardından 2003 yılında imar planı onaylandı. İzmir-Bodrum Karayolu üzerinde Novada Outlet ve Söke-Aydın-İzmir Demiryolu yanında 185 hektar arazi üzerine kurulu olan Söke Organize Sanayi Bölgesinde yatırımcı firmaların başvuruları devam ederken, bölgede yer alan yatırımcıların fabrika kurma çalışmaları sürmektedir. Kuşadası Limanına 22 Km, İzmir Adnan Menderes Hava Limanına 85 km, İzmir Limanına 100 km mesafede olmasının yanı sıra içinden Demiryolu hattının geçmesi; Söke Organize Sanayi Bölgesini yatırımcı kuruluşlar için cazibe merkezi haline getirmektedir.

Sağlık: 250 Yataklı Söke Fehime Faik Kocagöz Devlet Hastanesi'nde 61 Uzman Hekim, 15 Pratisyen Hekim, 10 Eczacı, Sağlık Lisansyeri, 243 Hemşire, Ebe, Sağlık Memuru, 116 diğer dallarda personel olmak üzere toplam 448 personel görev yapmaktadır. Söke'de yılda ortalama 633.500 hasta ayakta başvuru, 152.000 hasta acil serviste, 16.000 hasta da yoğun bakım servisinde hizmet almaktadır. Söke'de ayrıca 34 aile hekimi önleyici sağlık hizmetleri olarak görev yaparken, Devlet Hastanesi bünyesinde toplum ruh sağlığı merkezi de hizmet vermektedir. Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi 22 ünite ile hizmet verirken yılda ortalama 100 bin hastaya bakılmaktadır. Devlet Hastanesinin yanı sıra Özel Sağlık Kuruluşu olan Egemed Özel Hastanesi Söke'de sağlık hizmeti vermektedir. İlçede ayrıca özel sektöre ait Atlas Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi de bulunmaktadır.

Eğitim: Okul öncesi: 1.747, Temel Eğitim (İlk/Orta): 13.367, Lise: 7.058 olmak üzere toplam 22.172 öğrenci; 1.547 öğretmen bulunmaktadır. Halk Eğitim Merkezi'nde kursiyer sayısı 12.602, açık orta-lise öğrencisi 4.826'dır. Söke MYO, Sağlık MYO, İşletme Fakültesi, Sağlık Yüksek Okulu olmak üzere toplam Üniversite öğrenci sayısı 4.000'dir. İnşaatı devam eden Mimarlık ve Tasarım Fakültesi'nin de faaliyete girmesiyle öğrenci sayısının yakında zamana 8 Bin'e ulaşması bekleniyor.

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu gayrimenkuller; 183 ada, 11, 12, 13 parseller ve 199 ada 9 parsel: Sazlı Mahallesi, Fabrika Sokak, Söke/Aydın 199 ada 7 parsel: Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No:2 Söke/Aydın adreslidir. Taşınmazlar İzmir-Söke Yolu D-525 Karayoluna yakın mesafede yer almaktadırlar. Bölgede konut amaçlı kullanılan yapılar, Söke Organize Sanayi Bölgesi, Batıçim Çimento Tesisi ve boş parseller yer almaktadır. Ana aks olan D-525 Karayolu yaz aylarında yoğun araç trafiğine sahip olup iç kısımlardaki yollar bölge halkı tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşmak mümkündür. Bölge, Söke Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu gayrimenkuller Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlıköy Mahallesi sınırları içerisinde 183 ada 11 parsel, 183 ada 12 parsel, 183 ada 13 parsel, 199 ada 7 parsel ve 199 ada 9 parsellerdir.

183 Ada 11 Parsel: Parsel tapu yüzölçümü 203,02 m² olup niteliği "Tokat Yeri" şeklindedir. Parsel geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak ise düz arazi yapısına sahiptir. Parselin yola cephesi bulunmamakta olup komşu parseller ile sınırlıdır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırları belirsiz olup çevresini belirginleştirecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

183 Ada 12 Parsel: Parsel tapu yüzölçümü 333,30 m² olup niteliği "Arsa" şeklindedir. Parsel geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak ise düz arazi yapısına sahiptir. Parselin güney yönünden yola cephesi bulunmakta olup diğer yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırları belirsiz olup çevresini belirginleştirecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

183 Ada 13 Parsel: Parsel tapu yüzölçümü 245,27 m² olup niteliği "Ambar" şeklindedir. Parsel geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak ise düz arazi yapısına sahiptir. Parselin güney yönünden yola cephesi bulunmakta olup diğer yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır. Halihazırda parsel üzerinde parselin tamamına inşa edilmiş **240 m² alanlı** tek kattan ibaret bir yapı bulunmaktadır. Yapı hali hazırda yemekhane olarak kullanılmakta olup yapıya ait herhangi bir projeye rastlanılmamıştır. Ancak yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Parsel sit alanında yer almakta olup yeni yapılaşma için kurumlardan görüş alınması gerekmektedir. Parsel sınırları belirsiz olup çevresini belirginleştirecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır. **Parsel üzerinde yer alan yapı paftasına işli olması dolayısıyla yasal değerlemede dikkate alınmıştır.**

199 Ada 9 Parsel: Parsel tapu yüzölçümü 1.517,89 m² olup niteliği "Arsa" şeklindedir. Parsel geometrik olarak uzun ince formda, topografik olarak ise düz arazi yapısına sahiptir. Parselin batı yönünden yola cephesi bulunmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırları belirsiz olup çevresini belirginleştirecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

199 Ada 7 Parsel: Parsel tapu yüzölçümü 51.674,30 m² olup niteliği "Üzerinde İdarehaneli Un Ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen Ve Buğday Depoları Bulunan Arsa" şeklindedir. Parsel geometrik olarak çokgen formda, topografik olarak ise düz arazi yapısına sahiptir. Parselin dört yönden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde un üretim tesisi bulunmakta olup tesis içerisinde; sosyal tesis binası, üretim binaları, palet tamir atölyesi, buğday siloları, trafo merkezleri, idari bina, hammadde deposu hacimleri, ilaçlama tesisi, arge numune binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu yapılar için Sazlı Belediye Başkanlığı'ndan alınan 11.01.2011 tarih ve M09.8Saz.011/15 sayılı evraka göre toplamda **6.566 m² alana** sahiptir. (7 Gözlü Buğday Deposu 1.900 m² + 5 Gözlü Paketleme Deposu 1.250 m² + Yeni Un Fabrikası Un Deposu 1.169 m² + 2 Gözlü Paketleme Deposu ve Personel Soyunma Yedek parça 750 m² + Dik Buğday Silosu 715 m² + Arge Numune Odası 233 m² + Atölye Binası 360 m² + Eski ve Yeni Kantar Binası 164 m² + WC 15 m² + Trafo Binası 10 m²)

Söke Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, cins tashihi işleminin söz konusu evraka istinaden yapıldığı tespit edilmiş olup bu nedenle söz konusu yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmıştır. Söz konusu yapılardan ilaçlama tesisi, palet tamir atölyesi binası kadastral pafta üzerinde bulunmadığından dolayı yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

Yapılar betonarme tarzdadır. Zeminleri beton ile kaplıdır. WC ile bekçi kulübesinin zemini fayans kaplıdır. Yapıların yükseklikleri 2,20 m - 5,70 m arasında değişiklik göstermektedir. Dik buğday silosunun yüksekliği diğer yapılardan farklı olup 25 m ve yeni un fabrikası un deposu binası (yatık silo) yüksekliği 12 m'dir. Söz konusu yapıların inşa tarihleri kesin olmayıp yaklaşık 1960'lı yıllarda inşa edildiği tahmin edilmektedir. Yapılar halihazırda aktif olarak kullanılmaktadır. Yapılar genel olarak depo, soyunma alanları, malzeme depoları, ham madde depoları amacıyla kullanılmaktadır.

İdari Bina: Sazlı Belediye Başkanlığı'ndan alınan 11.01.2011 tarih ve M09.8Saz.011/15 sayılı evraka ve onaylı mimari projesine zemin + 2 normal katlı olup toplam **960 m²** (ZK: 320 m² + 1.NK: 320 m²) alanlıdır. Betonarme karkas cinsten inşa edilmiştir. Projesine göre zemin katı 320 m² alanlı mutfak, karşılama lobisi, depo odaları, açık ofis, arşiv, idari ofisler, wc hacimlerinden, 1.normal katı 320 m² alanlı genel müdür odası, toplantı odası, idari ofisler, çay ocağı ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Proje göre iç kısımlarda ihtiyaca göre değişiklikler yapıldığı görülmüştür. Yapının zeminleri kısmen seramik, mermer, parke kaplıdır. Duvarları sıva üzeri boyalı, tavanı asma tavan ve boyalı şeklindedir.

Değirmen 1 (Eski Un Fabrikası, Eski Yıkama Silosu, Paketleme Tesisi) + Değirmen 2 (Yeni Un Fabrikası, Yeni Fabrika Un Silosu, 5 Gözlü Buğday Deposu): Sazlı Belediye Başkanlığı'ndan alınan 11.01.2011 tarih ve M09.8Saz.011/15 sayılı evraka göre toplamda **9.464 m²** (Değirmen 1 – 3.394 m² + Değirmen 2 – 5.915 m² + Silo – 155 m²) alana sahiptir.

Değirmen 1 - “eski un fabrikası” olan kısmı 5 kattan, “eski yıkama silosu” tek kattan, “paketleme tesisi” 2 kattan ve “kepekhanesi” tek kattan oluşmaktadır. Yapılar bitişik nizam inşa edilmiş olup yapılar arasında geçişler mevcuttur.

Değirmen 2 – “yeni un fabrikası” olan kısmı 5 kattan, “yeni fabrika yıkama silosu” tek kattan, “paketleme tesisi” 2 kattan ve “5 gözlü buğday deposu” tek kattan oluşmaktadır. Yapılar bitişik nizam inşa edilmiş olup yapılar arasında geçişler mevcuttur. Üretim kısmı içinde zeminler brüt betonla kaplı, duvarlar sıva üzeri boya ile kaplıdır. Fabrika içinde doğal aydınlatma ile birlikte floresanlar kullanılmaktadır.

Değirmen 2 içerisinde onaylı mimari projesine göre daha sonra çelik malzemeden yapılan 155 m² kapalı alana sahip un silosu bulunmaktadır. Söz konusu yapı çelik tarzda inşa edilmiş olup tek kattan oluşmaktadır. Yapı içerisinde un siloları bulunmaktadır. Yapının yüksekliği 18 m olup yapı içerisinde çelik ızgaralarla un silosunun üst kısmına ulaşım sağlanmaktadır.

Değirmen 1 ve Değirmen 2 olarak adlandırılan yapılar üretim tesisleri olarak faaliyet göstermektedir. Üretim kısmında, ham madde işlenerek un üretilmektedir. Kullanım fonksiyonlarına göre üretim kısmının çatı yüksekliği ve kat adedi yapılar içinde farklılık göstermektedir. Hammaddelerin un malzemesi haline geldiği silo kısımlarında bina yüksekliği 20 metreye kadar çıkmaktadır. Yükseklik, üretim bandının bulunduğu kısımda ise ortalama 4 metredir.

Değirmen 3 - Ticari Depo, Depo Binası : Yapılar onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgelerine göre toplamda **1.724,20 m²** kapalı kullanım alanına sahiptir. (Ticari depo 1.271 m² + Depo binası 453,20 m²) Yapılar aktif olarak depo alanı ve üretim alanı olarak kullanılmaktadır.

Ticari depo olarak adlandırılan yapı üretim tesislerinin depolama alanı olarak faaliyet göstermekte, üretilen un paketlerinin depolanarak tırlara yükleneceği bölümdür. Ticari deponun yüksekliği 6 m'dir. Söz konusu yapı betonarme ve çelik olarak inşa edilmiştir. Yapının duvarları boya üzeri sıva, zemin malzemesinde ise beton kullanılmıştır.

Değirmen 3 binası tek kattan oluşmaktadır. Yapının içerisindeki çelik ızgaralar ile un silolarına ulaşım sağlanmaktadır. Söz konusu yapı betonarme ve çelik sistemde inşa edilmiştir. Üretim kısmı içinde zemin brüt betonla kaplı, duvarlar sıva üzeri boya ile kaplıdır. Fabrika içinde doğal aydınlatma ile birlikte floresanlar kullanılmaktadır.

Kafeterya, Ortak Alan, Ofis, Fırın: Söz konusu yapılar onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgelerine göre toplamda **281,07 m²** kapalı kullanım alanına sahiptir. (Kafeterya, ortak alan, ofis – 217,72 m², Fırın – 63,35 m²) Yapılar güncel durumda kafeterya, ofis alanı, fırın olarak kullanılmaktadır.

Söz konusu yapılar betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapıların yüksekliği 2,5 m'dir. Yapıların içinde zemin brüt betonla kaplı, duvarlar sıva üzeri boya ile kaplıdır. Yapıların içinde doğal aydınlatma ile birlikte armatürler kullanılmaktadır.

Bina Nitelik	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Yeni Un Fabrikası, Yeni Fabrika Un Silosu, Yeni Fabrika Yıkama Silosu, 5 Gözlü Buğday Deposu (Değirmen 2)	5.915	5.915
Eski Un Fabrikası, Eski Yıkama Silosu, Paketleme Tesisi, Paketleme Tesisi (Değirmen 1)	3.394	3.394
7 Gözlü Buğday Deposu	1.900	1.900
Ticari Depo	1.271	1.271
5 Gözlü Paketleme Deposu	1.250	1.250
Yeni Un Fabrikası Un Deposu	1.169	1.169
İdari Bina	960	960
2 Gözlü Paketleme Deposu, Personel Soyunma Yedek Parça	750	750
Dik Buğday Silosu	715	715
Depo Binası	453	453
Atölye Binası	360	360
Yemekhane (183 ada 13 parsel)	240	240
Arge, Numune Odası	233	233
Kafeterya, Ortak Alan, Ofis Binası	218	218
Eski ve Yeni Kantar Binası	164	164
Ofis ve İş yeri (Silo için verilmiş)	155	155
Fırın	63	63
WC-Duş	15	15
Trafo Binası -1	10	10
Su Tasfiye Binası		55
Palet Tamir Atölyesi		55
İlaçlama Tesisi		10
Jeneratör Binası		37
TOPLAM	19.235,27	19.392,27

*199 ada 7 parselde yerinde yapılan ölçümlere göre toplamda 13.729 m² beton saha alanı, 1.380 m² beton duvar, 1.284 m² sundurma, 870 m² çevre çiti, 15 m² trafo, 8 m² bekçi kulübesi bulunmakta olup bu alanlar harici işler adı altında değerlendirilmiştir.

*199 ada 7 parselin üzerinde yer alan 55 m²'lik palet tamir atölyesi, 55 m²'lik su tasfiye binası, 37 m²'lik jeneratör binası ve 10 m²'lik ilaçlama tesisine yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamış olup yapılar değerlendirme dışı bırakılmıştır. Taşınmazların mevcut durumdaki ayrıntılarına göre ruhsat alınması gerekmektedir.



8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu gayrimenkullerden 183 ada 13 parsel ve 199 ada 7 parsel için en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Fabrika”, 183 ada 11 ve 12 parsel için “Sanayi Alanı” ve 199 ada 9 parsel için “Tarım Alanı” amaçlı kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Taşınmazların İzmir-Söke yoluna yakın mesafede yer alması
- 199 ada 7 parsel üzerinde faaliyette olan un üretim tesisi bulunması
- 199 ada 7 parsel üzerindeki yapıların çoğunluğunun resmi belgeleri bulunmakta ve kadastral paftasına işli vaziyette olmaları

Zayıf Yanlar:

- 199 ada 9 parselin uzun ince formda olması ve bunun kullanımını olumsuz etkilemesi
- 199 ada 9 parselin alt ölçekli planının olmaması
- 183 ada 12 parselin yola ihdası (~250 m²) bulunması
- 199 ada 7 ve 9 numaralı parsellerin TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı bulunması
- 183 ada 11-12-13 numaralı parsellerin eski Osmanlı Mezarlığından etkilenmeleri dolayısıyla yapı yapılması durumunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu’ndan görüş alınması
- 199 ada 7 parselde ruhsat harici alanlar olması
- Kısıtlı portföy niteliğine sahip olması

✓ Fırsatlar:

- Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı bölgenin İzmir-Aydın Otoyoluna yakın mesafede olması bölgenin tercih edilebilirliğini artırmaktadır.

✗ Tehditler:

- Global ve ulusal bazda yaşanması muhtemel ekonomik soğuma ve bunun yatırım sektörü üzerindeki etkisinin ekonomik büyümeyi de olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Döviz kurundaki dalgalanmalar

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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 yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. 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.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Taşınmazların değerlemesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların yasal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA / TARLA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/ m ²)
1	Sahibinden – 0 (507) 059 70 03: Aynı bölgede, Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan “sanayi” lejantlı E: 0.50 Hmax: 6.50 m yapılaşma şartlarına sahip 7.881,02 m ² yüzölçümlü arsa 18.000.000 TL bedelle satılıktır. (Atatürk Mah. 1462 ada 6 parsel)	7.881,02	18.000.000	2.284
2	Taşir Emlak – 0 (542) 304 99 11: Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın mesafede yakın zamanda gelişim beklenmeyen bölgedeki “ticari” imarlı 3400 m ² alanlı arsa 3.000.000 TL değer ile satılıktır.	3400	3.000.000	882
3	Asil Emlak – 0 (542) 304 99 11: Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan karayolu üzerinde konumlu 8450 m ² alana sahip tarla niteliğindeki “sanayi” imarlı taşınmaz 7.000.000 TL bedelle satılıktır.	8450	7.000.000	828
4	Haseya Gayrimenkul – 0 (555) 73 06 91: Aynı bölgede, Sazlı Mahallesi sınırları içerisinde “sanayi” imarlı 13.500 m ² alanlı arsa 14.500.000 TL bedelle satılıktır.	13.500	14.500.000	1.074
5	Sahibi – 0 (537) 317 14 93: Aynı bölgede, Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde “tarla” imarlı 12.500 m ² alanlı arsa 1.600.000 TL bedelle satılıktır.	12.500	1.600.000	128
6	Yağiz Emlak – 0 (552) 797 09 00: Aynı bölgede, Fevzipaşa Mahallesi sınırları içerisinde “zeytinlik” imarlı 30.000 m ² alanlı arsa 3.250.000 TL bedelle satılıktır.	30.000	3.250.000	108

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller taşınmazlar ile benzer nitelikte olan arsalar için alınmıştır. Bölgede halihazırda satışta olan arsalar farklı konumlarda olup, şerefiye farklılıkları mevcuttur.

*Yapılan araştırmalar neticesinde imar planına göre “sanayi” lejantına sahip bulunan arsaların yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak 199 ada 7 no.lu parselin birim satış değerinin 675 TL/m², 183 ada 11, 12, 13 parsellerin ise 550 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

*Üst ölçekli planlarda “tarım alanı” lejantına sahip bulunan parsellerin yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri, kadastral yoldan cephe alma gibi durumları dikkate alınarak 199 ada 9 no.lu parselin birim satış değerinin 115 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)										
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	2.284,00	882,00	828,00	1.074,00					
2	Pazarlık Payı	30,00%	10,00%	10,00%	10,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%					
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%					
6	Piyasa Koşulları	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
8	Kullanım Alanı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%					
9	Diğer	5,00%	0,00%	0,00%	9,00%					
Uygunlaştırılmış Değer		776,56	608,58	612,72	698,10			-	-	-
Ortalama Değer		673,99								

Uyumlaştırma Tablosu (Tarlalar)										
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)					128,00	108,00			
2	Pazarlık Payı					10,00%	12,00%			
3	Mülkiyet Durumu					0,00%	0,00%			
4	Satış Koşulları					0,00%	0,00%			
5	İmar Durumu Koşulları					0,00%	0,00%			
6	Piyasa Koşulları					0,00%	0,00%			
7	Lokasyon					0,00%	-10,00%			
8	Kullanım Alanı					0,00%	0,00%			
9	Diğer					0,00%	-10,00%			
Uygunlaştırılmış Değer						115,20	116,64	-	-	-
Ortalama Değer		115,92								

Buna göre taşınmazların arsa değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA DEĞERİ (183 Ada 11 Parsel)		
Arsa Alanı (m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
203,02	550,00	111.661,00

ARSA DEĞERİ (183 Ada 12 Parsel)		
Arsa Alanı (m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
333,30	550,00	183.315,00

ARSA DEĞERİ (183 Ada 13 Parsel)		
Arsa Alanı (m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
245,27	550,00	134.898,50

ARSA DEĞERİ (199 Ada 7 Parsel)		
Arsa Alanı (m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
51.674,30	675,00	34.880.152,50

ARSA DEĞERİ (199 Ada 9 Parsel)		
Arsa Alanı (m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1.517,89	115,00	174.557,35

TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)		35.484.584,35
YAKLAŞIK TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)		35.485.000,00

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet Analizi Yöntemine göre taşınmazların toplam değeri, tespit edilen arsa değeri ile arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerlerinin toplanması ile hesaplanmıştır.

Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre amortize edilmiş karı havi birim değerlere göre hesaplanmıştır.

Yapıların yapı sınıfı ve inşaat nitelikleri mevcut hallerine göre alınarak belirtilmiş olup, "Amortize Edilmiş Karı Havi Birim Değeri" mahallindeki yapının durum ve kalitesine göre piyasa rayıçları araştırılarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının '2022 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri' listesinde yayınlanan birim maliyet esas alınmış ancak sonrasında yıl içerisindeki enflasyon artışı vb. gibi ekonomik dalgalanmalar dikkate alınarak birim bedeli günümüz koşullarına uyarlamak amacı ile artırılmıştır.

YAPISAL DEĞER				
Yapı Cinsi	Yapı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Yapı Değeri (TL)
Yeni Un Fabrikası, Yeni Fabrika Un Silosu, Yeni Fabrika Yıkama Silosu, 5 Gözlü Buğday Deposu (Değirmen 2)	5.915	3.500	30%	14.491.750,00
Eski Un Fabrikası, Eski Yıkama Silosu, Paketleme Tesisi, Paketleme Tesisi (Değirmen 1)	3.394	3.500	30%	8.315.300,00
7 Gözlü Buğday Deposu	1.900	3.500	30%	4.655.000,00
Ticari Depo	1.271	4.000	10%	4.575.600,00
5 Gözlü Paketleme Deposu	1.250	3.500	30%	3.062.500,00
Yeni Un Fabrikası Un Deposu	1.169	4.250	30%	3.477.775,00
İdari Bina	960	4.250	30%	2.856.000,00
2 Gözlü Paketleme Deposu, Personel Soyunma Yedek Parça	750	3.500	30%	1.837.500,00
Dik Buğday Silosu	715	5.500	30%	2.752.750,00
Depo Binası	453	4.250	5%	1.829.795,00
Atölye Binası	360	3.500	30%	882.000,00
Yemekhane (183 ada 13 parsel)	240	3.500	30%	588.000,00
Arge, Numune Odası	233	3.500	30%	570.850,00
Kafeterya, Ortak Alan, Ofis Binası	218	3.500	10%	685.818,00
Eski ve Yeni Kantar Binası	164	3.500	30%	401.800,00
Ofis ve İş yeri (Silo için verilmiş)	155	5.500	10%	767.250,00
Fırın	63	3.500	10%	199.552,50
WC-Duş	15	2.000	30%	21.000,00
Trafo Binası -1	10	2.000	30%	14.000,00
TOPLAM	34.525,00			51.984.240,50

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE HARİCİ KISIMLAR			
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değer (TL)
Beton Zemin	13279	150	1.991.850,00
Beton Duvar	1380	250	345.000,00
Sundurma	1284	640	821.760,00
Çevre Çiti	870	90	78.300,00
Trafo Binası	15	1500	22.500,00
Bekçi Kulübesi	8	1500	12.000,00
TOPLAM	16.836,00		3.271.410,00

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerlemede emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12 parseller ve 199 ada 9 parsel "arsa" niteliğinde olup proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.
- Söz konusu gayrimenkullerden 199 ada 7 parsel ile ilişkin; "Mimari Projeler", "Yapı Ruhsatları" ve "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcut olup parsel cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.
- Söz konusu gayrimenkullerden 183 ada 11, 12 ve 13 no.lu parseller 1/1.000 ölçekli "Sazlı İlave Revizyon Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejantında kalmaktadır. Konu parseller ihdas ve tevhid işlemlerini tamamlaması akabinde yasal süreçlerini tamamlayacaktır.
- Söz konusu gayrimenkullerden 199 ada 7 no.lu parsel 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında "tarım alanı" lejantında olup yasal sürecini tamamlamıştır.
- 199 ada 7 parselde yerinde yapılan ölçümlere göre toplamda 13.729 m² beton saha alanı, 1.380 m² beton duvar, 1.284 m² sundurma, 870 m² çevre çiti, 15 m² trafo, 8 m² bekçi kulübesi bulunmakta olup bu alanlar harici işler adı altında değerlendirme kapsamına dahil edilmiştir.
- 199 ada 7 parselin üzerinde yer alan 55 m²'lik palet tamir atölyesi, 55 m²'lik su tasfiye binası, 37 m²'lik jenaratör binası ve 10 m²'lik ilaçlama tesisine yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamış olup yapılar değerlendirme dışı bırakılmıştır. Taşınmazların mevcut durumdaki aykırılıklara göre ruhsat alınması gerekmektedir.
- Taşınmazların değerlemesinde kullanılan emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemlerine göre toplam değerleri (arsa + yapı + çevresel özellikleri dahil) 90.740.000,00 TL (Yalnız Doksan Milyon Yedi Yüz Kırk Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi talebi üzerine tapuda; Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlıköy Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 183 Ada 11 Parselde kain "Tokat Yeri" nitelikli, 183 Ada 13 Parselde kain "Arsa" nitelikli, 199 Ada 7 Parselde kain "Üzerinde İdarehaneli Un Ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen Ve Buğday Depoları Bulunan Arsa" nitelikli, 199 Ada 9 Parselde kain "Arsa" nitelikli ve 183 Ada 12 Parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazların 01.07.2022 tarihi itibarıyla Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

TOPLAM YASAL DEĞER	(TL)
Arsa Değeri	35.485.000,00
Yapı Değeri	51.984.240,50
Çevre Düzenlemesi ve Harici Kısımlar	3.271.410,00
TOPLAM DEĞER	90.740.650,50
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	90.740.000,00

Toplam değeri KDV Hariç **90.740.000,00 TL**

Yazıyla: Doksan Milyon Yedi Yüz Kırk Bin Türk Lirası

Toplam değeri KDV Dahil **107.073.200,00.-TL/Ay,**

Yazıyla: Yüz Yedi Milyon Yetmiş Üç Bin İki Yüz Türk Lirası
olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

01.07.2022

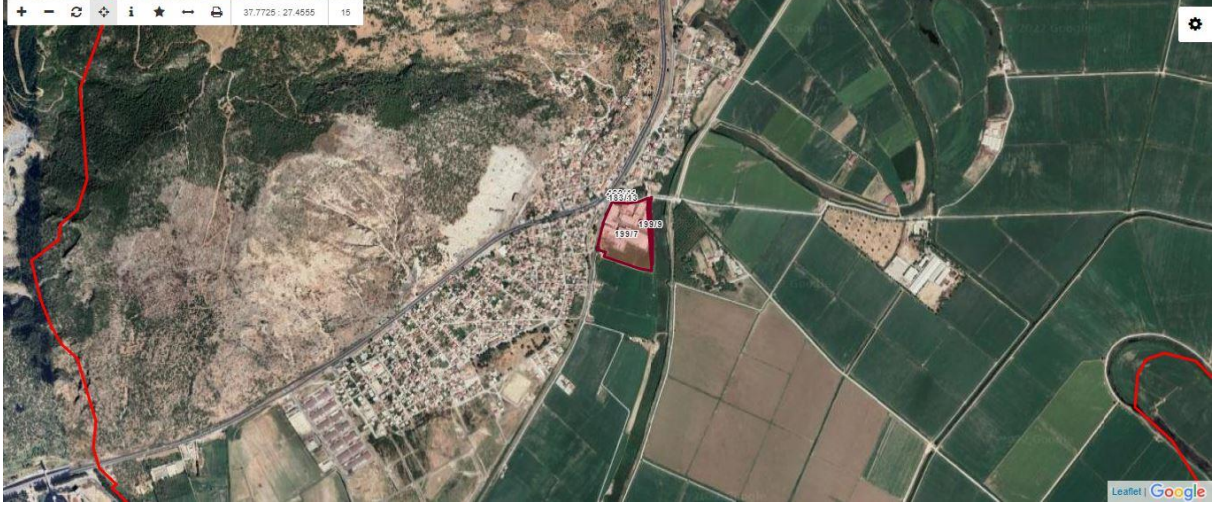
Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847

Ekler:

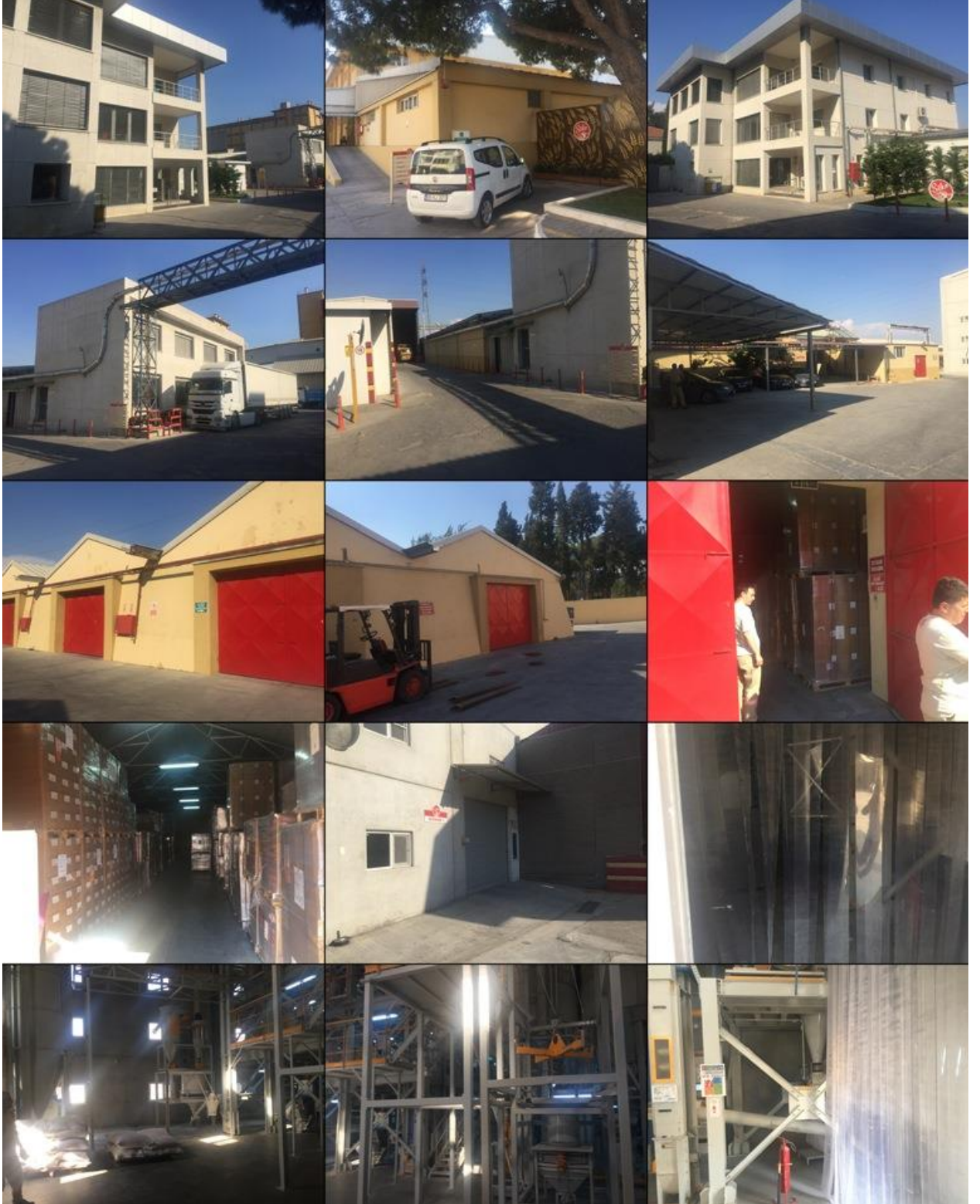
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

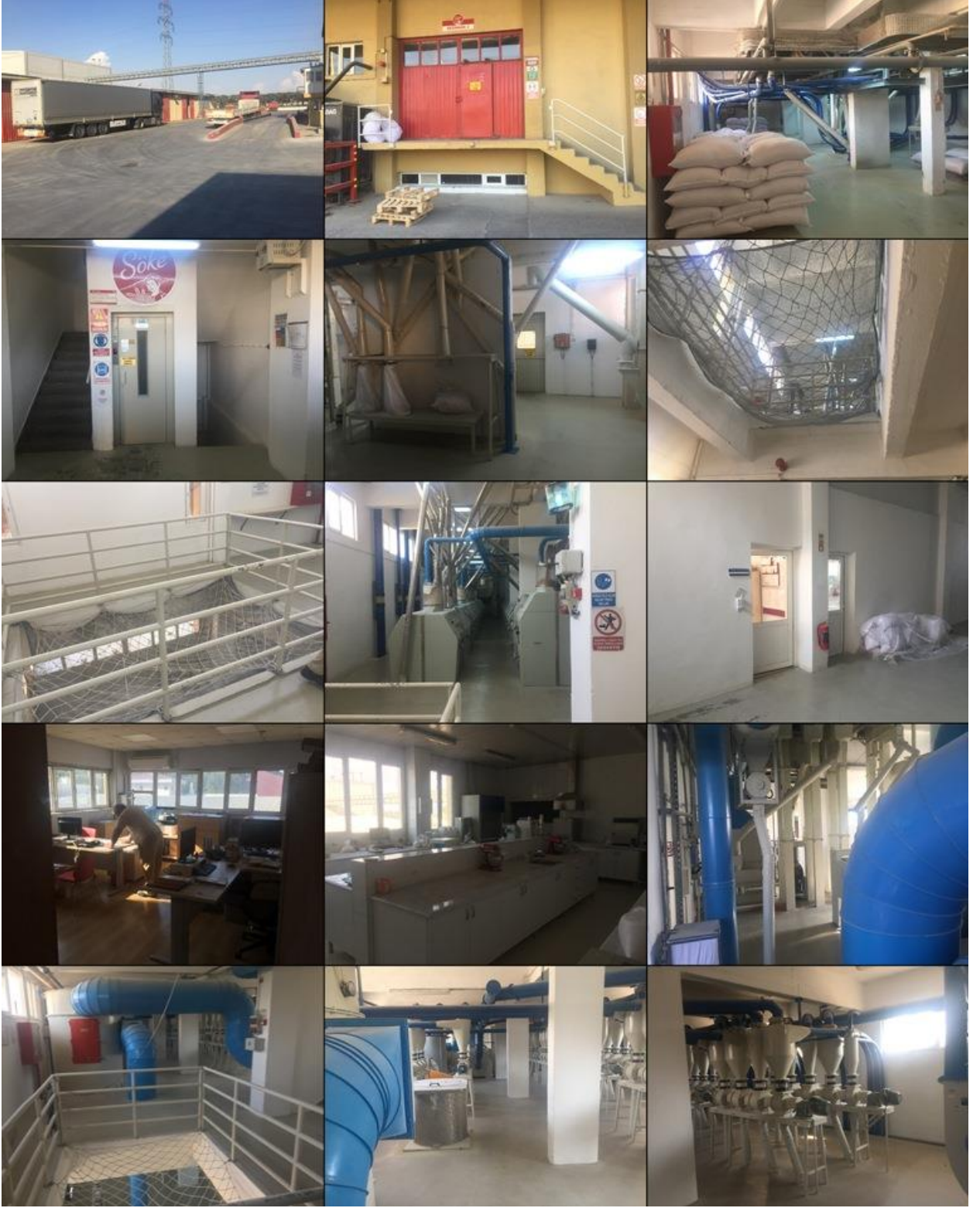


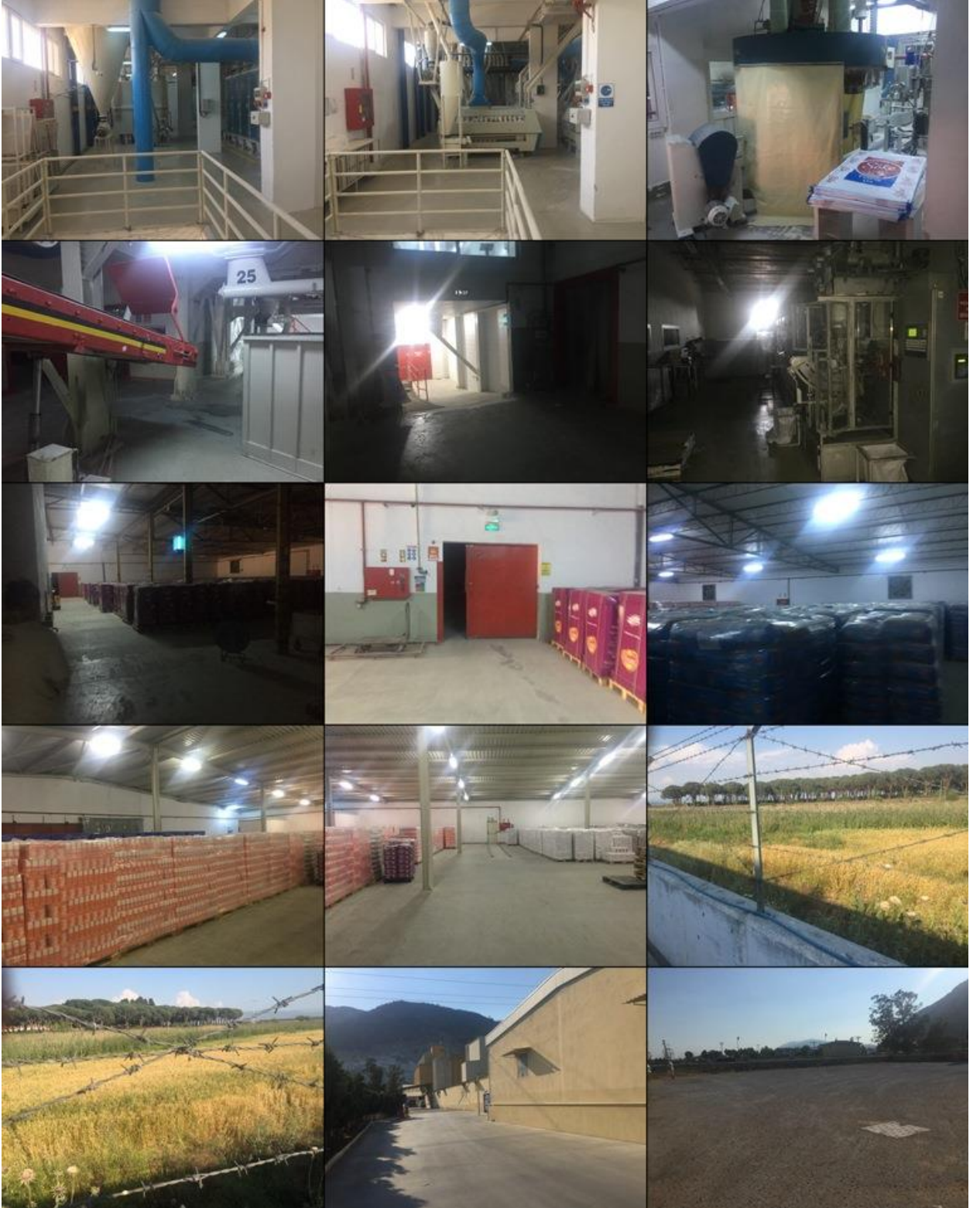
13.2. FOTOĞRAFLAR



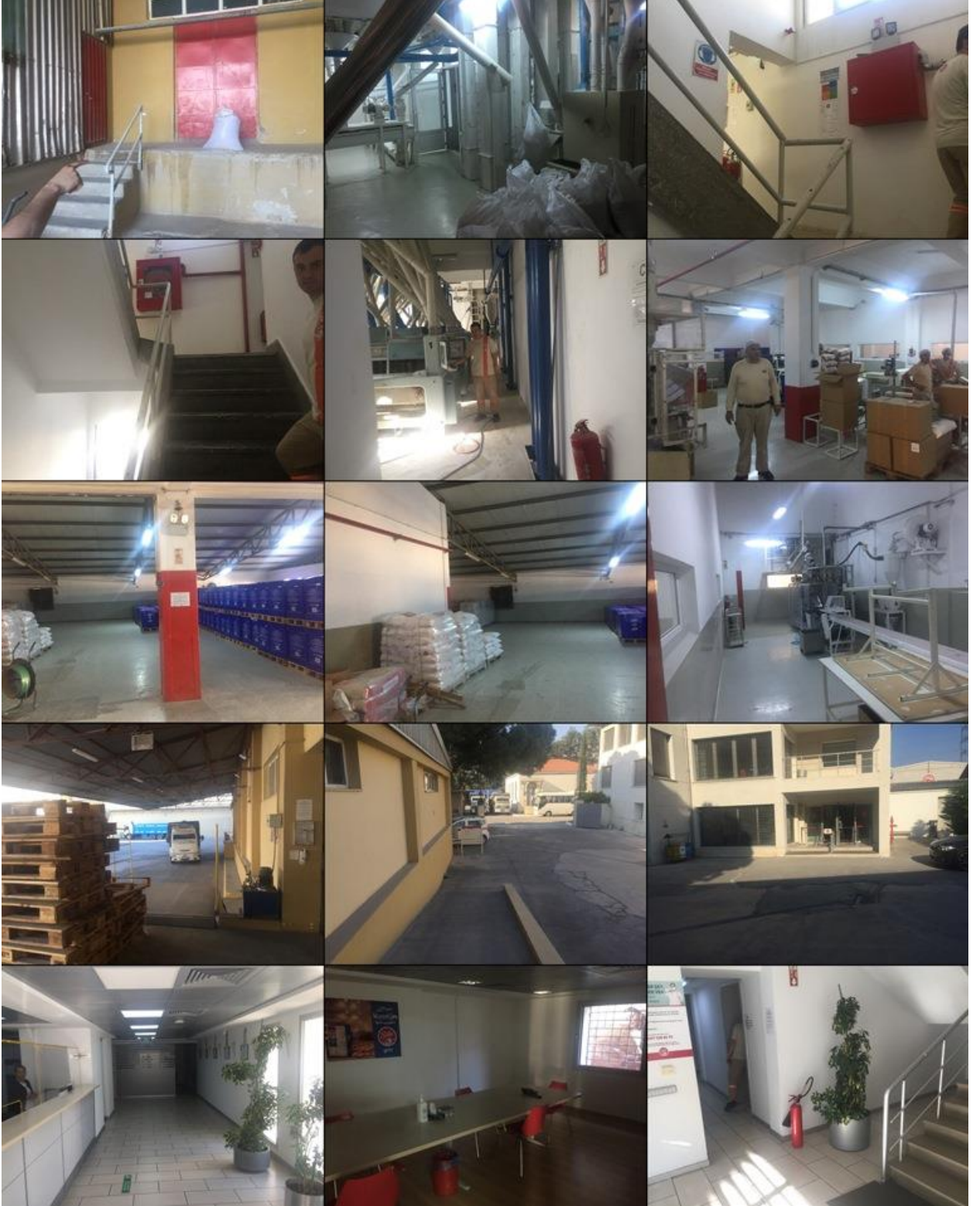


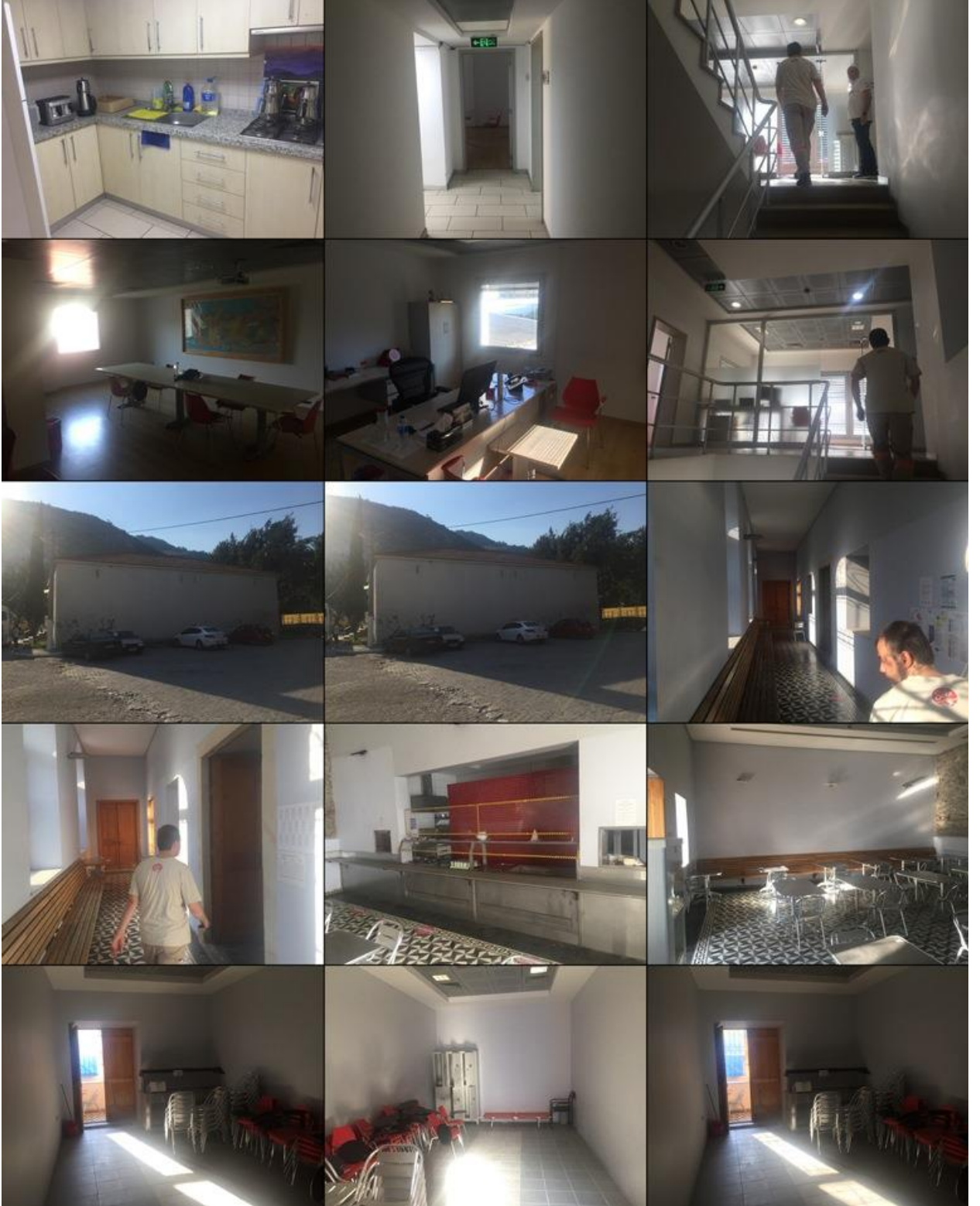












13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

101 ODA SİCİL NO		C YAPILAN İŞİN	
Plan, proje resim ve hesapları yapılmış, Adı Soyadı İmzası		21 Çeşitli	
22 Oda Proje Kayıt No		23 Adı no	
24 Parsel no		25 Parsel no	
(Bu Bölüm Bölge Formunu Onaylayan Kurum Tarafından Doldurulacaktır.)			
26 KURUM ADI		Yatırıya Yabancı İşletme	
27 PROJE KAYIT NO		Yatırıya Yabancı İşletme	
28 PROJE ONAY TARİHİ		Yatırıya Yabancı İşletme	
29 İLGİLİ DÖNEM		Yatırıya Yabancı İşletme	

İŞİN ADI:		SÖKE DEĞİRMENCİLİK	
		SANAYİ VE TİC. A.Ş.	
		2014	
		UN SİCİLLERİ VE MERDİVEN KULESİ	

M		İT		İLÇESİ		MAHALLE		PAFTA		ADA		PARSEL		İMAR D. TARİHİ	
AYDIN		SÖKE		SÖKE		SÖKE		SÖKE		195		7			

Bu Proje Aşağıda İmzası ve Mühürü Bulunan Mimarlar Odası Tarafından Hazırlanmıştır.
Projenin Orijinali İmza ve Mühürü Bulunan Mimarlar Odası Sayın Saygınlığına

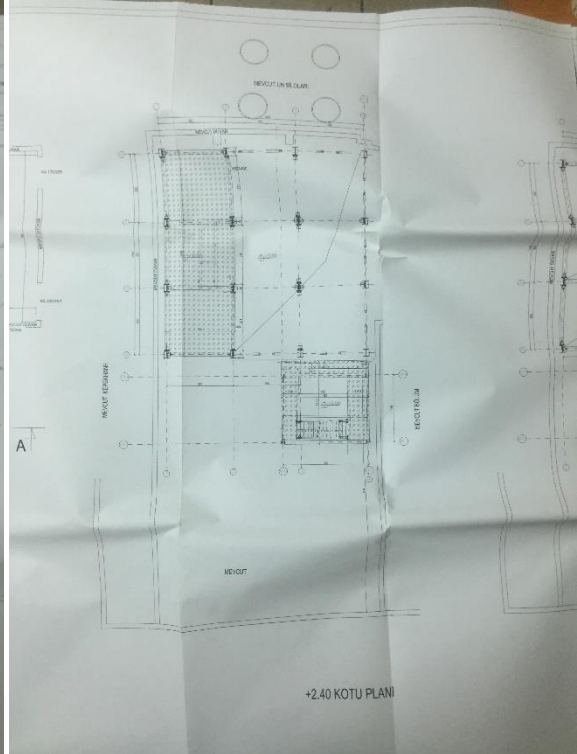
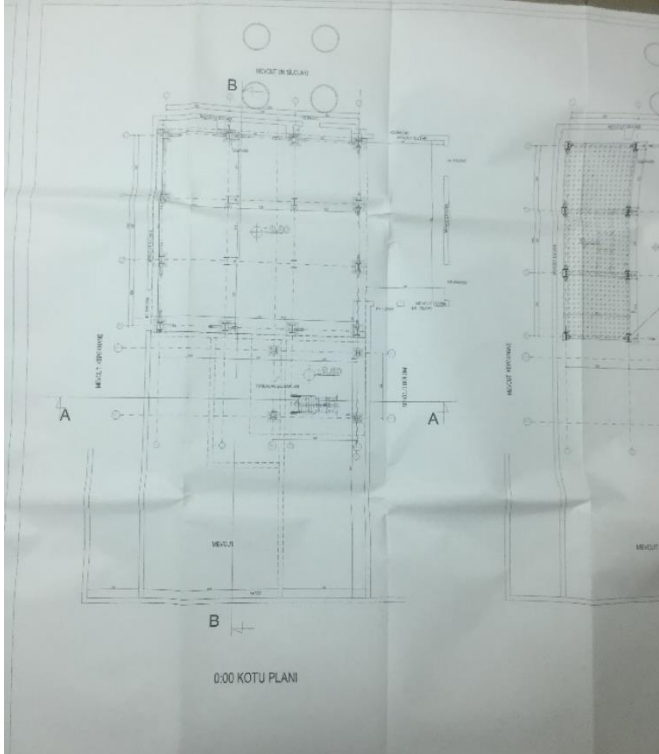
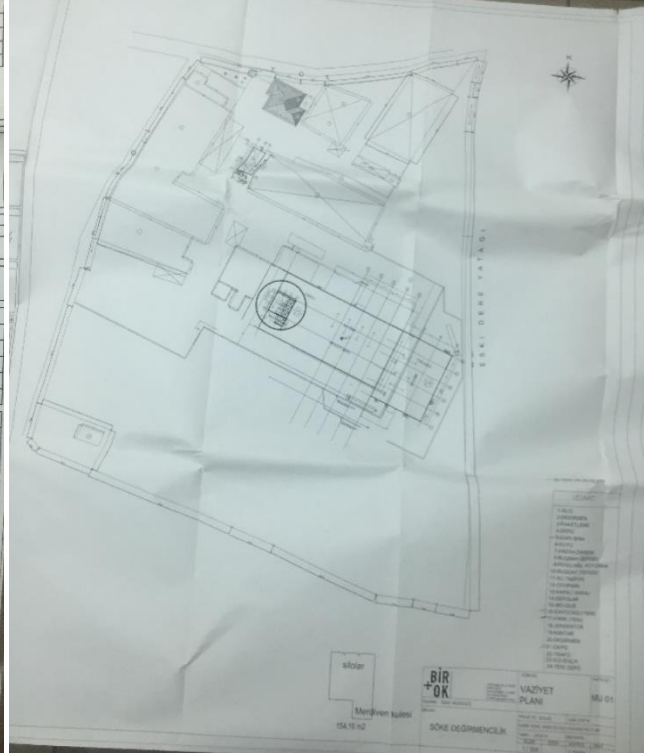
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		ADİ SOYADI		ADİ SOYADI	
ÜNİVERSİTESİ		Y. İMAR		ÜNİVERSİTESİ	
ODA SİCİL NO		7003		ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL B. NO		35023		BÜRO TESCİL B. NO	
VERGİ D. NO		KORDON: 1708/1995		VERGİ D. NO	

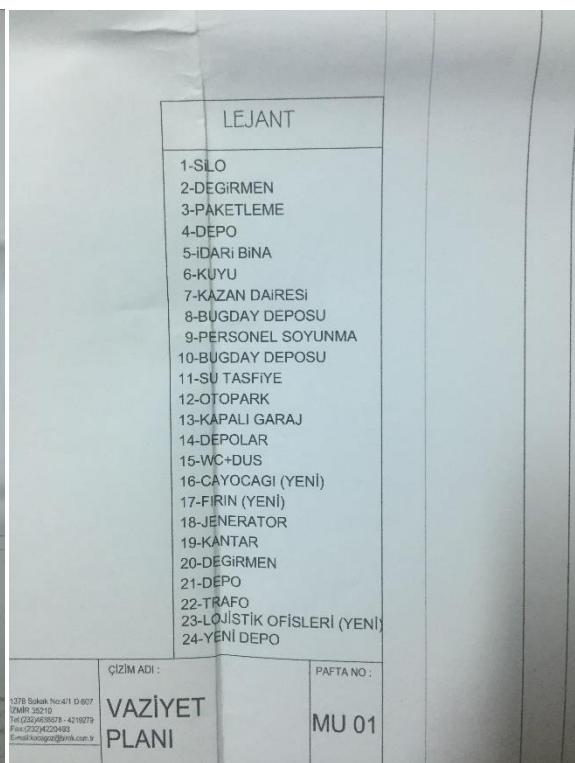
İŞVEREN		ÜNİVERSİTESİ		ADRES		VERGİ DAİRESİ ve NO	

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR		ADİ SOYADI		ÜNİVERSİTESİ		O SİCİL NO		Y. BEL NO		V. D. NO		İMZA		ADRES-TEL	

MİMARLAR ODASI ONAYI		YAPİ DENETİM ŞİRKETİ ONAYI	
		İMARİ DENETİM Proje ve İşletme Denetim ve Kontrol Denetim ve Kontrol	
		AYDIN DENETİM ŞİRKETİ	

KLAMATI		İNS. TÜRÜ		TOPLAM İNS. ALANI		Y. İNS. AL.		YAPİ SNF.		M. HİZ. SN.		Z. KİRLİKS.		BÖLGE KTS.	
UN SİCİLLERİ		ÇELİK		154,16 M2		2B									





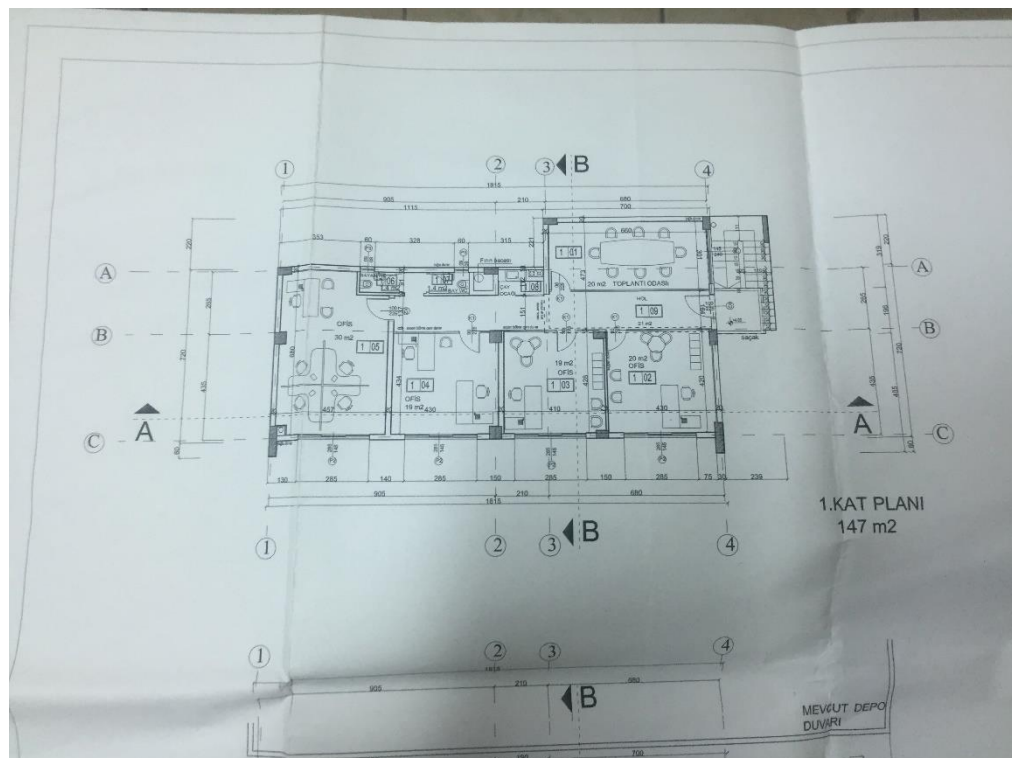
Architectural floor plan of the Birlik House in Baku, Azerbaijan. The plan shows a complex layout with multiple rooms, a central courtyard, and a large hall. The plan includes a north arrow, a scale bar, and a legend. The legend lists various rooms and their areas in square meters.

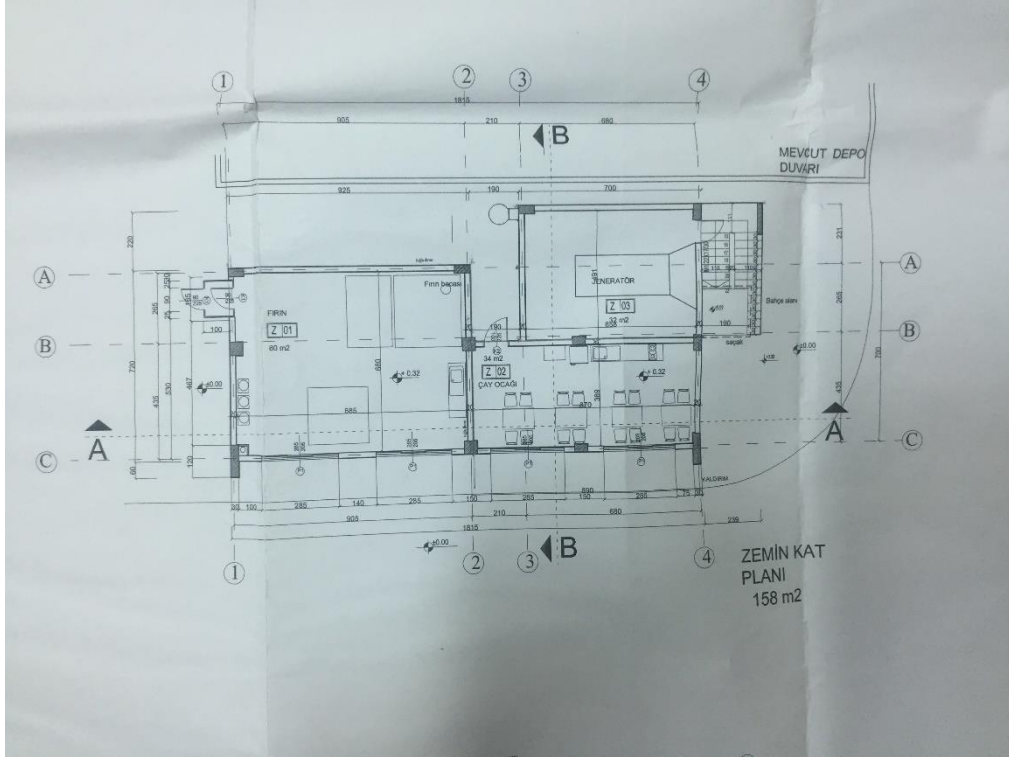
LEGEND

1	Entrance	1.5	Room
2	Entrance	1.5	Room
3	Entrance	1.5	Room
4	Entrance	1.5	Room
5	Entrance	1.5	Room
6	Entrance	1.5	Room
7	Entrance	1.5	Room
8	Entrance	1.5	Room
9	Entrance	1.5	Room
10	Entrance	1.5	Room
11	Entrance	1.5	Room
12	Entrance	1.5	Room
13	Entrance	1.5	Room
14	Entrance	1.5	Room
15	Entrance	1.5	Room
16	Entrance	1.5	Room
17	Entrance	1.5	Room
18	Entrance	1.5	Room
19	Entrance	1.5	Room
20	Entrance	1.5	Room
21	Entrance	1.5	Room
22	Entrance	1.5	Room
23	Entrance	1.5	Room
24	Entrance	1.5	Room
25	Entrance	1.5	Room
26	Entrance	1.5	Room
27	Entrance	1.5	Room
28	Entrance	1.5	Room
29	Entrance	1.5	Room
30	Entrance	1.5	Room
31	Entrance	1.5	Room
32	Entrance	1.5	Room
33	Entrance	1.5	Room
34	Entrance	1.5	Room
35	Entrance	1.5	Room
36	Entrance	1.5	Room
37	Entrance	1.5	Room
38	Entrance	1.5	Room
39	Entrance	1.5	Room
40	Entrance	1.5	Room
41	Entrance	1.5	Room
42	Entrance	1.5	Room
43	Entrance	1.5	Room
44	Entrance	1.5	Room
45	Entrance	1.5	Room
46	Entrance	1.5	Room
47	Entrance	1.5	Room
48	Entrance	1.5	Room
49	Entrance	1.5	Room
50	Entrance	1.5	Room
51	Entrance	1.5	Room
52	Entrance	1.5	Room
53	Entrance	1.5	Room
54	Entrance	1.5	Room
55	Entrance	1.5	Room
56	Entrance	1.5	Room
57	Entrance	1.5	Room
58	Entrance	1.5	Room
59	Entrance	1.5	Room
60	Entrance	1.5	Room
61	Entrance	1.5	Room
62	Entrance	1.5	Room
63	Entrance	1.5	Room
64	Entrance	1.5	Room
65	Entrance	1.5	Room
66	Entrance	1.5	Room
67	Entrance	1.5	Room
68	Entrance	1.5	Room
69	Entrance	1.5	Room
70	Entrance	1.5	Room
71	Entrance	1.5	Room
72	Entrance	1.5	Room
73	Entrance	1.5	Room
74	Entrance	1.5	Room
75	Entrance	1.5	Room
76	Entrance	1.5	Room
77	Entrance	1.5	Room
78	Entrance	1.5	Room
79	Entrance	1.5	Room
80	Entrance	1.5	Room
81	Entrance	1.5	Room
82	Entrance	1.5	Room
83	Entrance	1.5	Room
84	Entrance	1.5	Room
85	Entrance	1.5	Room
86	Entrance	1.5	Room
87	Entrance	1.5	Room
88	Entrance	1.5	Room
89	Entrance	1.5	Room
90	Entrance	1.5	Room
91	Entrance	1.5	Room
92	Entrance	1.5	Room
93	Entrance	1.5	Room
94	Entrance	1.5	Room
95	Entrance	1.5	Room
96	Entrance	1.5	Room
97	Entrance	1.5	Room
98	Entrance	1.5	Room
99	Entrance	1.5	Room
100	Entrance	1.5	Room

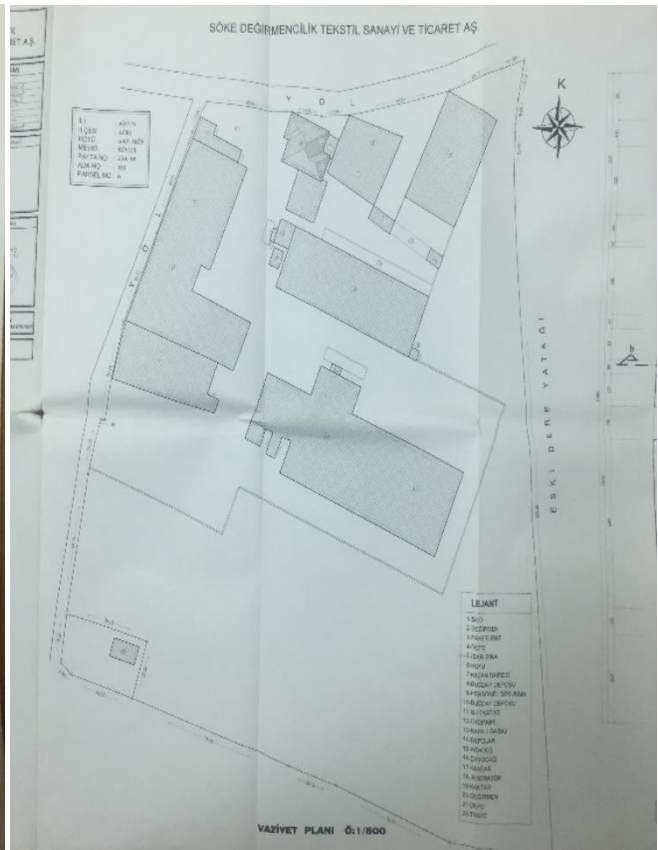
BIRLIK

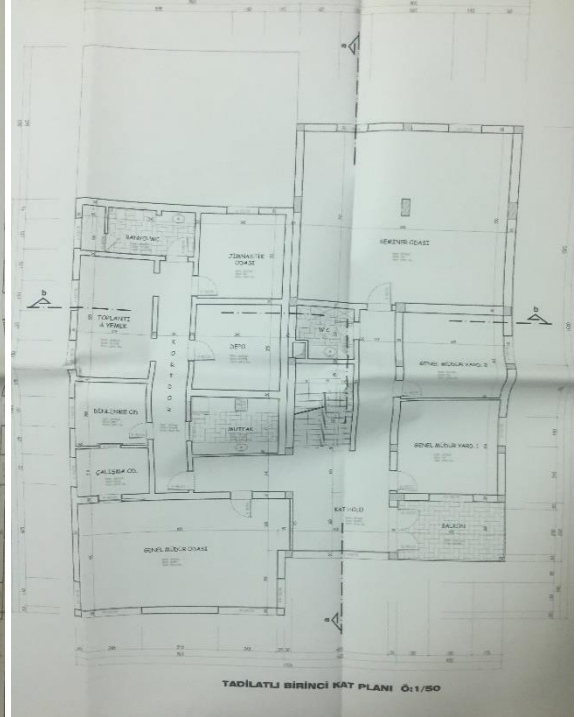
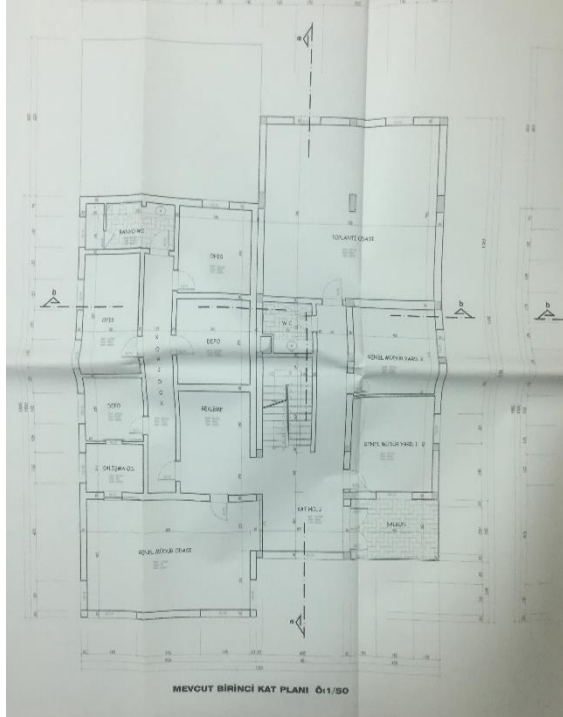
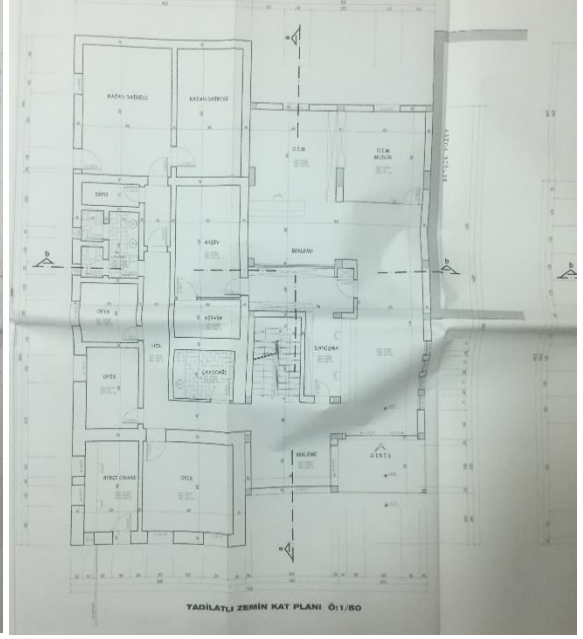
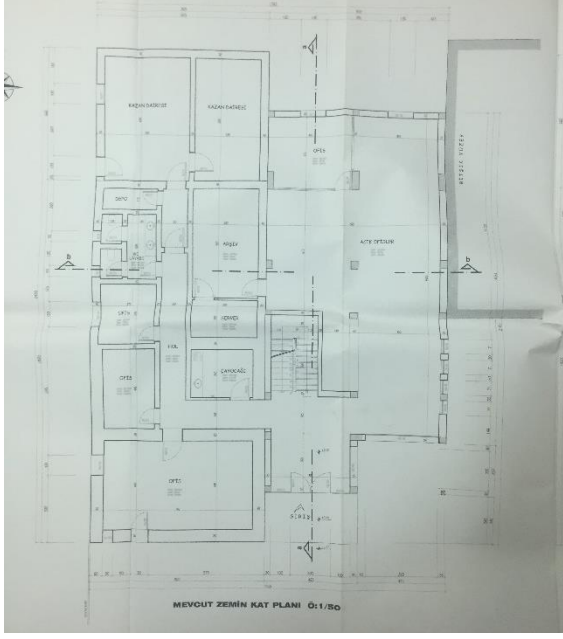
BIRLIK

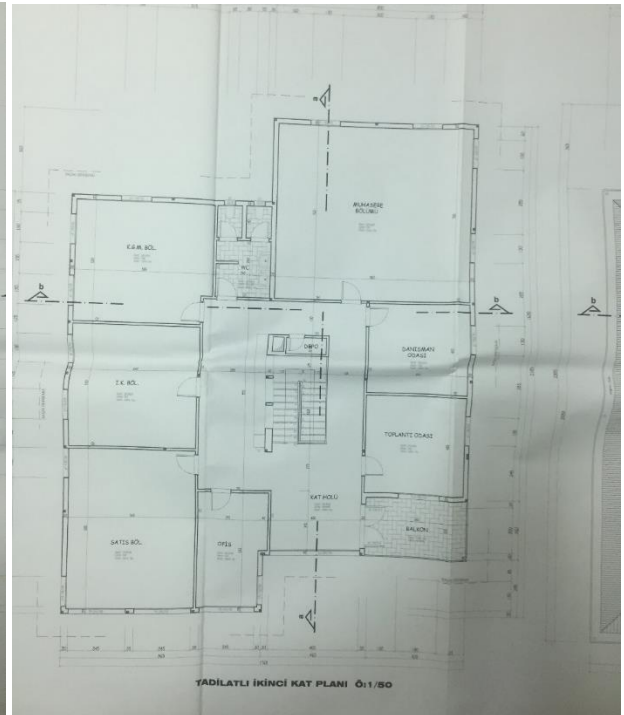




YAPI SAHİBİ		SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	
ARSA TANIMI		YAPI TANIMI	
İLİ	: AYDIN	BODURUM KAT	: -
İLÇESİ	: SÖKE	ZEMİN KAT	: 320 m ²
KÖYÜ	: SAZLIKÖY	BİRİNCİ KAT	: 320 m ²
MEVKİLİ	: KÖYÜÇÜ	İKİNCİ KAT	: 320 m ²
PAFTA	: 234 - 3A	ÜÇÜNCÜ KAT	: -
A.D.A.	: 199	DÖRDÜNCÜ KAT	: -
PARSEL	: 47	BESİNCİ KAT	: -
İMAR DURUMU	: -	TOPLAM ALAN	: 960 m ²
MİMARİ PROJE		MİMARLAR ODASI ONAYI	
Adı-Soyadı	: H. K. SÖKME		
Ünvanı	: MİMAR		
Oda Sic. No	: 11666		
Diploma No	: -		
İmza-Mühür-Kaşe			
SÖKME			
Mimarlar Odası Başkanı			
SÖKE			
T.C. 178 001 9285			
BELEDİYE ONAYI (İmar İşleri)		BELEDİYE ONAYI (İmar İşleri)	
A. K. KÖK		A. K. KÖK	
Söke İlçe Belediye Başkanı		Söke İlçe Belediye Başkanı	
İmar ve İş. Yür.		İmar ve İş. Yür.	
2013 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ TEZKİ, YÖNETMELİK, GENELGELERİN HÜKÜMLERİ İLE İMAR PLANINA, PLAN NOTLARINA UYGUNDUR.			
Bu proje ; mülkiyetin oluru olmadan yayımlanamaz çoğaltılamaz, kullanılamaz, bir başkasına devredilemez.			







YAPI RUHSATI												135753812
1. Ruhsat Verilen Kurum: SÖKE BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi:				3. Ruhsat onay tarihi: 13 Ocak 2017		4. Ruhsat no: 7		5. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
6. Ruhsat alanın bilgileri:				7. Ruhsat alanın bilgileri:				8. Ruhsat alanın bilgileri:		9. Ruhsat alanın bilgileri:		10. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
11. Ruhsat alanın bilgileri:				12. Ruhsat alanın bilgileri:				13. Ruhsat alanın bilgileri:		14. Ruhsat alanın bilgileri:		15. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
16. Ruhsat alanın bilgileri:				17. Ruhsat alanın bilgileri:				18. Ruhsat alanın bilgileri:		19. Ruhsat alanın bilgileri:		20. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
21. Ruhsat alanın bilgileri:				22. Ruhsat alanın bilgileri:				23. Ruhsat alanın bilgileri:		24. Ruhsat alanın bilgileri:		25. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
26. Ruhsat alanın bilgileri:				27. Ruhsat alanın bilgileri:				28. Ruhsat alanın bilgileri:		29. Ruhsat alanın bilgileri:		30. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
31. Ruhsat alanın bilgileri:				32. Ruhsat alanın bilgileri:				33. Ruhsat alanın bilgileri:		34. Ruhsat alanın bilgileri:		35. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
36. Ruhsat alanın bilgileri:				37. Ruhsat alanın bilgileri:				38. Ruhsat alanın bilgileri:		39. Ruhsat alanın bilgileri:		40. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
41. Ruhsat alanın bilgileri:				42. Ruhsat alanın bilgileri:				43. Ruhsat alanın bilgileri:		44. Ruhsat alanın bilgileri:		45. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
46. Ruhsat alanın bilgileri:				47. Ruhsat alanın bilgileri:				48. Ruhsat alanın bilgileri:		49. Ruhsat alanın bilgileri:		50. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
51. Ruhsat alanın bilgileri:				52. Ruhsat alanın bilgileri:				53. Ruhsat alanın bilgileri:		54. Ruhsat alanın bilgileri:		55. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
56. Ruhsat alanın bilgileri:				57. Ruhsat alanın bilgileri:				58. Ruhsat alanın bilgileri:		59. Ruhsat alanın bilgileri:		60. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
61. Ruhsat alanın bilgileri:				62. Ruhsat alanın bilgileri:				63. Ruhsat alanın bilgileri:		64. Ruhsat alanın bilgileri:		65. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
66. Ruhsat alanın bilgileri:				67. Ruhsat alanın bilgileri:				68. Ruhsat alanın bilgileri:		69. Ruhsat alanın bilgileri:		70. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
71. Ruhsat alanın bilgileri:				72. Ruhsat alanın bilgileri:				73. Ruhsat alanın bilgileri:		74. Ruhsat alanın bilgileri:		75. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
76. Ruhsat alanın bilgileri:				77. Ruhsat alanın bilgileri:				78. Ruhsat alanın bilgileri:		79. Ruhsat alanın bilgileri:		80. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
81. Ruhsat alanın bilgileri:				82. Ruhsat alanın bilgileri:				83. Ruhsat alanın bilgileri:		84. Ruhsat alanın bilgileri:		85. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
86. Ruhsat alanın bilgileri:				87. Ruhsat alanın bilgileri:				88. Ruhsat alanın bilgileri:		89. Ruhsat alanın bilgileri:		90. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
91. Ruhsat alanın bilgileri:				92. Ruhsat alanın bilgileri:				93. Ruhsat alanın bilgileri:		94. Ruhsat alanın bilgileri:		95. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017
96. Ruhsat alanın bilgileri:				97. Ruhsat alanın bilgileri:				98. Ruhsat alanın bilgileri:		99. Ruhsat alanın bilgileri:		100. Ruhsat tarihi: 13 Ocak 2017

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum: SAZLI BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:	
2. Ruhsat veriliş yeri: AYDIN				1. Yeni yapı				16.04.2013		27	
3. Ruhsat alanın adı: BÜKREZ				2. Yenileme				11. Gölgenleme		11. Ruhsat tarihi:	
4. Ruhsat alanın adresi: SAZLI				3. Yeniden				12. Kullanım değişikliği		12. Ruhsat no:	
5. Ruhsat alanın adresi: KAZIM KARABEKİR				4. Ek bina				13. Fesateptik		13. Ruhsat tarihi:	
6. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				5. Kat katmanı				14. Mekânî tesisat		14. Ruhsat tarihi:	
7. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				6. İlave				15. Elektrik tesisatı		15. Ruhsat tarihi:	
8. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				7. Çeçik				16. İmâr değişikliği		16. Ruhsat tarihi:	
9. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				8. Tesisat				17. Jilet duvarı		17. Ruhsat tarihi:	
10. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				9. Dolgu				18. Bahçe duvarı		18. Ruhsat tarihi:	
11. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				10. 19.				19.		19. Ruhsat tarihi:	
12. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				11. 20.				20.		20. Ruhsat tarihi:	
13. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				12. 21.				21.		21. Ruhsat tarihi:	
14. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				13. 22.				22.		22. Ruhsat tarihi:	
15. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				14. 23.				23.		23. Ruhsat tarihi:	
16. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				15. 24.				24.		24. Ruhsat tarihi:	
17. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				16. 25.				25.		25. Ruhsat tarihi:	
18. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				17. 26.				26.		26. Ruhsat tarihi:	
19. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				18. 27.				27.		27. Ruhsat tarihi:	
20. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				19. 28.				28.		28. Ruhsat tarihi:	
21. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				20. 29.				29.		29. Ruhsat tarihi:	
22. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				21. 30.				30.		30. Ruhsat tarihi:	
23. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				22. 31.				31.		31. Ruhsat tarihi:	
24. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				23. 32.				32.		32. Ruhsat tarihi:	
25. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				24. 33.				33.		33. Ruhsat tarihi:	
26. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				25. 34.				34.		34. Ruhsat tarihi:	
27. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				26. 35.				35.		35. Ruhsat tarihi:	
28. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				27. 36.				36.		36. Ruhsat tarihi:	
29. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				28. 37.				37.		37. Ruhsat tarihi:	
30. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				29. 38.				38.		38. Ruhsat tarihi:	
31. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				30. 39.				39.		39. Ruhsat tarihi:	
32. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				31. 40.				40.		40. Ruhsat tarihi:	
33. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				32. 41.				41.		41. Ruhsat tarihi:	
34. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				33. 42.				42.		42. Ruhsat tarihi:	
35. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				34. 43.				43.		43. Ruhsat tarihi:	
36. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				35. 44.				44.		44. Ruhsat tarihi:	
37. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				36. 45.				45.		45. Ruhsat tarihi:	
38. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				37. 46.				46.		46. Ruhsat tarihi:	
39. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				38. 47.				47.		47. Ruhsat tarihi:	
40. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				39. 48.				48.		48. Ruhsat tarihi:	
41. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				40. 49.				49.		49. Ruhsat tarihi:	
42. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				41. 50.				50.		50. Ruhsat tarihi:	
43. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				42. 51.				51.		51. Ruhsat tarihi:	
44. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				43. 52.				52.		52. Ruhsat tarihi:	
45. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				44. 53.				53.		53. Ruhsat tarihi:	
46. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				45. 54.				54.		54. Ruhsat tarihi:	
47. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				46. 55.				55.		55. Ruhsat tarihi:	
48. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				47. 56.				56.		56. Ruhsat tarihi:	
49. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				48. 57.				57.		57. Ruhsat tarihi:	
50. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				49. 58.				58.		58. Ruhsat tarihi:	
51. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				50. 59.				59.		59. Ruhsat tarihi:	
52. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				51. 60.				60.		60. Ruhsat tarihi:	
53. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				52. 61.				61.		61. Ruhsat tarihi:	
54. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				53. 62.				62.		62. Ruhsat tarihi:	
55. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				54. 63.				63.		63. Ruhsat tarihi:	
56. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				55. 64.				64.		64. Ruhsat tarihi:	
57. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				56. 65.				65.		65. Ruhsat tarihi:	
58. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				57. 66.				66.		66. Ruhsat tarihi:	
59. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				58. 67.				67.		67. Ruhsat tarihi:	
60. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				59. 68.				68.		68. Ruhsat tarihi:	
61. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				60. 69.				69.		69. Ruhsat tarihi:	
62. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				61. 70.				70.		70. Ruhsat tarihi:	
63. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				62. 71.				71.		71. Ruhsat tarihi:	
64. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				63. 72.				72.		72. Ruhsat tarihi:	
65. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				64. 73.				73.		73. Ruhsat tarihi:	
66. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				65. 74.				74.		74. Ruhsat tarihi:	
67. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				66. 75.				75.		75. Ruhsat tarihi:	
68. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				67. 76.				76.		76. Ruhsat tarihi:	
69. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				68. 77.				77.		77. Ruhsat tarihi:	
70. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				69. 78.				78.		78. Ruhsat tarihi:	
71. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				70. 79.				79.		79. Ruhsat tarihi:	
72. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				71. 80.				80.		80. Ruhsat tarihi:	
73. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				72. 81.				81.		81. Ruhsat tarihi:	
74. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				73. 82.				82.		82. Ruhsat tarihi:	
75. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				74. 83.				83.		83. Ruhsat tarihi:	
76. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				75. 84.				84.		84. Ruhsat tarihi:	
77. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				76. 85.				85.		85. Ruhsat tarihi:	
78. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				77. 86.				86.		86. Ruhsat tarihi:	
79. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				78. 87.				87.		87. Ruhsat tarihi:	
80. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				79. 88.				88.		88. Ruhsat tarihi:	
81. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				80. 89.				89.		89. Ruhsat tarihi:	
82. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				81. 90.				90.		90. Ruhsat tarihi:	
83. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				82. 91.				91.		91. Ruhsat tarihi:	
84. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				83. 92.				92.		92. Ruhsat tarihi:	
85. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				84. 93.				93.		93. Ruhsat tarihi:	
86. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				85. 94.				94.		94. Ruhsat tarihi:	
87. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				86. 95.				95.		95. Ruhsat tarihi:	
88. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				87. 96.				96.		96. Ruhsat tarihi:	
89. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				88. 97.				97.		97. Ruhsat tarihi:	
90. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				89. 98.				98.		98. Ruhsat tarihi:	
91. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				90. 99.				99.		99. Ruhsat tarihi:	
92. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				91. 100.				100.		100. Ruhsat tarihi:	
93. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				92. 101.				101.		101. Ruhsat tarihi:	
94. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				93. 102.				102.		102. Ruhsat tarihi:	
95. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				94. 103.				103.		103. Ruhsat tarihi:	
96. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				95. 104.				104.		104. Ruhsat tarihi:	
97. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				96. 105.				105.		105. Ruhsat tarihi:	
98. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				97. 106.				106.		106. Ruhsat tarihi:	
99. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				98. 107.				107.		107. Ruhsat tarihi:	
100. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				99. 108.				108.		108. Ruhsat tarihi:	
101. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				100. 109.				109.		109. Ruhsat tarihi:	
102. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				101. 110.				110.		110. Ruhsat tarihi:	
103. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				102. 111.				111.		111. Ruhsat tarihi:	
104. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				103. 112.				112.		112. Ruhsat tarihi:	
105. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				104. 113.				113.		113. Ruhsat tarihi:	
106. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				105. 114.				114.		114. Ruhsat tarihi:	
107. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				106. 115.				115.		115. Ruhsat tarihi:	
108. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				107. 116.				116.		116. Ruhsat tarihi:	
109. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				108. 117.				117.		117. Ruhsat tarihi:	
110. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				109. 118.				118.		118. Ruhsat tarihi:	
111. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				110. 119.				119.		119. Ruhsat tarihi:	
112. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				111. 120.				120.		120. Ruhsat tarihi:	
113. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				112. 121.				121.		121. Ruhsat tarihi:	
114. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				113. 122.				122.		122. Ruhsat tarihi:	
115. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				114. 123.				123.		123. Ruhsat tarihi:	
116. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				115. 124.				124.		124. Ruhsat tarihi:	
117. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				116. 125.				125.		125. Ruhsat tarihi:	
118. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				117. 126.				126.		126. Ruhsat tarihi:	
119. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				118. 127.				127.		127. Ruhsat tarihi:	
120. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				119. 128.				128.		128. Ruhsat tarihi:	
121. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				120. 129.				129.		129. Ruhsat tarihi:	
122. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				121. 130.				130.		130. Ruhsat tarihi:	
123. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				122. 131.				131.		131. Ruhsat tarihi:	
124. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				123. 132.				132.		132. Ruhsat tarihi:	
125. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				124. 133.				133.		133. Ruhsat tarihi:	
126. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				125. 134.				134.		134. Ruhsat tarihi:	
127. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				126. 135.				135.		135. Ruhsat tarihi:	
128. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				127. 136.				136.		136. Ruhsat tarihi:	
129. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				128. 137.				137.		137. Ruhsat tarihi:	
130. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				129. 138.				138.		138. Ruhsat tarihi:	
131. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				130. 139.				139.		139. Ruhsat tarihi:	
132. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				131. 140.				140.		140. Ruhsat tarihi:	
133. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				132. 141.				141.		141. Ruhsat tarihi:	
134. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				133. 142.				142.		142. Ruhsat tarihi:	
135. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				134. 143.				143.		143. Ruhsat tarihi:	
136. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				135. 144.				144.		144. Ruhsat tarihi:	
137. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				136. 145.				145.		145. Ruhsat tarihi:	
138. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				137. 146.				146.		146. Ruhsat tarihi:	
139. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				138. 147.				147.		147. Ruhsat tarihi:	
140. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				139. 148.				148.		148. Ruhsat tarihi:	
141. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				140. 149.				149.		149. Ruhsat tarihi:	
142. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				141. 150.				150.		150. Ruhsat tarihi:	
143. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				142. 151.				151.		151. Ruhsat tarihi:	
144. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				143. 152.				152.		152. Ruhsat tarihi:	
145. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				144. 153.				153.		153. Ruhsat tarihi:	
146. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				145. 154.				154.		154. Ruhsat tarihi:	
147. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				146. 155.				155.		155. Ruhsat tarihi:	
148. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				147. 156.				156.		156. Ruhsat tarihi:	
149. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				148. 157.				157.		157. Ruhsat tarihi:	
150. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				149. 158.				158.		158. Ruhsat tarihi:	
151. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				150. 159.				159.		159. Ruhsat tarihi:	
152. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				151. 160.				160.		160. Ruhsat tarihi:	
153. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				152. 161.				161.		161. Ruhsat tarihi:	
154. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				153. 162.				162.		162. Ruhsat tarihi:	
155. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				154. 163.				163.		163. Ruhsat tarihi:	
156. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				155. 164.				164.		164. Ruhsat tarihi:	
157. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				156. 165.				165.		165. Ruhsat tarihi:	
158. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				157. 166.				166.		166. Ruhsat tarihi:	
159. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				158. 167.				167.		167. Ruhsat tarihi:	
160. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				159. 168.				168.		168. Ruhsat tarihi:	
161. Ruhsat alanın adresi: FABRİKA				160. 169.				169.		169. Ruhsat tarihi:	



YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabulde veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum	2. Ruhsat Tarihi	3. Ruhsat Numarası
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	12.10.1992	161
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı	5. Mahallesi	6. Pafta No.
Konut Alanı	Altunizade Mahallesi	112b.42.0.50
7. Ada No.	8. Parsel No.	
117	2	
9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. Isınma Türü
12. Yakıt Türü		
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	22.3.1982	1335
YAPI SAHİBİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
İsmail Hakkı Altun	İsmail Hakkı Altun	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
Altunizade Mahallesi		3299.5000
19. Adresi	24. Adresi	
Altunizade Mahallesi	1577 Sk. No: 117	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Akaadisi	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü
Konut Alanı		112m
28. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
1	1	1
31. Yapının Yüksekliği	32. 1m2 sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı
24.45	2.1400	3
34. Yapının Grubu		
3		
Toplam		
112m		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Ait Olduğu Yıl
112.500.000	1992	1992
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		
364.500.000		
39. İskeletin Cinsi	40. İskeletin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi
K.A.	10/10	
RUHSAT EKI PROJELER		
42. Mimari Proje	49. Adı Soyadı	
12.10.1992	İsmail Hakkı Altun	
43. Statik Proje	50. Adresi	
	Altunizade Mahallesi	
44. Tesisat Projeleri	51. Taahhüdü	
	12.10.1992-25098	
52. Kurum Sicil No.	53. Oda Sicil No.	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No
Yol-Kanal Harcı		
Bina-İnşaat Harcı	12.10.1992	2475
Ceza		
Toplam		
11.000		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
61. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür

Ofis Ticaret Matbaacılık Şti. - İsmir 1991 2.000 Adet, TS: 8737

1. Yapı Sahibine 2. Belediyeye kalacak 3. Maliye ve Çevre Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No: 6000065 04					
1. Ruhsat veren kurum Sarıyer Belediyesi		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ ilave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 1.10.2002		4. Ruhsat no. 05			
5. Pafta no. —		6. Ada no. 199		7. Parsel no. 7		8. İmar planı onay tarihi 08.02.2002			
9. Parselasyon planı onay tarihi 04.04.2002		10. İmar durumu tarihi ve no. 4.09.2002		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Küçük sanayi		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil M.			
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. —		14. Zemin etüdü onay tarihi —		15. ÇED raporu onay tarihi —		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 2.10.2002			
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 31.12.2002		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 1.10.2008		YAPI SAHİBİNİN					
19. Adı soyadı, ünvanı Sakir D. Akar				24. Adı soyadı, ünvanı Sakir D. Akar					
20. Bağlı olduğu vergi dairesi SOLU				25. Hukuki durumu —					
21. Vergi dairesi sicil no. 9980002705				26. Kurum sicil no. —					
22. Adres Karaköy Mahallesi Fatma Sokak				27. Bağlı olduğu vergi dairesi SOLU					
23. İmza Sakir D. Akar				28. Vergi dairesi sicil no. 7780002705					
29. Sigorta sicil no. —				30. Sözleşme tarihi ve no. 1.10.2002					
31. Mühür ve imza Sakir D. Akar				32. Adres Sakir D. Akar					
33. İmza Sakir D. Akar				34. Adı soyadı, ünvanı Hasan Sakar					
35. Oda sicil no. 14006				36. Büro tescil no. 09188					
37. Oda belge no. 14006				38. Sigorta sicil no. —					
39. Sözleşme tarihi ve no. 1.10.2002				40. Adres Sakir D. Akar					
41. İmza Sakir D. Akar				42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Ofis					
43. Ünite sayısı 1				44. Yüzölçümü (m ²) 960					
45. Benzer yapı sayısı —				46. Toplam yapı sayısı 1					
47. Yapının taban alanı (m ²) 30960				48. Toplam taban alanı (m ²) 320					
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 3				50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3					
51. Yapı inşaat alanı (m ²) 960				52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 960					
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı —				54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3					
55. Yapının toplam kat sayısı 3				56. İlave kat sayısı —					
57. Yapının yüksekliği (m) 9.40				58. İlave kat yüksekliği (m) —					
59. Yapının sınıfı 1				60. Yapının grubu A					
61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) Tadilat				62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) Tadilat					
63. Yapının arsa değeri (Bin TL) Tadilat				64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) Tadilat					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☒ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		67. TESİSATLAR ☒ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☒ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ 68. SICAK SU Temin şekli ☐ Termosifon ☒ Şofben ☒ Kombi ☒ Güneş Kollektörü ☐ Müşterek Yakıt cinsi ☐ Doğalgaz ☒ LPG ☒ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☒ Kömürlük ☐ Sığınak ☒ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		70. YAPI SİSTEMLERİ ☐ Yığma (kagir) ☒ İskelet (çarkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME ☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ 72. DÖŞEME ☐ Plak kırık ☒ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi 1.10.2002		74. Adı soyadı Hasan Sakar		75. Oda sicil no. 09188		76. Büro tescil no. 14006			
77. Oda belge no. —		78. Adresi Sakir D. Akar		79. İmza Sakir D. Akar		80. PROJE MÜELLİFİNİN			
81. Statik 1.10.2002		82. Elektrik —		83. Mekatronik tesisat —		84. PROJE MÜELLİFİNİN			

57

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 2022OZELP00146 / Gizlidir.

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum SAZLI BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon				9. Ruhsatın onay tarihi 16.04.2013		10. Ruhsat no. 30	
2. Ruhsat veriliş yeri AYDIN				☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gölgeleme				13. İmar planı onay tarihi 02.10.2012		14. İmar durumu tarihi 13.03.2013	
3. Ruhsat alanı MEHMET				☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği				15. İmar durumu no. 15		16. Zemin etidi onay tarihi 19.03.2013	
4. Ruhsat alanı MEHMET				☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik				17. Paralelasyon plan onay tarihi 11.04.2013		18. Paralelasyon planı amacı ÖZİNDİRİ (DARHANELİ UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABR. DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA)	
5. Ruhsat alanı MEHMET				☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekansal tesisat				20. Tapu tesdi belgesi veren kurum SÖKE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesdi belgesi tarihi 18.07.2011	
6. Ruhsat alanı MEHMET				☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı				22. Tapu tesdi belgesi no. 7599		23. ÇED raporu onay tarihi 11.04.2013	
7. Ruhsat alanı MEHMET				☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği				24. Planlanan inşaat başlama tarihi 11.04.2013		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi 11.04.2013	
8. Ruhsat alanı MEHMET				☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 16.04.2018			
9. Ruhsat alanı MEHMET				☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı							
10. Ruhsat alanı MEHMET				☐ 10. ...							
11. Ruhsat alanı MEHMET											
12. Ruhsat alanı MEHMET											
13. Ruhsat alanı MEHMET											
14. Ruhsat alanı MEHMET											
15. Ruhsat alanı MEHMET											
16. Ruhsat alanı MEHMET											
17. Ruhsat alanı MEHMET											
18. Ruhsat alanı MEHMET											
19. Ruhsat alanı MEHMET											
20. Ruhsat alanı MEHMET											
21. Ruhsat alanı MEHMET											
22. Ruhsat alanı MEHMET											
23. Ruhsat alanı MEHMET											
24. Ruhsat alanı MEHMET											
25. Ruhsat alanı MEHMET											
26. Ruhsat alanı MEHMET											
27. Ruhsat alanı MEHMET											
28. Ruhsat alanı MEHMET											
29. Ruhsat alanı MEHMET											
30. Ruhsat alanı MEHMET											
31. Ruhsat alanı MEHMET											
32. Ruhsat alanı MEHMET											
33. Ruhsat alanı MEHMET											
34. Ruhsat alanı MEHMET											
35. Ruhsat alanı MEHMET											
36. Ruhsat alanı MEHMET											
37. Ruhsat alanı MEHMET											
38. Ruhsat alanı MEHMET											
39. Ruhsat alanı MEHMET											
40. Ruhsat alanı MEHMET											
41. Ruhsat alanı MEHMET											
42. Ruhsat alanı MEHMET											
43. Ruhsat alanı MEHMET											
44. Ruhsat alanı MEHMET											
45. Ruhsat alanı MEHMET											
46. Ruhsat alanı MEHMET											
47. Ruhsat alanı MEHMET											
48. Ruhsat alanı MEHMET											
49. Ruhsat alanı MEHMET											
50. Ruhsat alanı MEHMET											
51. Ruhsat alanı MEHMET											
52. Ruhsat alanı MEHMET											
53. Ruhsat alanı MEHMET											
54. Ruhsat alanı MEHMET											
55. Ruhsat alanı MEHMET											
56. Ruhsat alanı MEHMET											
57. Ruhsat alanı MEHMET											
58. Ruhsat alanı MEHMET											
59. Ruhsat alanı MEHMET											
60. Ruhsat alanı MEHMET											
61. Ruhsat alanı MEHMET											
62. Ruhsat alanı MEHMET											
63. Ruhsat alanı MEHMET											
64. Ruhsat alanı MEHMET											
65. Ruhsat alanı MEHMET											
66. Ruhsat alanı MEHMET											
67. Ruhsat alanı MEHMET											
68. Ruhsat alanı MEHMET											
69. Ruhsat alanı MEHMET											
70. Ruhsat alanı MEHMET											
71. Ruhsat alanı MEHMET											
72. Ruhsat alanı MEHMET											
73. Ruhsat alanı MEHMET											
74. Ruhsat alanı MEHMET											
75. Ruhsat alanı MEHMET											
76. Ruhsat alanı MEHMET											
77. Ruhsat alanı MEHMET											
78. Ruhsat alanı MEHMET											
79. Ruhsat alanı MEHMET											
80. Ruhsat alanı MEHMET											
81. Ruhsat alanı MEHMET											
82. Ruhsat alanı MEHMET											
83. Ruhsat alanı MEHMET											
84. Ruhsat alanı MEHMET											
85. Ruhsat alanı MEHMET											
86. Ruhsat alanı MEHMET											
87. Ruhsat alanı MEHMET											
88. Ruhsat alanı MEHMET											
89. Ruhsat alanı MEHMET											
90. Ruhsat alanı MEHMET											
91. Ruhsat alanı MEHMET											
92. Ruhsat alanı MEHMET											
93. Ruhsat alanı MEHMET											
94. Ruhsat alanı MEHMET											
95. Ruhsat alanı MEHMET											
96. Ruhsat alanı MEHMET											
97. Ruhsat alanı MEHMET											
98. Ruhsat alanı MEHMET											
99. Ruhsat alanı MEHMET											
100. Ruhsat alanı MEHMET											

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 2022OZELP00146 / Gizlidir.

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 2022OZELP00146 / Gizlidir.



YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum	2. Ruhsat Tarihi	3. Ruhsat Numarası
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı	5. Mahallesi	6. Pafta No.
9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. Isınma Türü
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN
16. Adı Soyadı / Ünvanı	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
19. Adresi	24. Adresi	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü
28. Yol Seviyesi Altındaki Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
31. Yapının Yüksekliği	32. 1m2 sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı
34. Yapının Grubu	35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl
37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	39. İskeletin Cinsi
40. İskeletin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi	42. Mimari Proje
43. Statik Proje	44. Tesisat Projeleri	45. Dolgu Toplamı
46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer
49. Adı Soyadı	50. Adresi	51. Taahhüdü
52. Kurum Sicil No.	53. Oda Sicil No.	54. İmzası
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No
58. Tutan (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür

Ofis Ticaret Mühürü Şiş. - İzmir 1991 2.000 Adet, TS. 8737

1. Yapı Sahibi 2. Belediyeye Kalacak 3. Maliye ve Gömrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine, 1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi)	Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod						
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no.											
6. Pafta	7. Ada no.	8. Parsel no.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası							
11. Tapu tesvi belgesi veren kurum	12. Tapu tesvi belg. tarihi	14. İsnama türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası						
13. Tapu tesvi belg. no.	15. Yakıt türü	Kod									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN								
18. Adı soyadı / ünvanı	Kod	22. Adı soyadı / ünvanı	Kod	23. Kurum sicil numarası							
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi	25. Vergi dairesi sicil numarası								
21. Adresi	26. Adresi										
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü m2	Kod						
30. Yıl sevi. altın-da kat sayısı	Kod	31. Yıl sevi. üstün-de kat sayısı	Kod	32. Toplam kat sayısı	Kod						
33. Yapının yüksekliği	Kod	34. 1 m2 maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	Kod						
36. Yapının grubu											
Toplam											
37. İnşaatın toplam maliyet kymesi (arsa hariç)	38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)								
41. İskeletin cinsi	42. İskeletin dolgu malzemesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod							
44. Yapı ile ilgili özellikler											
☐ Elektrik	☐ Hava gazı	☐ Doğal gaz	☐ Kalorifer	☐ Şehir suyu	☐ Sıcak su						
☐ Kanalizasyon	☐ Foseptik	☐ Asansör	Yapının taşıyıcı sistem kat sayısı (10)								
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölüme ile ilgili açıklama											
46. Konutta ilgili özellikler											
Konutun	Oda sayıları					Toplam	Daire sayısı	47. Dairenin özellikleri			
	1	2	3	5	6	7+	Olan	Mutfak	Banyo	Halka (wc)	Parke
Daire sayısı							Olmayan				
Bir dairenin yüzölçümü							Toplam				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanunun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.											
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER											
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ											
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası						51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih					



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine,
1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası
Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (b, ilçesi)	Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin verilmiş maksadı	Kod
Silivri Belediyesi		25.5.1993	6	Fahrettin Kerim Gökay Caddesi	
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no.					
6. Pafta	7. Ada no.	8. Parsel no.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	
-	199	2			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum	12. Tapu tesc. belg. tarihi	14. İşinma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası
Tapu Sicil Dairesi				6.8.1991-B3	
13. Tapu tesc. belg. no.	15. Yakıt türü	Kod			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı, soyadı / ünvanı	Kod	22. Adı, soyadı / ünvanı	Kod	23. Kurum sicil numarası	
Silivri Belediyesi		Fahrettin Kerim Gökay			
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi	25. Vergi dairesi sicil numarası		
Silivri	24.1401	Minik Kocaman	8399530016		
21. Adres	26. Adresi				
Silivri Belediyesi					
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü m2	Kod
Depo		1		114	
30. Yol seviyesi altındaki kat sayısı	Kod	31. Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	Kod	32. Toplam kat sayısı	Kod
		220			
33. Yapının yüksekliği	Kod	34. 1 m2 maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
		4000		3	3
Toplam		1	114	220	4000
37. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç)	38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)		
45.600.000	1991	546.051.000	589.651.000		
41. İskeletin cinsi	42. İskeletin dolgu maddesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod	
çelik					
44. Yapı ile ilgili özellikler					
☐ Elektrik	☐ Hava gazı	☐ Doğal gaz	☐ Kalorifer	☐ Şehir suyu	☐ Sıcak su
☐ Kanalizasyon	☐ Foseptik	☐ Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (R)		
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama					
İşbu yapı kullanma belgesi sadece depo için verilmiştir.					
46. Konutla ilgili özellikler					
Konutun	Oda sayıları				
	1	2	3	4	5
					6
					7+
Daire sayısı	Toplam				
Bir dairenin yüzölçümü	Toplam				
47. Dairenin özellikler					
Mutfak	Banyo	Hala (wc)	Parke		
Olan					
Olmayan					
Toplam					
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanışında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanunun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.					
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER					
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ					
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası	51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih				
	25.5.1993				

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 2022OZELP00146 / Gizlidir.

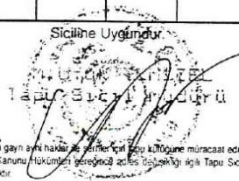
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 2022OZELP00146 / Gizlidir.

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 2022OZELP00146 / Gizlidir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli veritil kurum: SAZLI BELEDİYESİ				9. Belgelin veritil amacı: ☐ Kısım kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni				10. Belgelin onay tarihi: 10.01.2014		11. Belgeli no: 8	
2. Belgeli veritil yapının adresi: AYDIN İlçe: SÖKE				12. Belgeli esas ruhsat: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yeniden ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat İlavet ☐ 6.İlave ☐ 7. Gecici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Düğü ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fonksiyon ☐ 14.Mevlâk tasarı							
3. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				14. İlk yapı ruhsatı no: 30		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
4. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				16. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				17. İlk yapı ruhsatı no: 30		18. Son yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
5. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				19. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				20. İlk yapı ruhsatı no: 30		21. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
6. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				22. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				23. İlk yapı ruhsatı no: 30		24. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
7. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				25. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				26. İlk yapı ruhsatı no: 30		27. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
8. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				28. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				29. İlk yapı ruhsatı no: 30		30. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
9. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				31. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				32. İlk yapı ruhsatı no: 30		33. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
10. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				34. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				35. İlk yapı ruhsatı no: 30		36. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
11. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				37. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				38. İlk yapı ruhsatı no: 30		39. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
12. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				40. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				41. İlk yapı ruhsatı no: 30		42. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
13. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				43. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				44. İlk yapı ruhsatı no: 30		45. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
14. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				46. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				47. İlk yapı ruhsatı no: 30		48. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
15. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				49. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				50. İlk yapı ruhsatı no: 30		51. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
16. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				52. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				53. İlk yapı ruhsatı no: 30		54. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
17. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				55. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				56. İlk yapı ruhsatı no: 30		57. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
18. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				58. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				59. İlk yapı ruhsatı no: 30		60. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
19. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				61. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				62. İlk yapı ruhsatı no: 30		63. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
20. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				64. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				65. İlk yapı ruhsatı no: 30		66. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
21. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				67. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				68. İlk yapı ruhsatı no: 30		69. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
22. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				70. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				71. İlk yapı ruhsatı no: 30		72. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
23. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				73. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				74. İlk yapı ruhsatı no: 30		75. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
24. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				76. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				77. İlk yapı ruhsatı no: 30		78. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
25. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				79. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				80. İlk yapı ruhsatı no: 30		81. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
26. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				82. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				83. İlk yapı ruhsatı no: 30		84. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
27. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				85. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				86. İlk yapı ruhsatı no: 30		87. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
28. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				88. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				89. İlk yapı ruhsatı no: 30		90. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
29. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				91. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				92. İlk yapı ruhsatı no: 30		93. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
30. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				94. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				95. İlk yapı ruhsatı no: 30		96. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
31. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				97. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				98. İlk yapı ruhsatı no: 30		99. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	
32. Belgeli veritil yapının adresi: SAZLI İlçe: SÖKE				100. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2013				101. İlk yapı ruhsatı no: 30		102. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.10.2012	



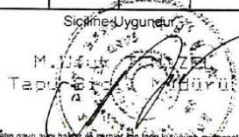
13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

İli	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SOKE					
Mahallesi						
Köyü	SAZLIKÖY					
Sokağı						
Mevkii	ROTIÇI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6. Tescil İfraz Yola terk	25A-3A	199	7	ha	m²	dm²
				5	1674	30
Niteliği	ÖZERİNDE İDAREHANELİ, UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI, DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA.					
Sınırı	Partasında <u>HAK VE NOKULLUK İYET</u> Özerinde TEK lehine 6300.29m2'lik daimi irtifak hakkı vardı.					
Edinme Sebebi	Taşınmazın temini SOKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken SOKE Kadastro Müdürlüğünde tanzim ve tasdikli de-ğışiklik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sazlıköy Belediyesinin 4/4/2002 Tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına binaen toplam=3372.- 57m2'lik kısmının yol olarak bedelsiz terk-i-ne müteakip (3) kısma ifrazını ve bu taşın-mazın dînsinin Özerinde idarehaneli Un ve Ke-pek Depolu 5 Katlı Un Fabrikası, Değirmen ve Buğday Depoları bulunan Arsa olarak tashih-den tescilli yapıldı.					
Sahibi	SOKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	28	1862	28	2758	03/5/2002	Cilt No.
Sahife No.	2758					Sahife No.
Sıra No.	tev=1403					Sıra No.
Tarih	16/3/1995					Tarih
NOT: Müktefi gayri ayni haklar ve diğer haklar bu kütüğe müracaat edilmeyen takdirde Tapu Kanunu hükümleri gereğince ayni Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

Türk Etili Kurumu Basımevi, Ankara - 2001 Doner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır

Stok No 129



İli	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SÖKE					
Mahallesi						
Köyü	SAZLIKÖY					
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜÇİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0. Tas. - ifraz Yola terk	25A-3A	199	9	ha	m ²	dm ²
				-	1517	89
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Paftasında HAK VE MÜKELLEFIYET üzerinde TEK lehine 154.33m ² lik daimi ittifak hakkı vardır.					
Edinme Sebebi	Tasınmazın tamamı Söke Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken Söke Kadastro Müdürlüğünce tanzim ve tasdikli değışiklik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sazlıköy Belediyesinin 4/4/2002 Tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına binaen toplam=3372.- 87m ² lik kısmının yol olarak bedelsiz terkine müteakip (5) kısma ifrazını ve bu tasınmazın cinsinin Arsa olarak tashihinden tesçilli yapıldı.					
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	28	1867	28	2760	03/5/2002	Cilt No.
Sahife No.	2760					Sahife No.
Sıra No.	rev=1408					Sıra No.
Tarih	5/3/1995					Tarih
NOT: Mülkiyetin gayri ayni haklar ile parçalar için tapu kütüğüne mütalaca edilebilir. Tasınmaz Kanunu Hükmüyle her bir parçanın değeri için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.						
Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 2001						
Doner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır						
Stok No 129						



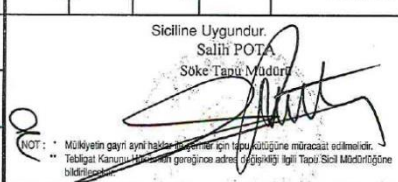
İli	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ŞÖKE						
Mahallesi							
Köyü	SAZLIKÖY						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
50.000.00			183	12	ha	m ²	dm ²
						333.30 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78599855					
	Edinme Sebebi	Tamamı SAZLI BELEDİYESİ adına kayıtlı iken ŞÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	ŞÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		11470	35	3463		28/12/2012	Cilt No.
Sahife No.		 Sicil Sicil Müdürü Tapu Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyet hakkı aynı haklar ile şerh ve tescil işlemlerine tabiidir. ** Ziraat Kanunu hükümleri gereğince, arşiv değeri, Kılı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							



İl	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SÖKE					
Mahallesi						
Köyü	SAZLIKÖY					
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜÇİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	M18-b-25-a-3-a	183	11	ha	m ²	dm ²
					203,02	m2
Niteliği	TOKAT YERİ					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 17884484					
Edinme Sebebi	TAMAMI SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İKEN SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		7598	85		18/07/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Siciline uygundur. Salih POTTA Söke Tapu Müdürü NOT: * Mülkiyetin gayri ayni takat ile tasarruflarına müvafık edilmektedir. ** Tabirgat Kanunu Hükmüne istinaden birer değişiklikli ilgili Tapu Steli Modelleriyle bildirilmektedir.						

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



İl	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SÖKE						
Mahallesi							
Köyü	SAZLIKÖY						
Sokağı							
Mevkii	KÖYÜÇİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		M18-b-25-a-3-a	183	13	ha	m ²	dm ²
0,00						245,27	m2
Niteliği	AMBAR						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 17884482						
Edinme Sebebi	Tamamı SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		7598	9	85		18/07/2011	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Salih POTA Söke Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Müktefin gayri ayni hakları işlemesi için tapu satışına müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüne gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 199/9
Zemin No	: 17886195	Yüzölçümü	: 1.517,89 m2
İl / İlçe	: AYDIN/SÖKE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Söke TM		
Mahalle / Köy Adı	: SAZLIKÖY Mah.		
Mevkii	: KÖYÜÇİ		
Cilt / Sayfa No	: 28 / 2760		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	HÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 154.93 M2 LİK DAİMLİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlangıç Tarih:03/05/2002,Bitiş Tarih:03/05/2002 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	03/05/2002 - 1867	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreçare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
41669734	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	1.517,89	İfraz İşlemi (TSM) - 03/05/2002 - 1867-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598
148116222	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.517,89	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	Kamui Hazine :- SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 29/02/2012 tarih 3573 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 0 TL (Alacaklı : Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)			23/07/2012 - 6901	Kamui Hazinesin Terkini-08/08/2012-7430	

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken 1 / 0	F.B.K.		26/05/2015- 5634		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:00

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
İpotek ŞBİ Bilgisi					
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
			-	--	
Düşünceler					

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Evet	175000000.00 TL	% 21,75 değişken	2 / 0	F.B.K.	20/06/2018- 7542		Vur

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199-Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199-Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183-Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183-Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183-Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
İpotek ŞBİ Bilgisi					
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
			-	--	

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:00

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk28320

İzmir ÖZDÜRK

Kaymakamı

27.05.2022

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:00

3

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/13
Zemin No	: 17884482	Yüzölçümü	: 245,27 m2
İl / İlçe	: AYDIN/SÖKE	Ana Tap. Nitelik	: AMBAR
Kurum Adı	: Söke TM		
Mahalle / Köy Adı	: SAZLIKÖY Mah.		
Mevki	: KÖYÜ		
Çift / Sayfa No	: 9 / 851		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
41667530	SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	245,27	Satış - 31/03/1982 - 1533	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	
108116224	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	245,27	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	- -	
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	Kamu Haczine - SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 29/02/2012 tarih 3577 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)	23/07/2012 - 6904	Kamu Haczinin Terkini-08/08/2012-7430			

İpotek

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken 1 / 0	E.B.K	26/05/2015- 5634			Yok
Vergi No: 4810058590								
Sicil No: 431112/378694								

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesettil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:02

1

İpotek Ş/BA Bilgisi		Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
S/BA	Açıklama			
Düşünceler				

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	%21.75	2 / 0	E.B.K.	20/06/2018- 7542		Var
Vergi No: 4810058590			değişken					
Sicil No: 431112/378694								

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054

İpotek Ş/BA Bilgisi		Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
S/BA	Açıklama			
Düşünceler				

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK2830
Özeyir ÖZTÜRK
Kavim Uygundur
27.05.2022

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:02

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/12	
Zemin No	: 78599855	Yüzölçümü	: 333,30 m2	
İl / İlçe	: AYDIN/SÖKE	Ana Tap. Niteliği	: ARSA	
Kurum Adı	: Söke TM			
Mahalle / Köy Adı	: SAZLIKÖY Mah.			
Mevkii	:			
Cilt / Sayfa No	: 35 / 3463			
Kayıt Durumu	: Aktif			

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare
219566756	SAZLI BELEDİYESİ	TAM		333,30
229243329	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		333,30

Edinme Sebebi - Tarih - Yev.		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Tescil Edilmeyen Taşınmaz Kayıtlarının Satış - 28/12/2012 - 11470			
Yeniden Tescili - 14/08/2012 - 7578-			
Satış - 28/12/2012 - 11470-			

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	%17.değişken	1 / 0	E.B.K.	26/05/2015- 5634		Yok
Vergi No: 4810058590								
Sicil No: 431112/378694								

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955

İpotek Ş/BA Bilgisi		Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
S/BA	Açıklama			
Düşünceler				

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:02

1

Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	% 21.75 değişken	2 / 0	E.B.K.	20/06/2018- 7542		Var
VergiNo:4810058590								
SicilNo:431112/378694								
İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
İpotek Ş/Ş/Bİ Bilgisi								
S/Ş/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: B. Z. 8530
Cezayir ÖZÜRK
Kayıt No: 27.05.2022

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:02

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/11				
Zemin No	: 1788484	Yüzölçüm	: 203,02 m2				
İl / İlçe	: AYDIN/SÖKE	Ana Tap. Nitelik	: TOKAT YERİ				
Kurum Adı	: Söke TM						
Mahalle / Köy Adı	: SAZLIKÖY Mah.						
Mevkii	: KÖYÜ						
Çift / Sayfa No	: 9 / 854						
Kayıt Durumu	: Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
41667532	SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		203,02	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 23/03/1982 - 1385-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	
148116223	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		203,02	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598-	-	
S/Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Şerh	Konu Hacı - SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 29/02/2012 tarih 3573 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)		23/07/2012 - 6901	Kamu Huzurun Terkimi-08/08/2012-7430			

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken 1 / 0	E.B.K.		26/05/2015- 5634		Yok
VergiNo:4810058590								
SicilNo:431112/378694								
İpotek Konulu Hisse Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:01

1

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Düşünceler				

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	1.750.000.00 TL	% 21.75	2 / 0	F.B.K.	20/06/2018- 7542		Var

Vergi No: 4810058590
Sicil No: 431112/378694

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 3 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.750.000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.750.000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.750.000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.750.000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.750.000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Düşünceler				

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 20220ZELP00146
Üzerinde
Kaydına Uygundur
27.05.2022

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:01

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 199/7
Zemin No	: 17886193	Yüzölçümü	: 51.674,30 m2
İl / İlçe	: AYDIN/SÖKE	Ana Tap. Niteliği	: ÜZERİNDE İDAREHANELİ UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI DEĞİRMEN VE BU DEPOLARI BULUNAN ARSA
Kurum Adı	: Söke TM		
Mahalle / Köy Adı	: SAZLIKÖY Mah.		
Mevkii	: KÖYÜÇİ		
Cilt / Sayfa No	: 28 / 2758		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	TEFERRUAT EVRAKI MÜSHETEYE MÜRACAAT: 05/04/1967 YEV: 809		05/04/1967 - 809	--
İrtifak	H: ÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 6300.29 LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi: 03/05/2002, Bitiş Tarihi: 03/05/2002 - Sıra: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	03/05/2002 - 1867	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
41669732	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	FAM		51.674,30	İmar İskani (İSM) - 03/05/2002 - 1867- Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	
148116221	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	FAM		51.674,30	Yücel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	Kamu Hazine - SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nro: 29/02/2012 tarih 3572 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazılan ile, Borç: 0 TL (Alacaklı: Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)		28/02/2012 - 6901	Kamu Hazinesin Terkini-08/08/2012-7430		

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	1.750.000.00 TL	% 13 değişken	1 / 0	F.B.K.	26/05/2015- 5634		Yok

Vergi No: 4810058590
Sicil No: 431112/378694

Rapor Tarihi / Saati : 29.06.2022 11:23

1

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022- 2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022- 2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022- 2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022- 2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022- 2955	
İpotek S/B/i Bilgisi						
S/B/i	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye		Terkin Sebehi - Tarih - Yev	
Düşünceler						
Alacaklı						
Mühteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu
(SN:R163478) NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VergiNo:0027078545	Hayır	50000000.00 USD	Libor ve yıllık 1 / 0	F.B.K.	29/06/2022- 14612	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
SDF Hakkı						
Yok						
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	50000000.00 USD	29/06/2022- 14612	--	
İpotek S/B/i Bilgisi						
S/B/i	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye		Terkin Sebehi - Tarih - Yev	
Düşünceler						
faiz oranı değişkindir						

Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Devreci/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İSM-AD TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	% 21.75 değişken	2 / 0	1 EYL	20/06/2018- 7542		Var
VergiNo:4810058900								
SicilNo:01112/378694								
İpotekli Kuvvetli Hisse Bilgisi								
Taahhüt	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Söke TM- SAZLIKÖY Mah. 199 Adı 3 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL ANONİM ŞİRKETİ		20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054			
Söke TM- SAZLIKÖY Mah. 199 Adı 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL ANONİM ŞİRKETİ		20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054			
Söke TM- SAZLIKÖY Mah. 183 Adı 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL ANONİM ŞİRKETİ		20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054			
Söke TM- SAZLIKÖY Mah. 183 Adı 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL ANONİM ŞİRKETİ		20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054			
Söke TM- SAZLIKÖY Mah. 183 Adı 42 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET 175000000.00 TL ANONİM ŞİRKETİ		20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporoffayan/uk28830

DZB-DZDK

Keynote by Guy H. Johnson, Jr.



10/10/2019

10

13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



**T.C.
AYDIN İLİ
SÖKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : E-83887969-310.99-159917
Konu : İmar Durumu.

24.06.2022

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

İlgi: 20.06.2022 tarihli dilekçe.

İlgi sayılı dilekçenizle; mülkiyetinizde bulunan Sazlı Mahallesi 199 Ada 7 ve 9 Parseller ile 183 Ada 11, 12 ve 13 Parsellerdeki taşınmazların "Bilgi Amaçlı İmar Durumu" bilgileri yazılı olarak talep edilmiştir.

Sazlı Mahallesi 199 Ada 7 Parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "**SANAYİ ALANI, E=1.00 ve Hmax=30.00 m.**" inşaat nizamıdır. Ancak, İzmir II nolu KVTVKBK'nun 08.09.1993 tarih ve 3455 sayılı kararı ile Sazlı 183 Ada 14 Parseldeki "**Tarihi Osmanlı Mezarlığı**" ve 183 Ada 13 Parseldeki "**Bina**" tescil edilmiştir. Ayrıca, İzmir II nolu KVTVKBK'nun 16.04.2003 tarih ve 11522 sayılı kararı ile "**Sazlıbön Köprüsü**" tescil edilmiştir. Ayrıca, İzmir II nolu KVTVKBK'nun 18.05.2005 tarih ve 912 sayılı kararı ile "**İstasyon Binası ve Lojman**" tescil edilmiştir. **Bahse konu taşınmaz üzerinde yapılacak tüm yapılaşmalar Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun görüşüne tabidir. Ayrıca, 199 Ada 8 nolu parsel ile "Tevhit Şartı" bulunmaktadır.**

Sazlı Mahallesi 199 Ada 9 Parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışındadır.

Sazlı Mahallesi 183 Ada 11-12-13 Parseller; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "**SANAYİ ALANI**" inşaat nizamıdır. Ancak, İzmir II nolu KVTVKBK'nun 08.09.1993 tarih ve 3455 sayılı kararı ile Sazlı 183 Ada 14 Parseldeki "**Tarihi Osmanlı Mezarlığı**" ve 183 Ada 13 Parseldeki "**Bina**" tescil edilmiştir. **Bahse konu taşınmaz üzerinde yapılacak tüm yapılaşmalar Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun görüşüne tabidir. Ayrıca, 183 Ada 11-12-13 ve 15 nolu parsellerin "Tevhit Şartı" bulunmaktadır.**

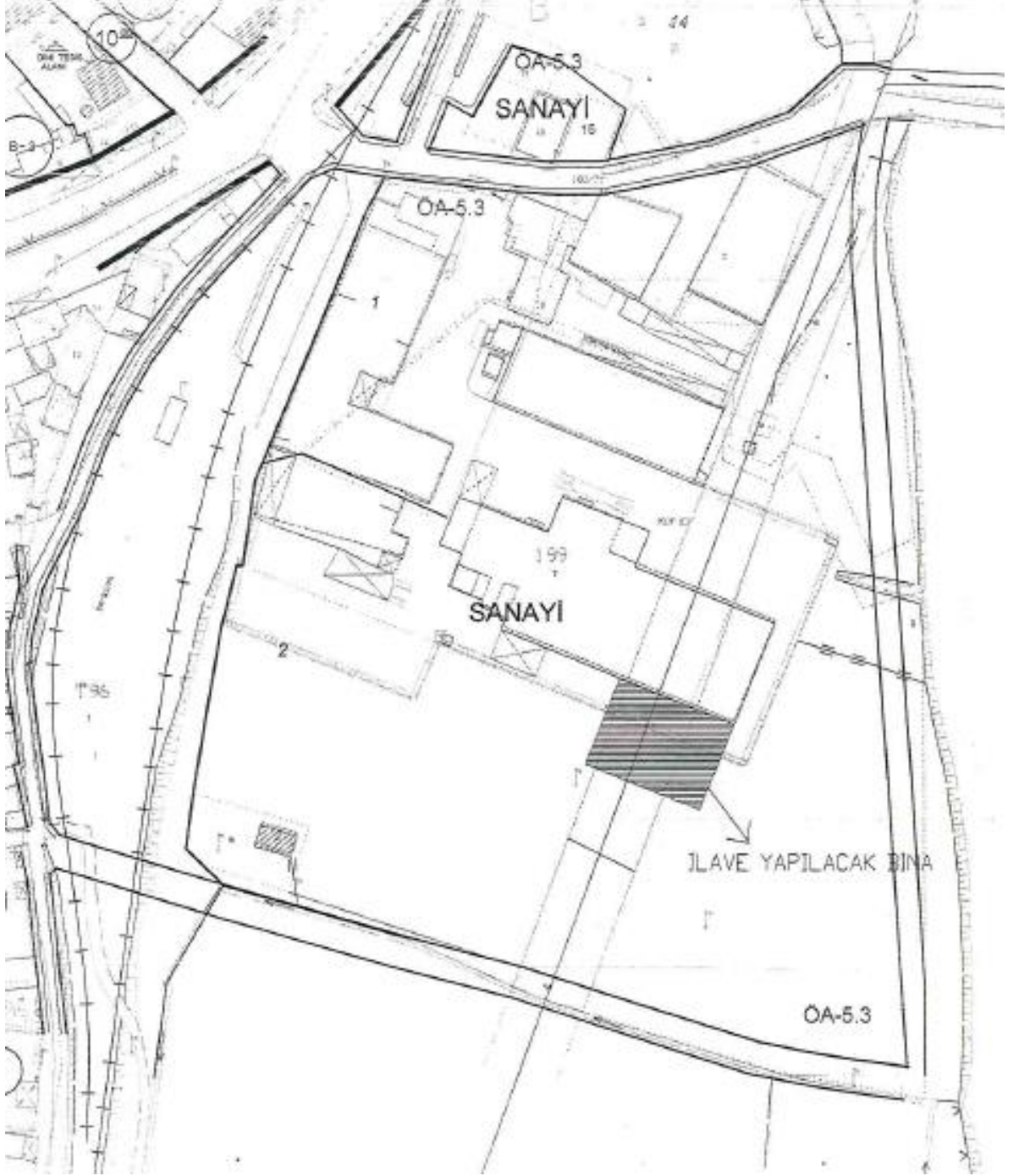
Bilgilerinize rica ederim.

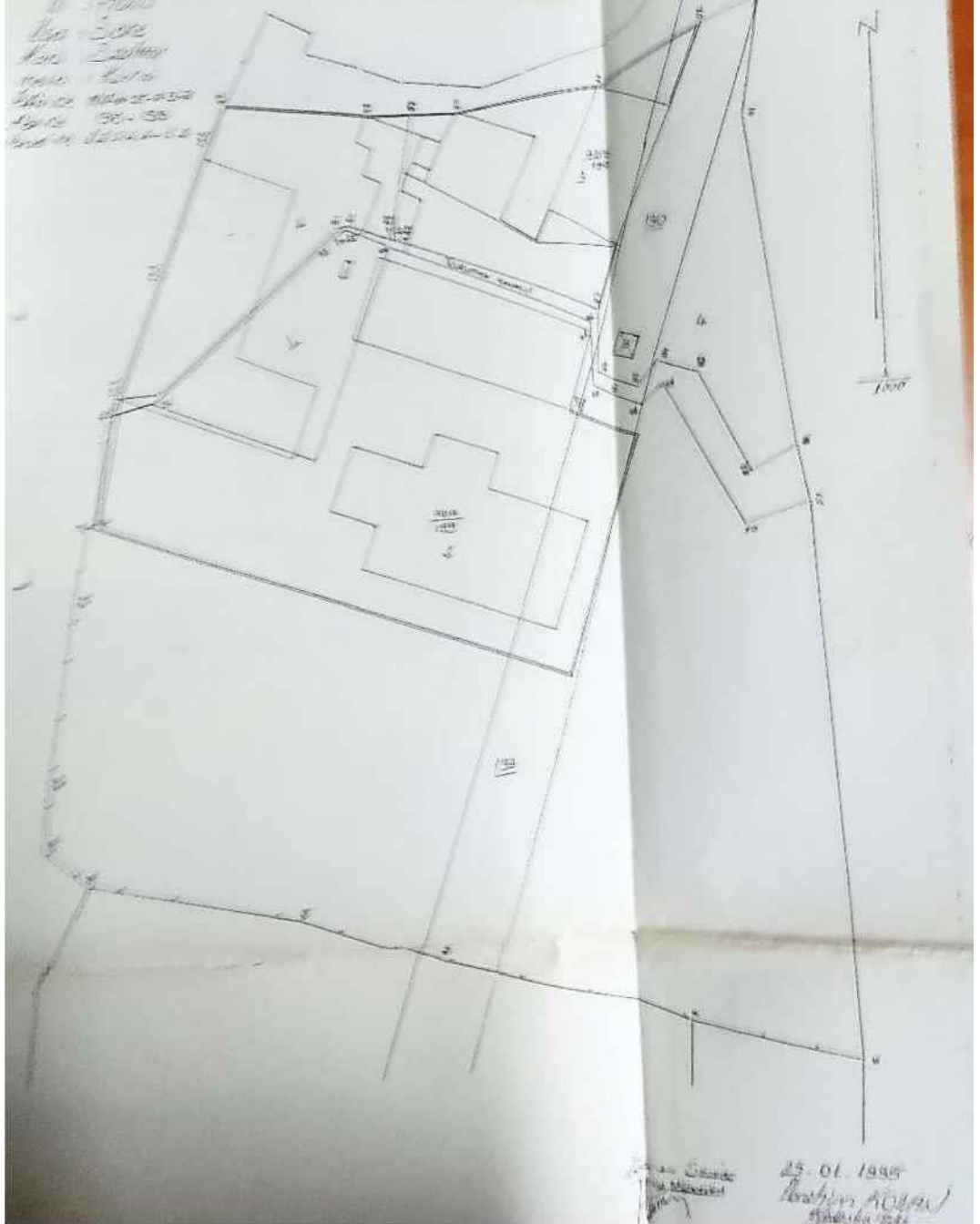
e-imzalıdır
Müge BAYRAK
Belediye Başkan Yardımcısı

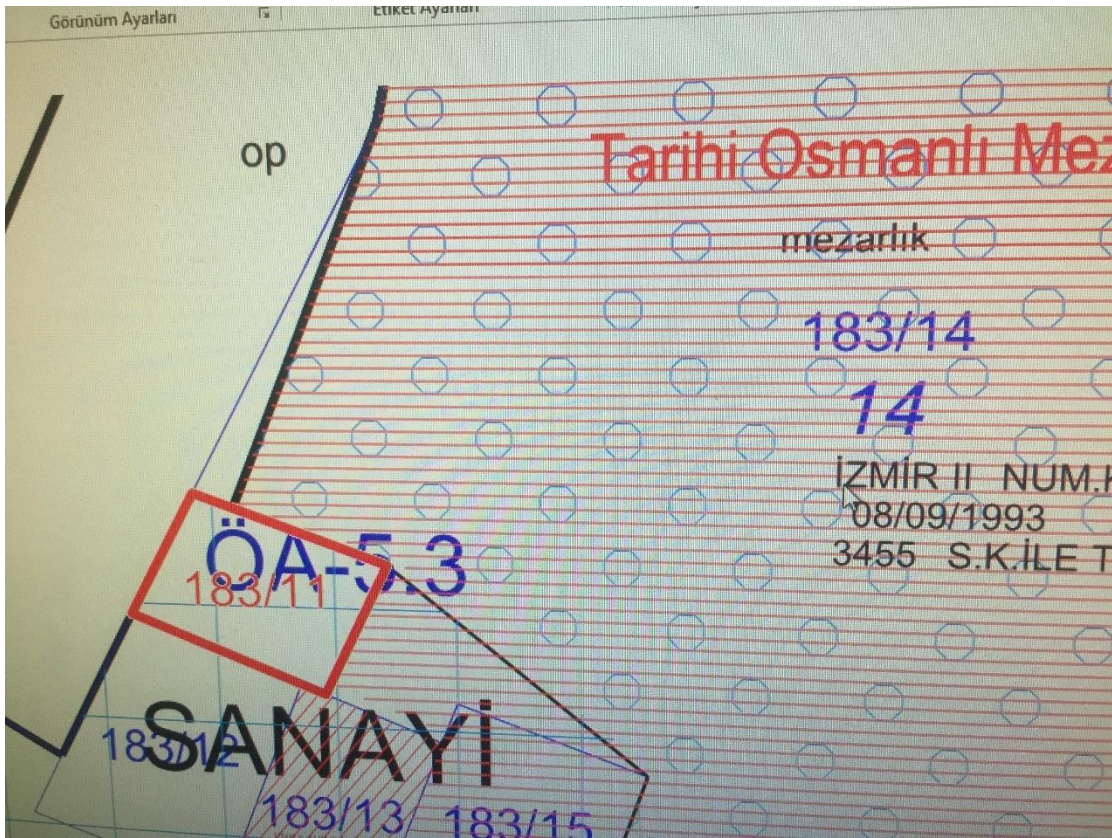
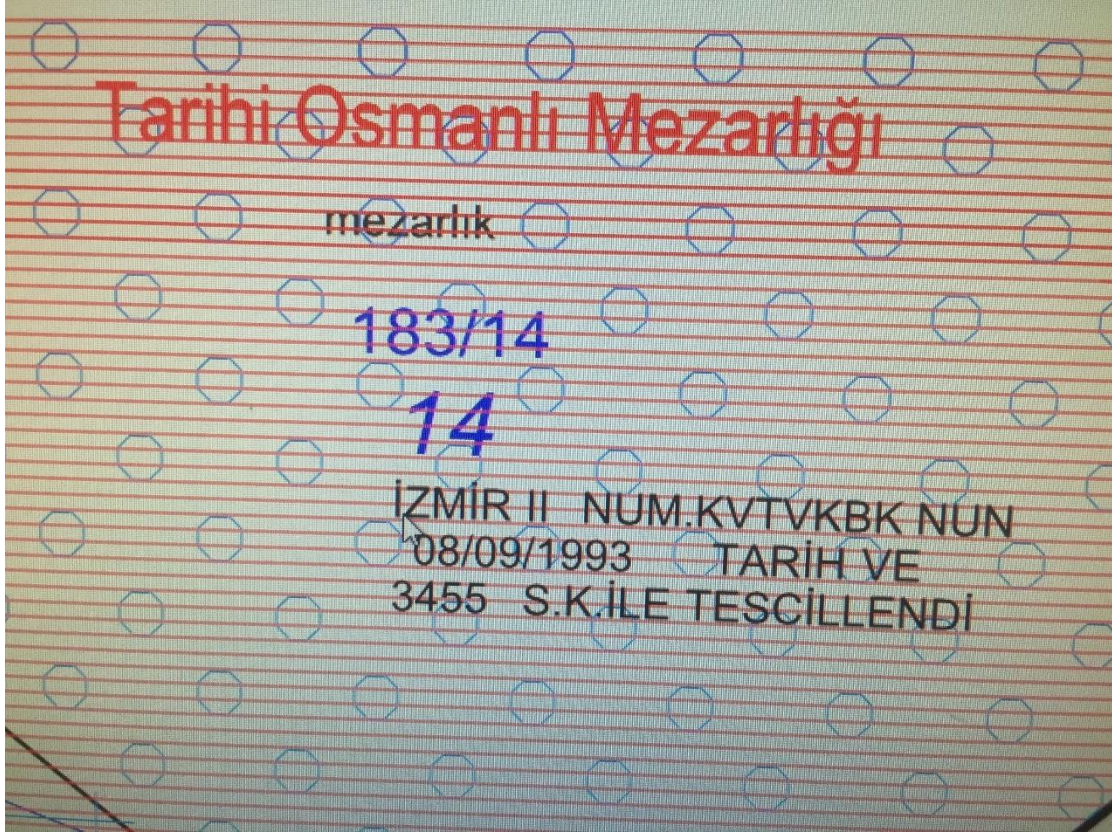


Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrollü 1656060611838#1 belge takip no ile e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Konak Mahallesi, Saraçlar Caddesi No:21, 09200 Söke/Aydın Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: EBRU ŞERİN
Tel : (0256) 5182311(204)Faks: 0 (256) 518 20 93 Elektronik Ağ: www.soke.bel.tr E mail:







13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

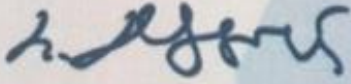
Tarih : 15.02.2016 No : 405081

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

