



**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 kullanılmırlar.
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 bilgilili 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 Tarih: 03/05/2002, Bitiş Tarih: 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 Tarih: 03/05/2002, Bitiş Tarih: 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.ç) 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 Köyşleri 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.

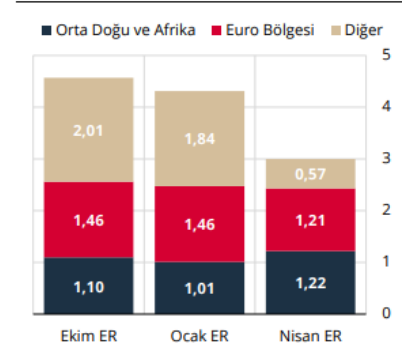
Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	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.

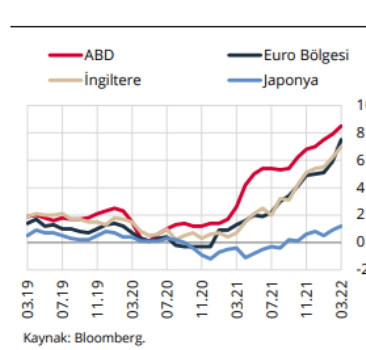
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

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

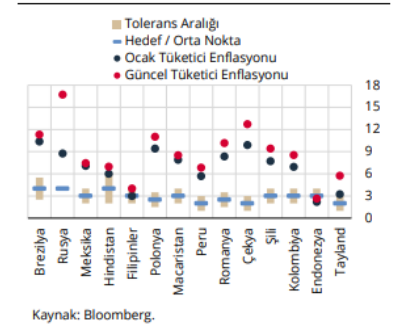


Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

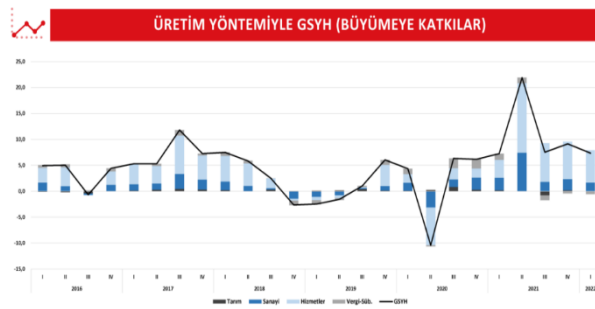
Grafik 2.1.7: Gelişmiş Ülkelerde Tüketici (Yıllık % Değişim)



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



Kaynak: TCMB



dönemde özel tüketimin büyüme katkısı 11,6 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyüme 0,1 puan katkı vermiştir.

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 büyüme 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

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 sürdürüğünü 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.

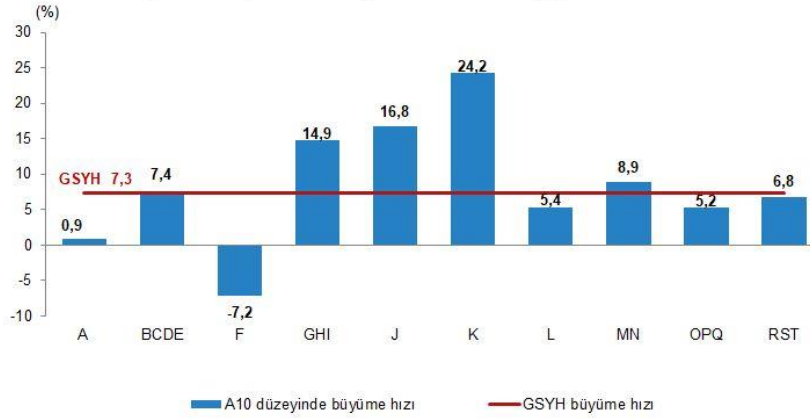
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı birinci çeyreğinde %7,3 arttı

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-İnşaat, 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

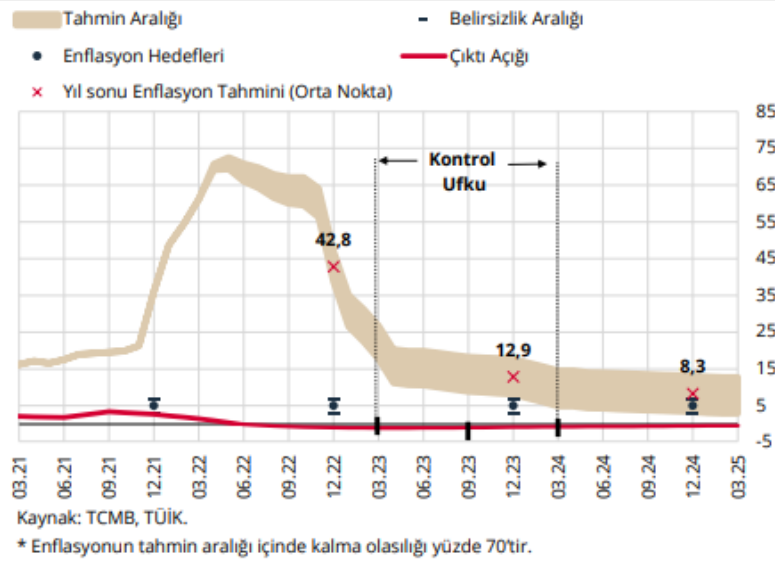
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2020	Yıllık	5 046 883	716 902	179,2	1,8
	I	1 071 223	176 200	161,3	4,4
	II	1 037 692	152 585	153,0	-10,4
	III	1 413 883	196 582	198,8	6,3
	IV	1 524 085	191 535	203,8	6,2
2021	Yıllık	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

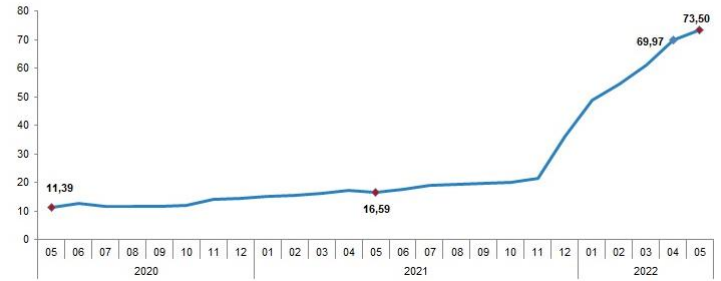
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

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;

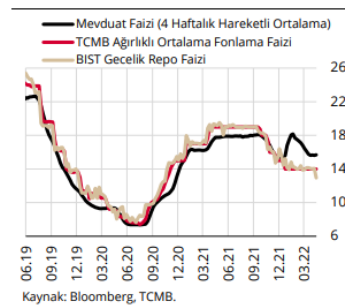
Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası iletişimlerinde, iktisadi faaliyet, iş gücü piyasası ve enflasyon beklentilerindeki farklılaşan görünüme bağlı olarak ayrışma gözlenmektedir. Mart ayı toplantısında Amerikan Merkez Bankası (FED), piyasa beklentileriyle uyumlu olarak politika faizini 25 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.

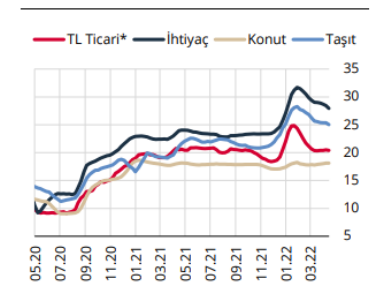
Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

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.

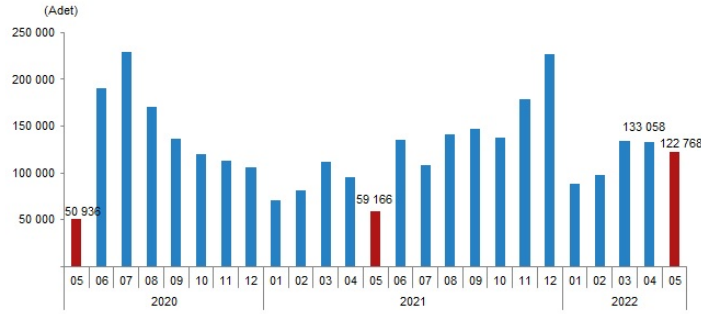
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



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

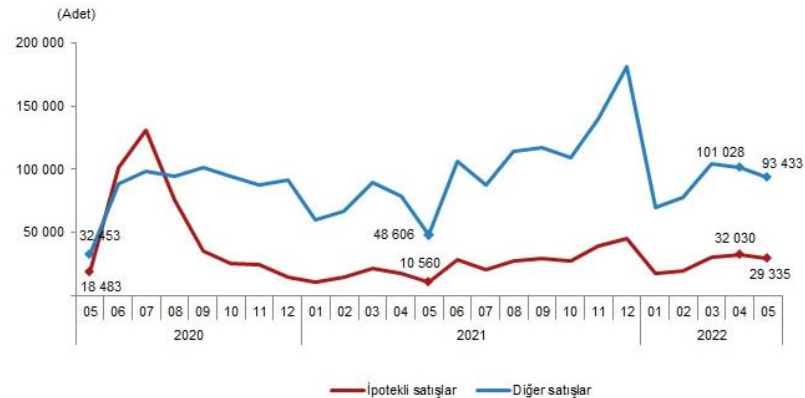
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İpotekli satış	29 335	10 560	177,8	129 707	75 290	72,3
Diğer satış	93 433	48 606	92,2	446 182	342 789	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	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

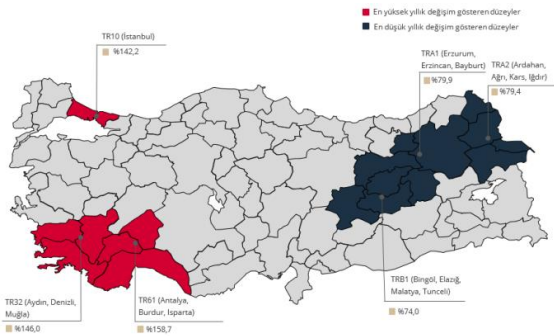
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 451 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u 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])

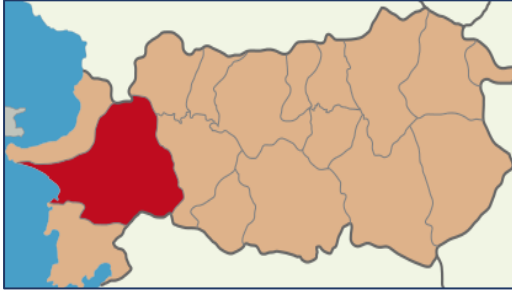
Aydın İl Nüfusu: 1.134.031 (2021 sonu). İlin yüzölçümü 8.117 km²'dir. İlde km²'ye 140 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 481 kişi ile Efeler'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,34 olmuştur. 4 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 671 mahalle bulunmaktadır.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

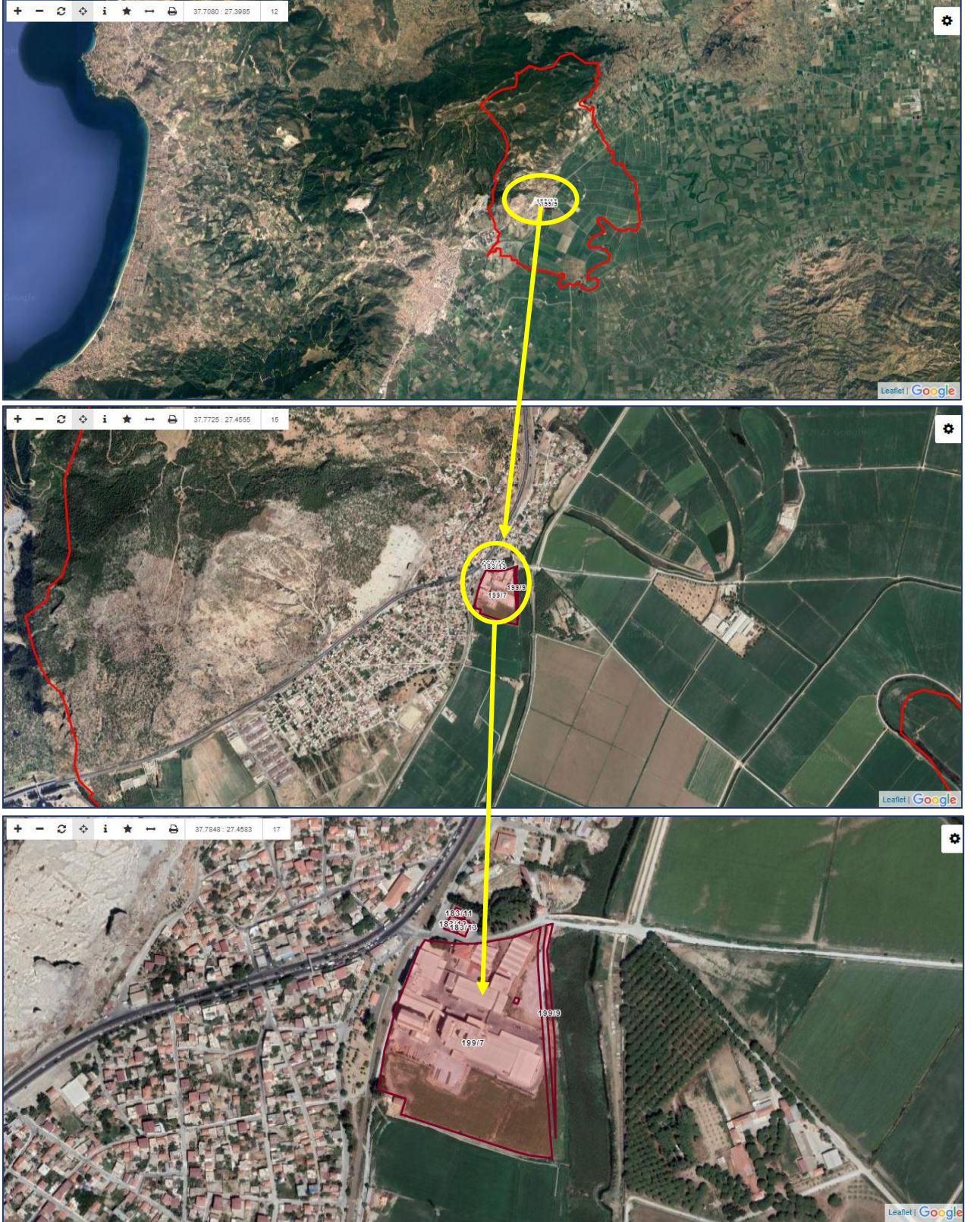
İklimi: Söke bölgesi Akdeniz iklim kuşağı içerisinde yer almaktadır. Kışın yağışlı, yazları kurak geçer. Nem oranı diğer bölgelere göre yüksektir. Çam ve makilik dahil her türlü yabancı bitki yanında kültürü yapılan pamuk, bilimum Habubat, Meyve, Sebze, Zeytin, incir, yetiştirilir.

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 yetiştir. 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 malzemenin 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 ayrıntılara 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 kullanımdır. 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 hesaplarken 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 alıcılı, 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 uygulanmayacağını 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

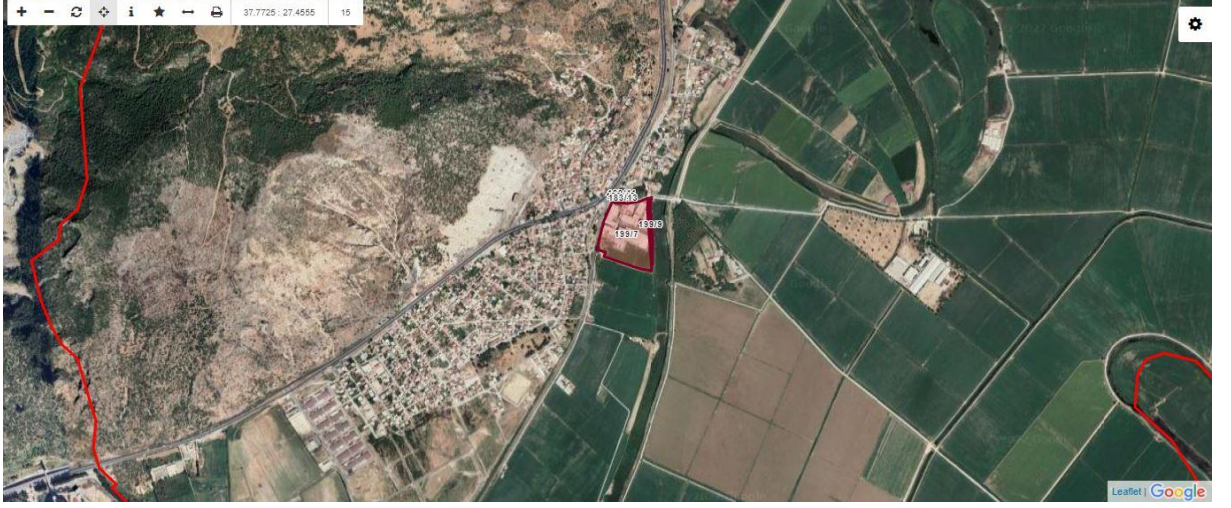
Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847

Ekler:

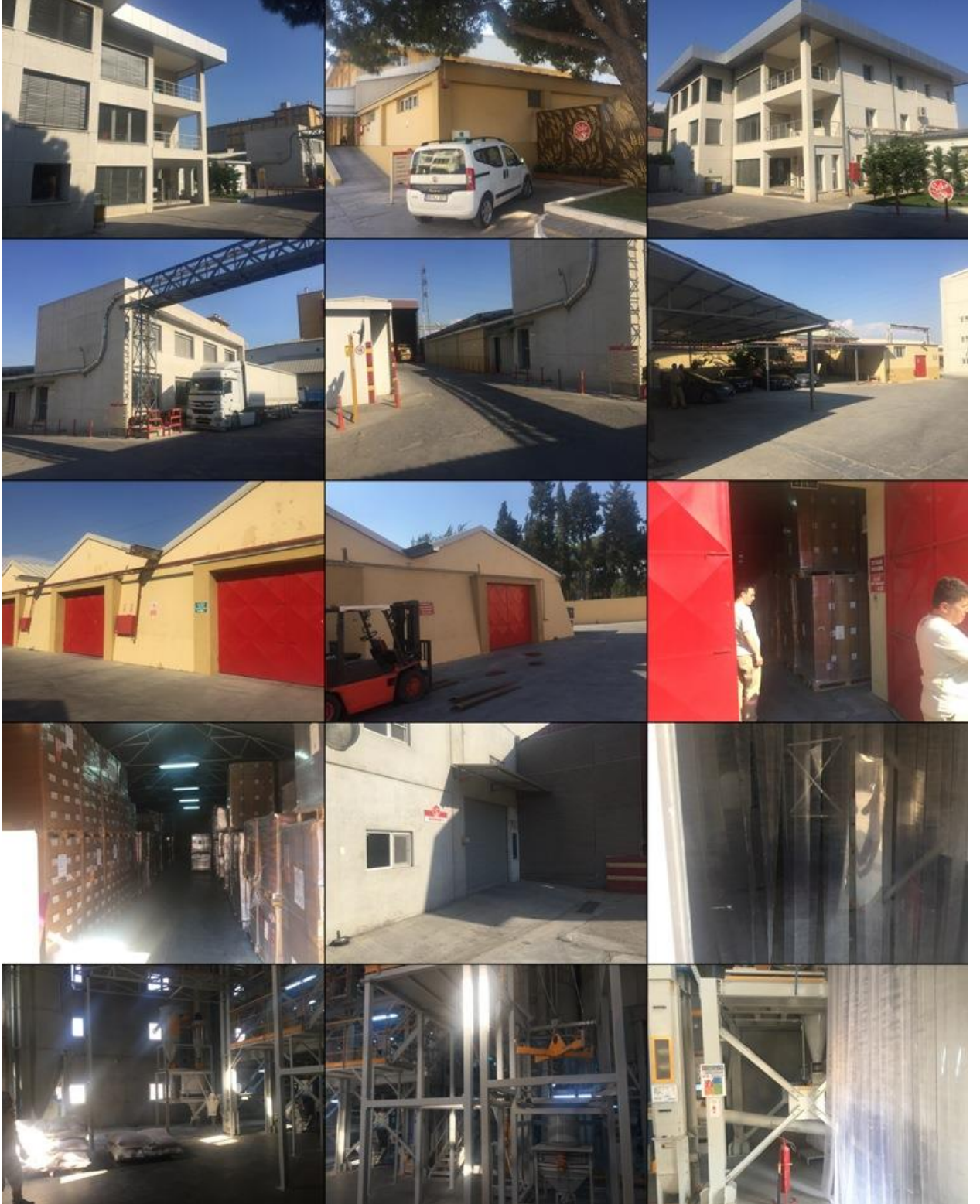
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

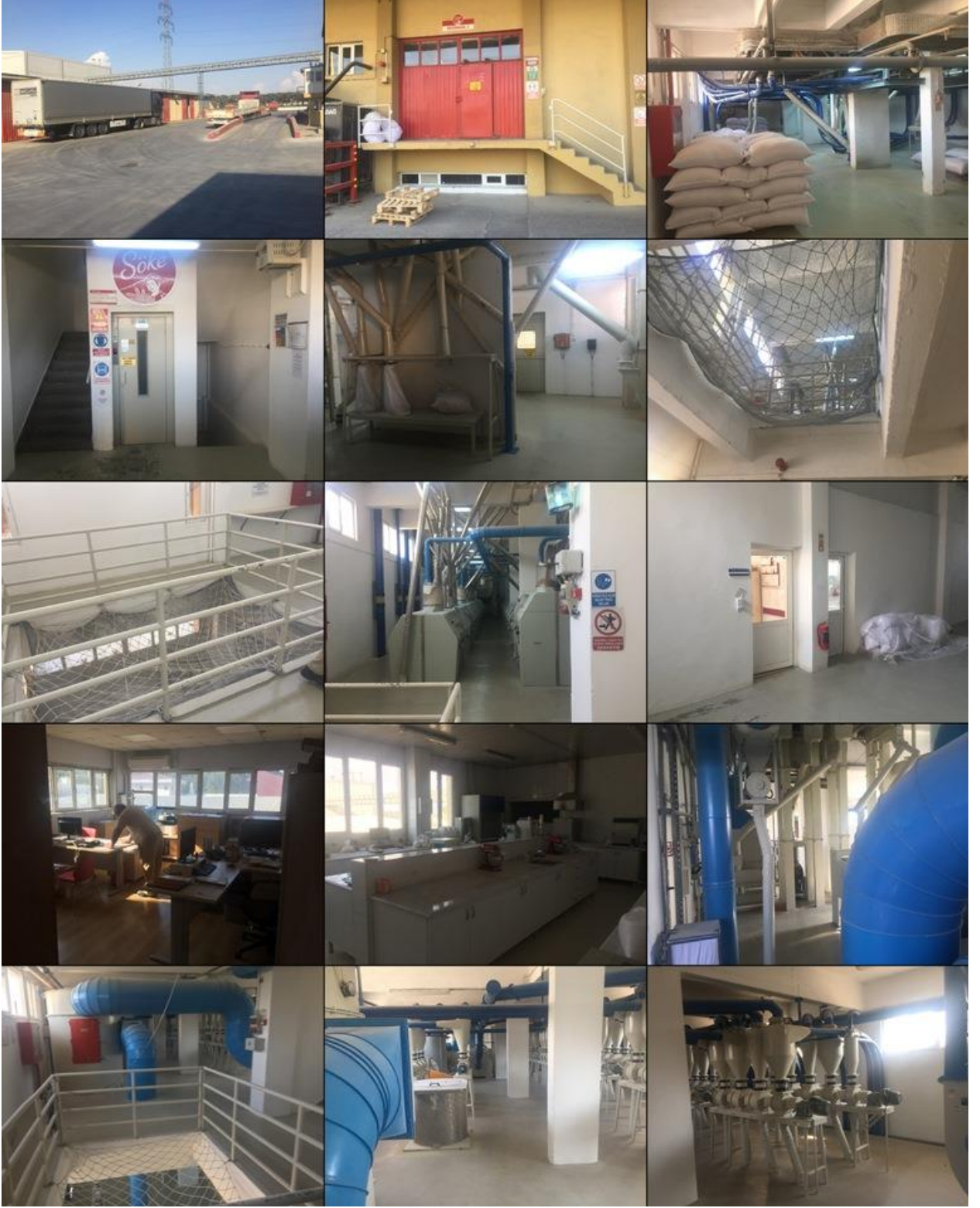


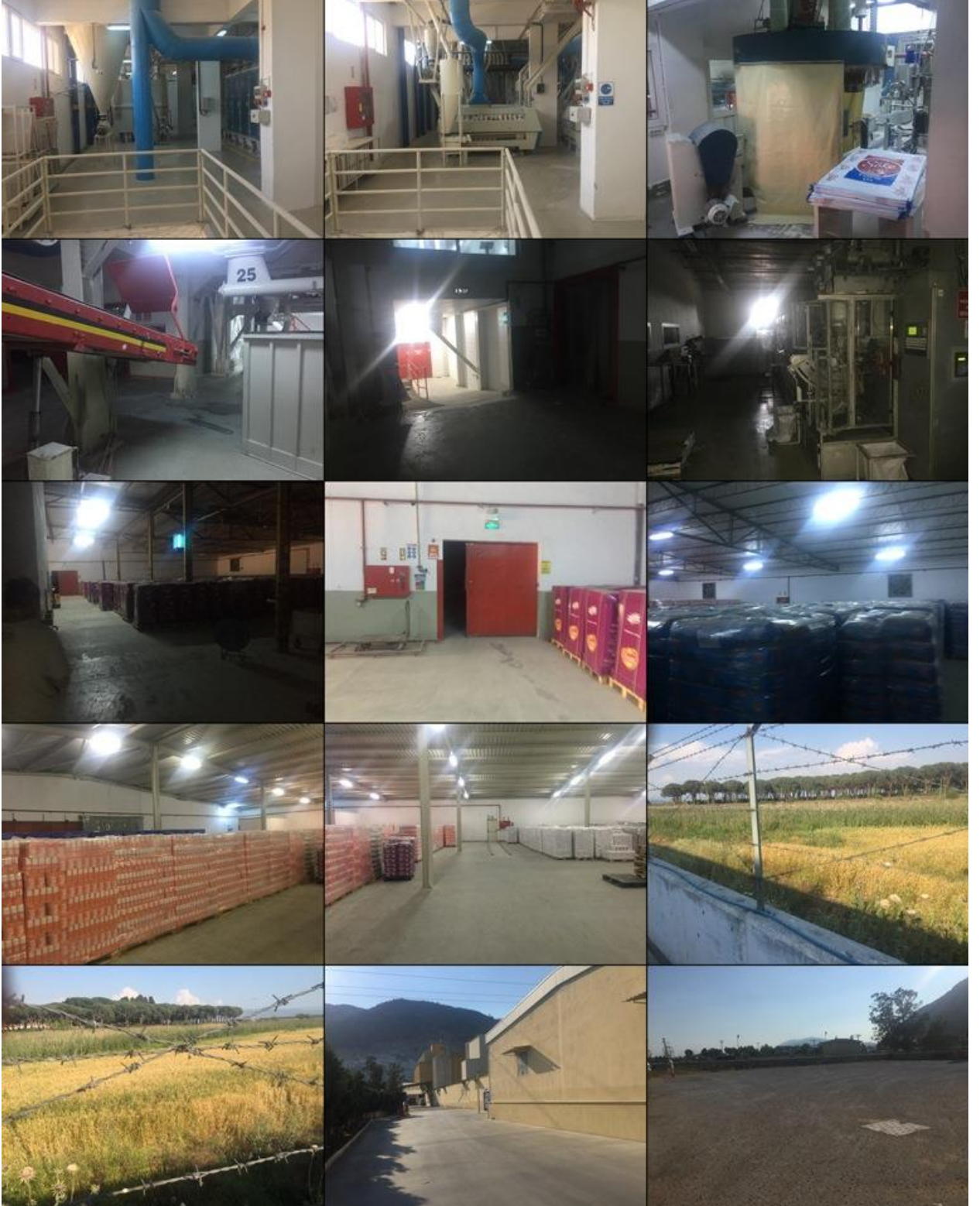
13.2. FOTOĞRAFLAR



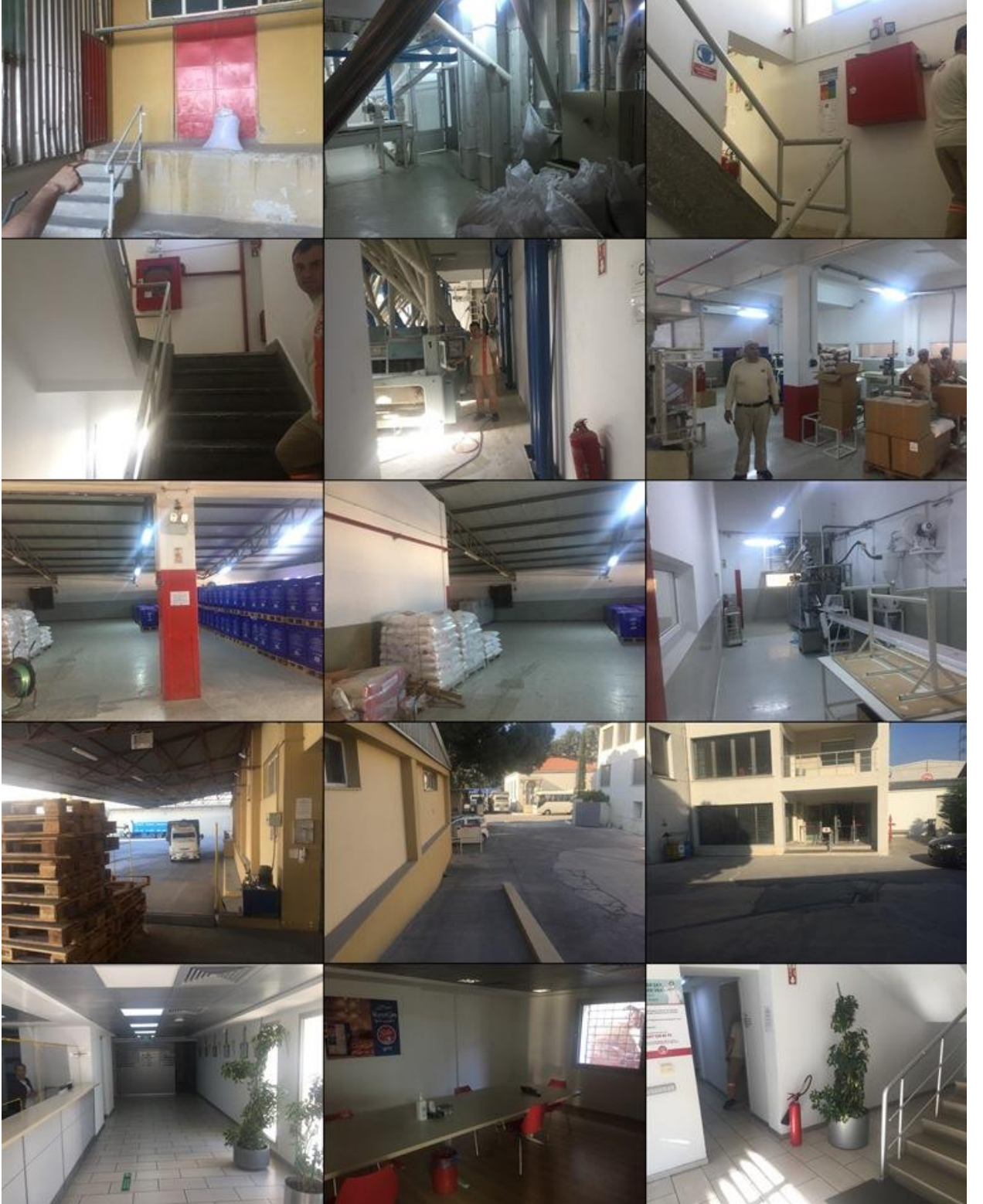


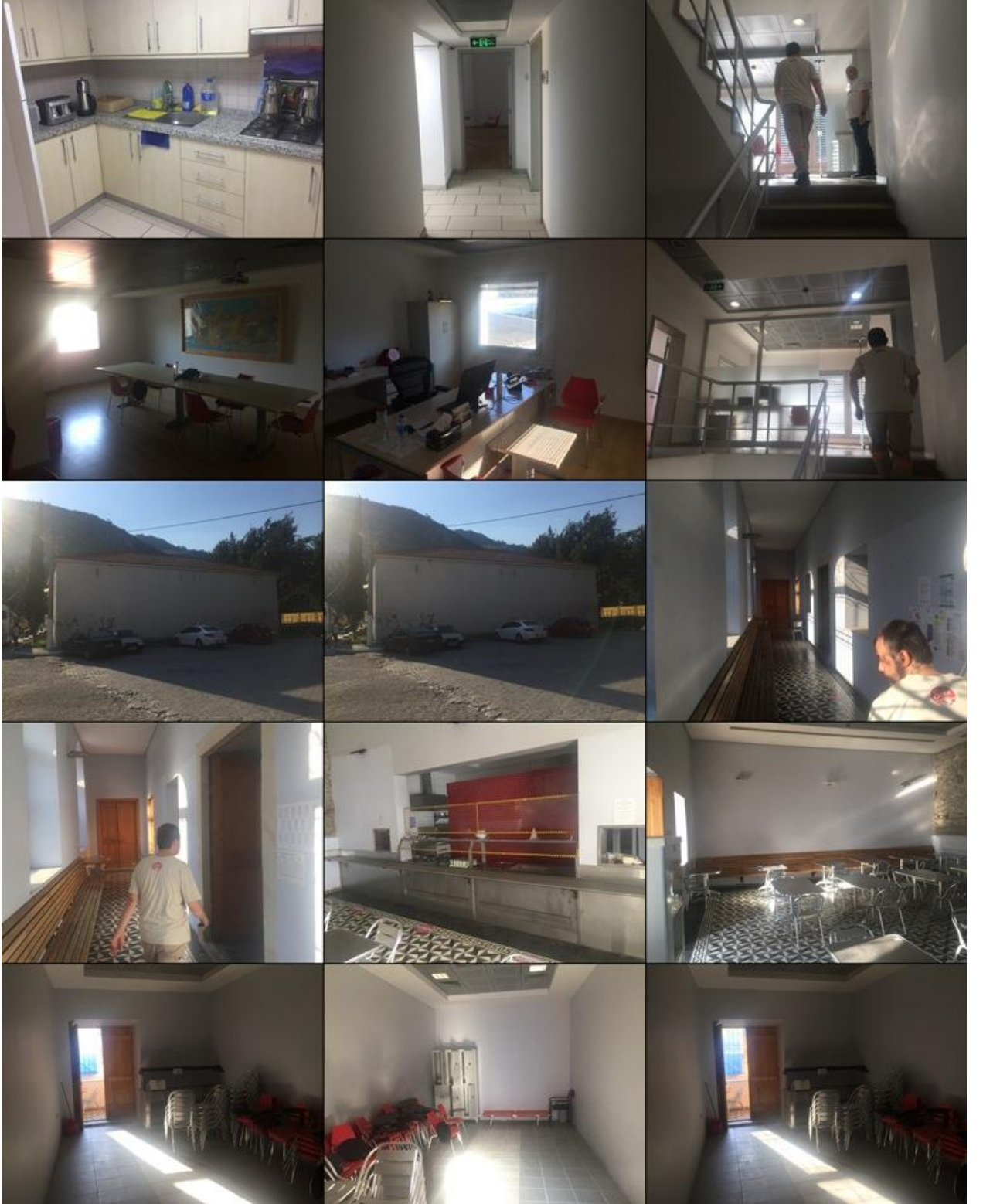












13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

101 ODA SİCİL NO		C YAPILAN İŞİN	
Plan, proje resim ve hesapları yapılmış, Adı Soyadı İmzası		21 Çeşitli	
22 Oda Proje Kayıt No		23 Parşöle no	24 Adı no
(Bu Bölüm Bölge Formunu Onaylayan Kurum Tarafından Doldurulacaktır.)		25 Parşöle no	26 Parşöle no
27 KURUM ADI		Yatırıya Yönelik İşler Projesi Üçüncü ve Dördüncü Etajlar	
28 PROJE KAYIT NO		Tarih: 11.12.2014	
29 PROJE ONAY TARİHİ		Tarih: 11.12.2014	
30 İLGİLİ DÖNEM		Tarih: 11.12.2014	

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

M		İTİ		İLÇESİ		MAHALLE		PAFTA		ADA		PARSEL		İMAR D. TARİHİ	
AYDIN		SÖKE		SALYAN		191E 20.34		195		7					

Bu Proje Aşağıda İmzası ve Mühürü Bulunan Mimarlar Odası Tarafından Hazırlanmıştır.
Projenin Orijinali İmza ve Mühürle Birlikte Saklanmalıdır.

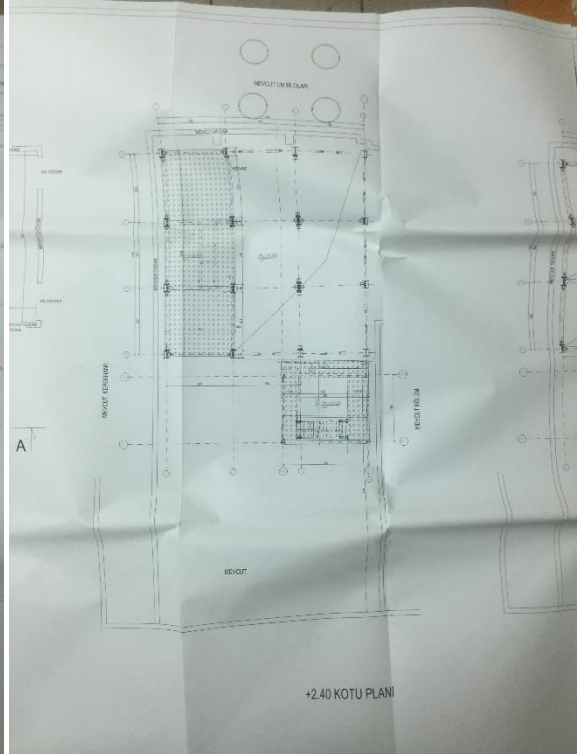
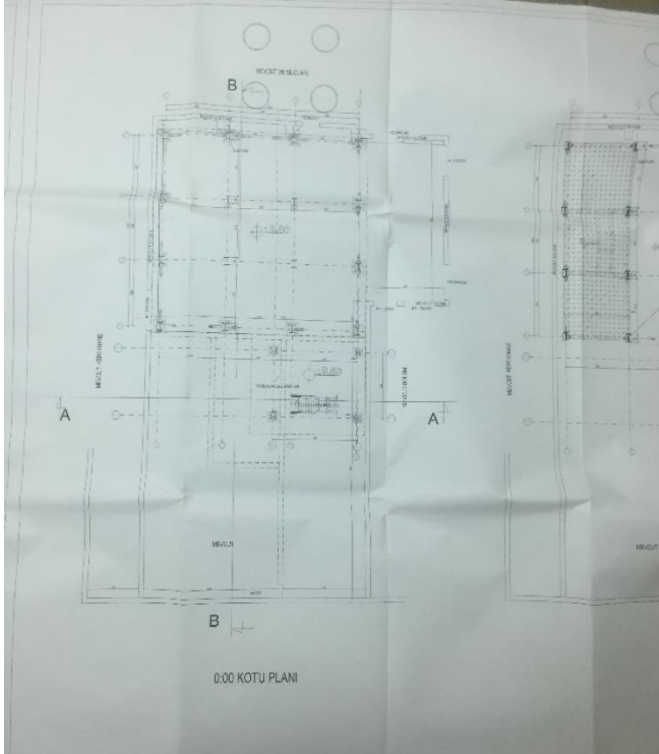
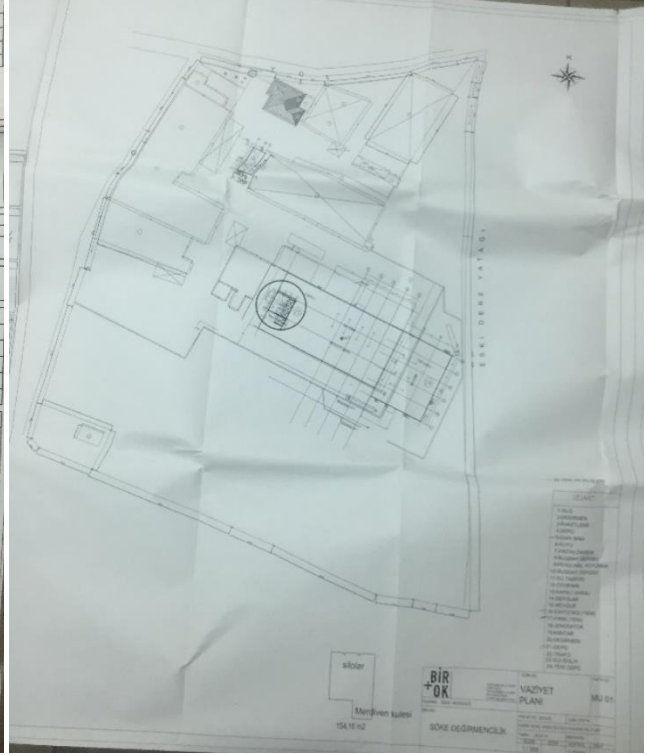
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		ADİ SOYADI		ADİ SOYADI	
N. KÜRDÜKÇİ		Y. İMAM		Y. İMAM	
ÖDA SİCİL NO		7003		ÖDA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL B. NO		35023		BÜRO TESCİL B. NO	
VERGİ D. NO		KORDON: 170815955		VERGİ D. NO	

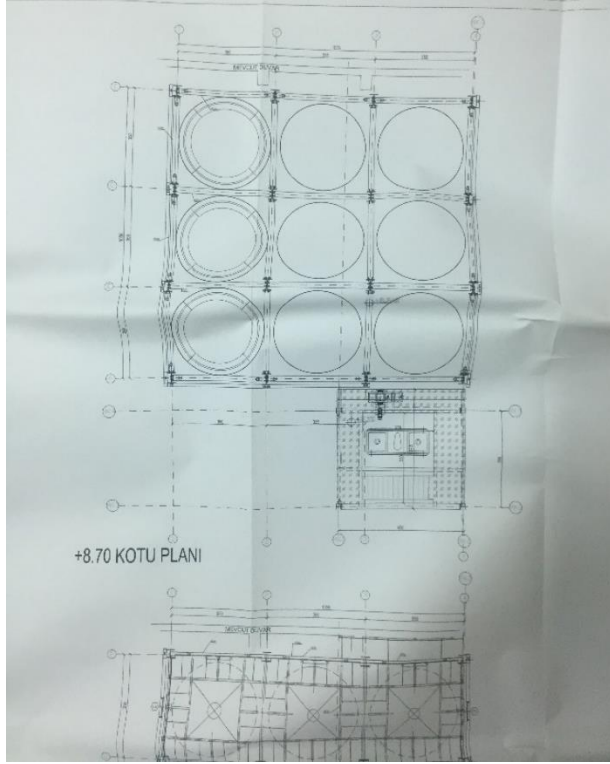
İŞVEREN		ÖNÜMÜ		ADRES		VERGİ DAİRESİ ve NO	

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

MİMARLAR ODASI ONAYI		YAPİ DENETİM ŞİRKETİ ONAYI	
		İstanbul Mimarlar Odası Proje ve Çizim Birimi Etiler Mahallesi, Kat: 10 Etiler Mahallesi, Kat: 10	
		AYDIN KURUM YATIRIM	

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





Bu Bölüm Bilgi Formunu Onaylayan Kurum Tarafından Dokümanlaşılacaktır.		Yerinde Yapılan İşler Projesi		24) Parsel no	
25) KURUM ADI	Yerinde Yapılan İşler Projesi			Yayın ve Değerlendirme	
26) PROJE KAYIT NO	...			...	
27) PROJE ONAY TARİHİ	...			Tarih Ede Kurum Yetkilisi	
28) İLGİLİ DÖNEM	...			...	

İŞİN ADI: SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİC. A.Ş.							
2013 DEPO							
İL	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ	
AYR	SÖKE	SÖKE	MİB.2A/4	19	7		

Bu Proje Aşağıda İmza ve Mühür Bulunan Mimar/Mimarlar Tarafından Hazırlanmıştır.
Projenin Orjinali İnşaatın Mimarlar Ortak Mühürü ile Kurumun Sahipliğindedir.

MİMARİ PROJE MOELLİFİ			
ADI SOYADI	N. SÖKE KÖKÇÜ	ADI SOYADI	...
ÖZÜMLÜ	Y. MİR	ÖZÜMLÜ	...
ÖZÜMLÜ NO	729	ÖZÜMLÜ NO	...
BÜRO TESCİL B. NO	2663	BÜRO TESCİL B. NO	...
VERGİ D. NO	40800117331855	VERGİ D. NO	...

İŞVEREN	ÖZÜMLÜ	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ ve NO
...	...	...	...

TADİLAT OLURU VEREN	ADI SOYADI	ÖZÜMLÜ	Ö. SİC. NO	Y. BEL. NO	V. D. NO	İMZA	ADRES-TEL.
MİMARİ	...	...	...	...	...	...	...

MİMARLAR ODASI ONAYI		YAPİ DENETİM ŞİRKETİ ONAYI	
...		...	

KL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	TOPLAM İNŞ. ALANI	Y. İNŞ. AL.	YAP. İNŞ.	M. HİZ. İNŞ.	Z. KIR. KTS.	BÖLGE KTS.
ÇELİK		1271 M2	2C				



LEJANT	
1-SİLO 2-DEĞİRMEN 3-PAKETLEME 4-DEPO 5-İDARİ BİNA 6-KUYU 7-KAZAN DAİRESİ 8-BUGDAY DEPOSU 9-PERSONEL SOYUNMA 10-BUGDAY DEPOSU 11-SU TASFIYE 12-OTOPARK 13-KAPALI GARAJ 14-DEPOLAR 15-WC+DUS 16-CAYOCAGI (YENİ) 17-FIRIN (YENİ) 18-JENERATOR 19-KANTAR 20-DEĞİRMEN 21-DEPO 22-TRAFO 23-LOJİSTİK OFİSLERİ (YENİ) 24-YENİ DEPO	
ÇİZİM ADI :	PAFTA NO :
VAZİYET PLANI	MU 01

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

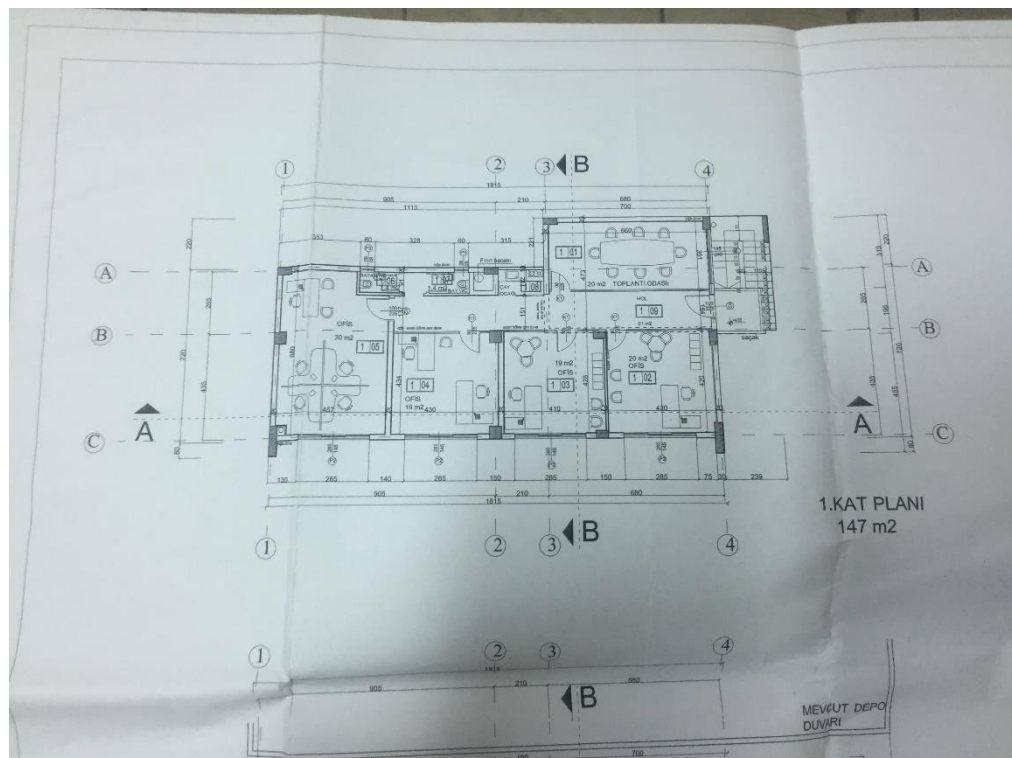
1	Entrance	1.00
2	Reception	1.00
3	Office	1.00
4	Office	1.00
5	Office	1.00
6	Office	1.00
7	Office	1.00
8	Office	1.00
9	Office	1.00
10	Office	1.00
11	Office	1.00
12	Office	1.00
13	Office	1.00
14	Office	1.00
15	Office	1.00
16	Office	1.00
17	Office	1.00
18	Office	1.00
19	Office	1.00
20	Office	1.00
21	Office	1.00
22	Office	1.00
23	Office	1.00
24	Office	1.00
25	Office	1.00
26	Office	1.00
27	Office	1.00
28	Office	1.00
29	Office	1.00
30	Office	1.00
31	Office	1.00
32	Office	1.00
33	Office	1.00
34	Office	1.00
35	Office	1.00
36	Office	1.00
37	Office	1.00
38	Office	1.00
39	Office	1.00
40	Office	1.00
41	Office	1.00
42	Office	1.00
43	Office	1.00
44	Office	1.00
45	Office	1.00
46	Office	1.00
47	Office	1.00
48	Office	1.00
49	Office	1.00
50	Office	1.00
51	Office	1.00
52	Office	1.00
53	Office	1.00
54	Office	1.00
55	Office	1.00
56	Office	1.00
57	Office	1.00
58	Office	1.00
59	Office	1.00
60	Office	1.00
61	Office	1.00
62	Office	1.00
63	Office	1.00
64	Office	1.00
65	Office	1.00
66	Office	1.00
67	Office	1.00
68	Office	1.00
69	Office	1.00
70	Office	1.00
71	Office	1.00
72	Office	1.00
73	Office	1.00
74	Office	1.00
75	Office	1.00
76	Office	1.00
77	Office	1.00
78	Office	1.00
79	Office	1.00
80	Office	1.00
81	Office	1.00
82	Office	1.00
83	Office	1.00
84	Office	1.00
85	Office	1.00
86	Office	1.00
87	Office	1.00
88	Office	1.00
89	Office	1.00
90	Office	1.00
91	Office	1.00
92	Office	1.00
93	Office	1.00
94	Office	1.00
95	Office	1.00
96	Office	1.00
97	Office	1.00
98	Office	1.00
99	Office	1.00
100	Office	1.00

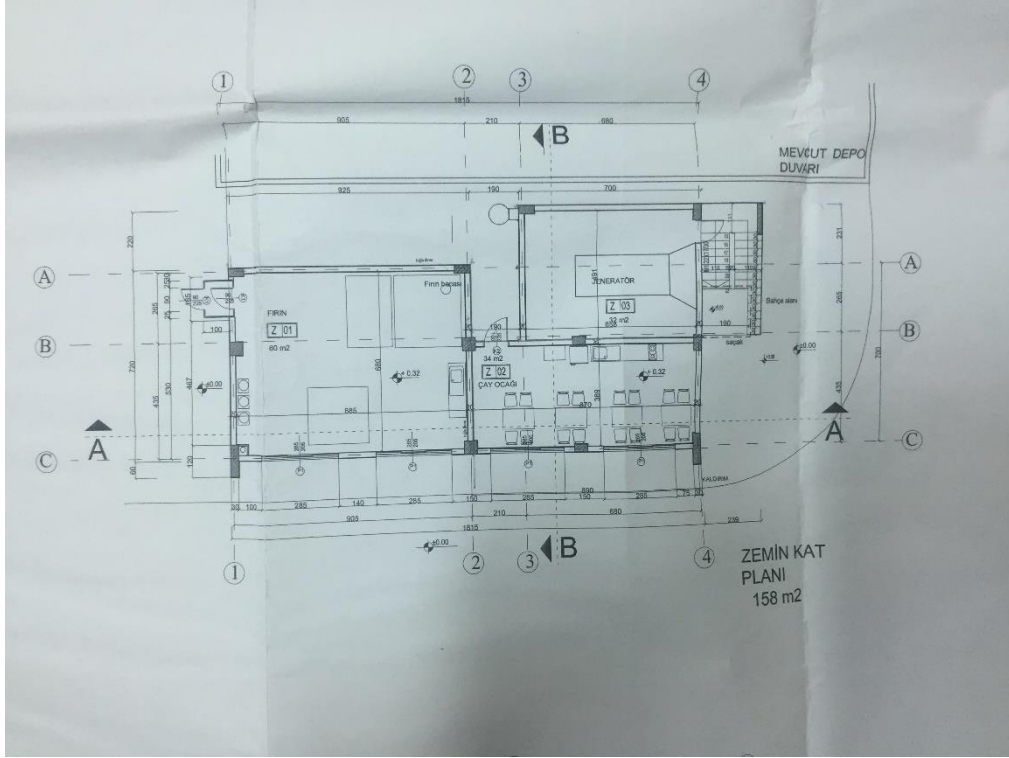
BIRLIK

BIRLIK

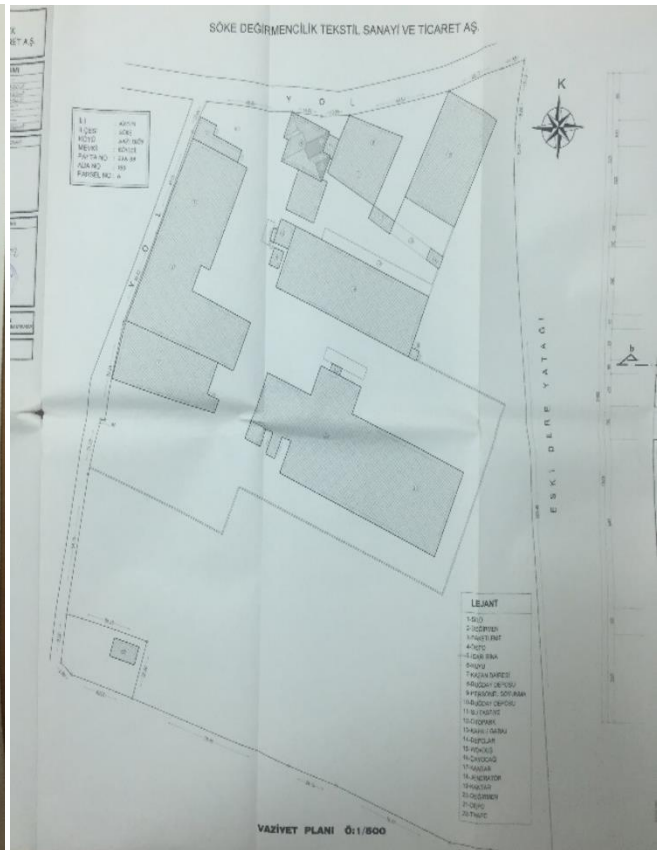
LEGEND

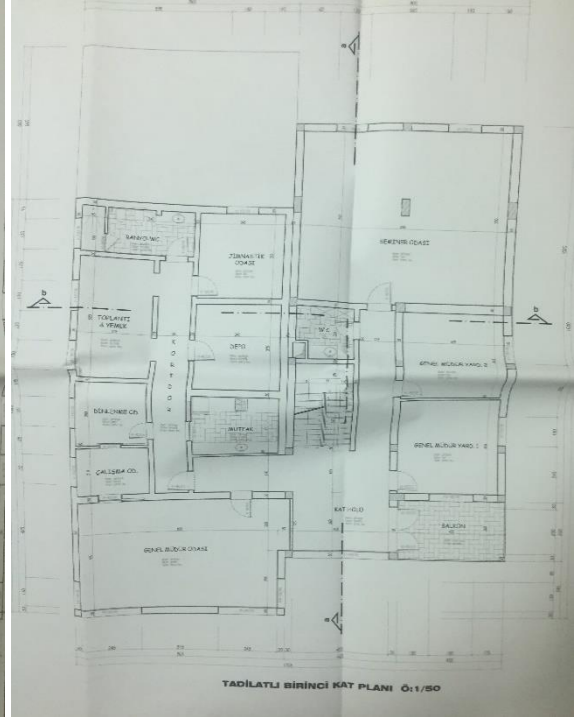
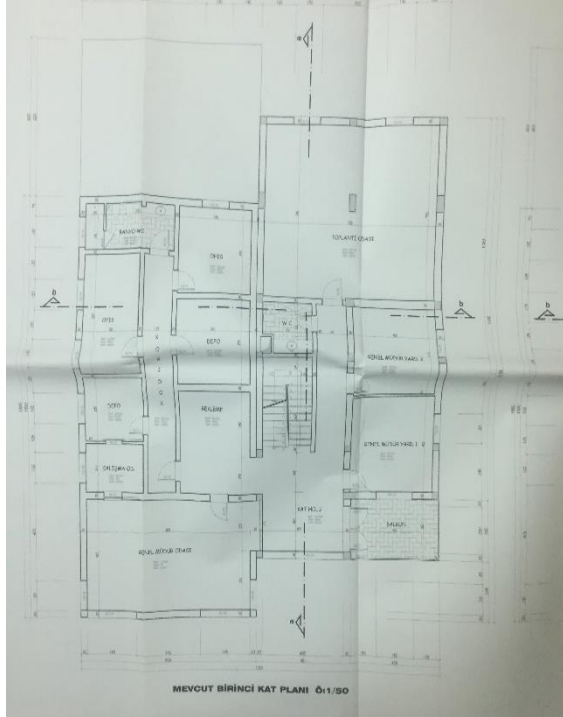
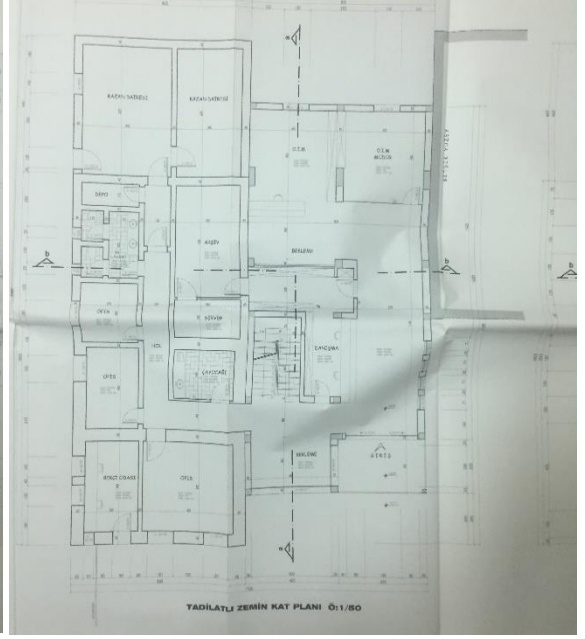
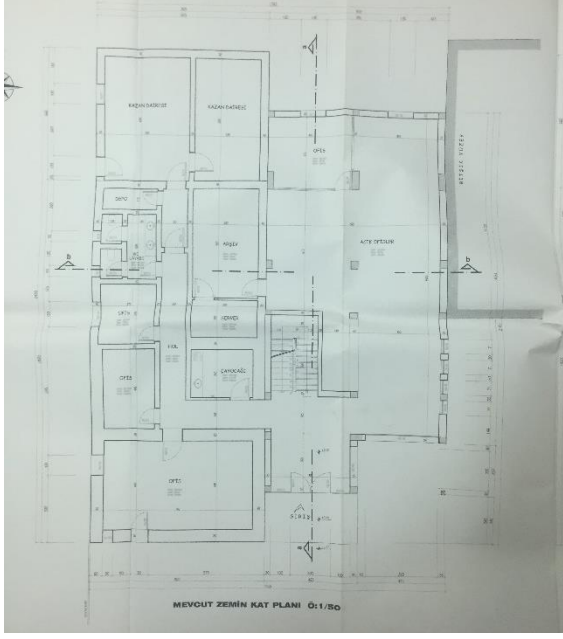
1	Entrance	1.00
2	Reception	1.00
3	Office	1.00
4	Office	1.00
5	Office	1.00
6	Office	1.00
7	Office	1.00
8	Office	1.00
9	Office	1.00
10	Office	1.00
11	Office	1.00
12	Office	1.00
13	Office	1.00
14	Office	1.00
15	Office	1.00
16	Office	1.00
17	Office	1.00
18	Office	1.00
19	Office	1.00
20	Office	1.00
21	Office	1.00
22	Office</	

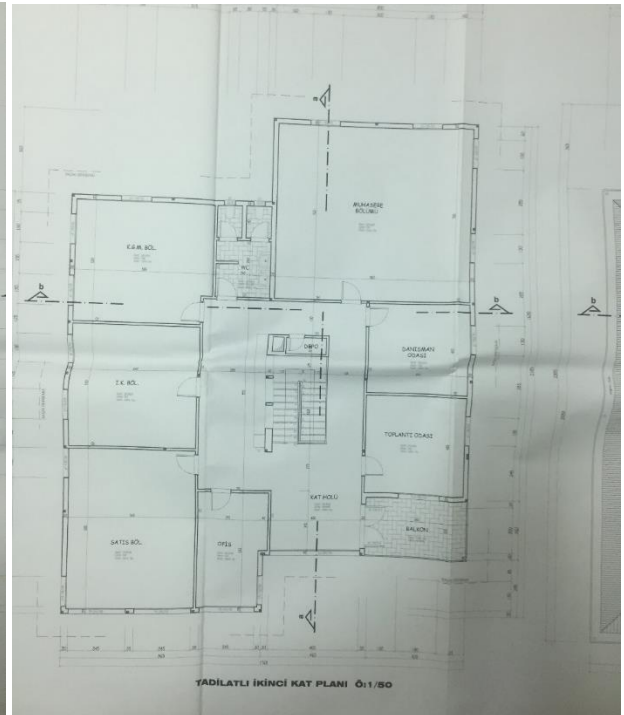




YAPI SAHİBİ		SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	
ARSA TANIMI		YAPI TANIMI	
İLİ	: AYDIN	SÖRÜM KAT	: -
İLÇESİ	: SÖKE	ZEMİN KAT	: 320 m ²
KÖYÜ	: SAZLIKÖY	BİRİNCİ KAT	: 320 m ²
MEVKİLİ	: KÖYÜÇÜ	İKİNCİ KAT	: 320 m ²
PAFTA	: 234 - 3A	ÜÇÜNCÜ KAT	: -
A.D.A.	: 199	DÖRÜNCÜ KAT	: -
PARSEL	: 47	BESİNCİ KAT	: -
İMAR DURUMU	: -	TOPLAM ALAN	: 960 m ²
MİMARİ PROJE		MİMARLAR ODASI ONAYI	
Adı - Soyadı	: HATİRCAN SÖKMEK		
Ünvanı	: MİMAR		
Oda Sic.no	: 11666		
Diploma no	: -		
İmza Mühür-Kaşe			
SÖKMEK Mimarlar Odası Başkanı SÖKE ŞUBESİ SÖKE ŞUBESİ BAŞKANI SÖKE ŞUBESİ BAŞKANI			
BELEDİYE ONAYI (İmar işleri)		BELEDİYE ONAYI (İmar işleri)	
A.10.1002		A.10.1002	
Fahrettin Kerim Gökay Caddesi SÖKE ŞUBESİ BAŞKANI SÖKE ŞUBESİ BAŞKANI		Fahrettin Kerim Gökay Caddesi SÖKE ŞUBESİ BAŞKANI SÖKE ŞUBESİ BAŞKANI	
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 .			







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 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 SAHIBİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
İsmail Hakkı Altunizade	İsmail Hakkı Altunizade	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
Altunizade Mahallesi		3297.5000
19. Adresi	24. Adresi	
Altunizade Mahallesi	1577 Sk. No: 117	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Akaresi	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü
100 m ²	1	100 m ²
28. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
1	1	1
31. Yapının Yüksekliği	32. 1m ² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı
24.45	2.1400	3
34. Yapının Grubu		
3		
Toplam		
100 m ²		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Ait Olduğu Yıl
177.500.000	1992	1992
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		
364.500.000		
39. İskeletin Cinsi	40. İskeletin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi
1. Sınıf	10/10	
RUHSAT EKI PROJELER		
42. Mimari Proje	49. Adı Soyadı	
12.10.1992	İsmail Hakkı Altunizade	
43. Statik Proje	50. Adresi	
	Altunizade Mahallesi	
44. Tesisat Projeleri	51. Taahhüdü	
	12.10.1992 - 2.50.98	
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	24.45
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. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür

Ölçü Ölçerletmiş Şiş. - İmiz 1991 2.000 Adet, TS 8737

1. Yapı Sahibi 2. Belediyede 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		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, ünvanı Sakir D. Akar		24. Adı soyadı, ünvanı Sakir D. Akar		34. Adı soyadı, ünvanı Hasan Şakir		35. Oda sicil no. 14006			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi SOLU		26. Kurum sicil no. —		28. Vergi dairesi sicil no. 778002705		37. Oda belge no. 14006			
21. Vergi dairesi sicil no. 778002705		27. Bağlı olduğu vergi dairesi SOLU		36. Büro tescil no. 09188		38. Oda tescil no. —			
22. Adres Karaköy Mahallesi Fatma Sok. 5/1		29. Sigorta sicil no. 11002733		30. Sözleşme tarihi ve no. 1.10.2002		39. Sözleşme tarihi ve no. —			
23. İmza Sakir D. Akar		31. Mühür —		40. Adres Solu sk. 5/1		41. İmza Hasan Şakir			
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 ☐ Paratoner ☒ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☒ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Arıtma 68. SICAK SU Temin şekli: ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☒ Şofben ☐ LPG ☒ Kombi ☐ Fuel-oil ☒ Güneş Kollektörü ☐ Elektrik ☐ MÜSTEREK ☐ 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 ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton	
66. YAKIT CİNSİ ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☒ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik		72. DÖŞEME ☐ Plak kırık ☒ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap							
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi 1.10.2002		74. Adı soyadı Hasan Şakir		75. Oda sicil no. 09188		76. Büro tescil no. 14006			
77. Oda belge no. —		78. Adresi Solu sk. 5/1		79. İmza Hasan Şakir					
PROJE MÜELLİFİNİN									
Statik 1.10.2002									
Elektrik — / 20									
Mekanik tesisat — / 20									

Ofis Ticsat Matbaacılık İzmir - 2002 - 100.000 Adet - TS 8737



1. Ruhsat verilen kurum SAĞLI BELEDİYESİ

2. Ruhsat verilen yapının adresi

AYDIN İlçe: **SOKE**

Belediye SOKE BELEDİYESİ

Mahalle SAĞLI Mahalle kodu: **11**

Meydan/bahçe/avlu/çimen/köşe adı FABRİKA SOKAĞI

Caddesi/köşesi/taahhüt kodu 20

Diğer adres no 22

3. Parça no 4. Adres no: 199 5. Parçanın no: 7 6. Blok no: 7. Başlangıç bölüm no:

YAPI RUHSATI

8. Ruhsatın veriliş amacı

☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon

☐ 2. Yeniden ☐ 11. Güçlendirme

☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği

☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik

☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat

☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı

☐ 7. Çeşitli ☐ 16. İsmi değişikliği

☐ 8. Tesisat ☐ 17. İstisna duvarı

☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı

☐ 19. Diğer

9. Ruhsatın onay tarihi 20.03.2014 **10. Ruhsat no.** 37

11. İlk ruhsat tarihi 12. İlk ruhsat no:

13. İmar planı onay tarihi 02.10.2012 **14. İmar durumu tarihi** 13.03.2013 **15. İmar durumu no.** 15

16. Zemin etidolu onay tarihi 10.03.2014

17. Parçesayın plan onay tarihi 18.07.2011 **19. Parçesayın alanı(m²)** 51647.3

20. Tapu tesviye belgesi veriliş kurum SOKE TAPU SİGİL MÜDÜRLÜĞÜ **21. Tapu tesviye belgesi tarihi** 18.07.2011 **22. Tapu tesviye belgesi no.** 7598

23. ÇED raporu onay tarihi 24. Planlanan inşaat başlama tarihi 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SOKE DEĞİRMENLİK SANAYİ VE TİC.A.Ş. 49102002144 **Özel** **Kamu** **Yabancı**

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SOKE **33. Oda sicil no.** 4940

29. Vergi kimlik no. 1780002705 **34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı** SOKE **35. Vergi kimlik no.** 7340594686

30. Adres KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ FABRİKA SOKAK NO:2 SAĞLI **31. İmza** **36. Sigorta sicil no.** 00000000000000000000 **37. Sözleşme tarihi** 05.04.2013 **38. Sözleşme no.** 1

39. Yapı müteahhidi yetki belge no. 0009315328563504 **40. Sözleşme tarihi** 05.04.2013 **41. İmza** **42. Adı soyadı, unvanı** BÜLENT ÖZGEN İNŞAAT MÜHENDİSİ **43. TC kimlik no.** 11191744086 **44. Oda sicil no.** 20426 **45. Sigorta sicil no.** 00000000000000000000 **46. Sözleşme tarihi** 10.03.2014 **47. Sözleşme no.** 1 **48. Adres** KONAK MAHALLESİ ÜSKÜDAR SOKAK NO:2/4 SOKE AYDIN **49. İmza**

Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikler

50. Kullanma amacına göre yapının başlangıç bölümünün ile ortak alanları

(12523) Sıkı 1 155

51. Başlangıç bölüm sayısı **52. Yüzölçümü (m²)**

53. Benzer yapı sayısı 1 **54. Yapıda başlangıç bölüm sayısı** 1

55. Yapıda konut birim(daire) sayısı 1 **56. Yapının taban alanı(m²)** 155 **57. Yapı inşaat alanı(m²)** 155

58. Toplam yapı sayısı 1 **59. Toplam başlangıç bölüm sayısı** 1 **60. Toplam konut birim(daire) sayısı** 1 **61. Toplam taban alanı(m²)** 155 **62. Toplam yapı inşaat alanı(m²)** 155

63. Yapının yol kolu altı kat sayısı 1 **64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı** 1 **65. Yapının toplam kat sayısı** 1 **66. İlave kat sayısı**

67. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m) 20 **68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m)** 20 **69. Yapının toplam yüksekliği(m)** 20 **70. İlave kat yüksekliği(m)**

71. Yapının sınıfı B **72. Yapının grubu** 320 **73. 1 m² maliyeti (TL)** 49600 **74. Yapının maliyeti (TL)** 12000000 **75. Yapının arsa değeri (TL)** 12049600 **76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)** 12049600 **77. Form düzenlenen kurum maliyeti (TL)** 49600

Yapının Teknik Özellikleri

78. Isıtma Sistemi

☐ 1. Merkezi ısıtmalı kaloritör ☐ 2. Bina içi kaloritör ☐ 3. Kat kaloritör ☐ 4. Soba

☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. YOK

79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi

☐ 1. Kömür ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik

☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. YOK

80. Sosyal Su Temin Şekli **81. Sosyal Su Yakıt Cinsi**

☐ 1. Termotom ☐ 2. Şofben ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik

☐ 5. Kuyruklu ☐ 6. Kombi ☐ 7. Kalorifer ☐ 8. Termal ☐ 9. YOK

82. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tağmı suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik

83. Abık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik

84. Tesisatlar

☐ 1. Alümina ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pnö su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Sığır ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. Diğer

85. Ortak Kullanım Alanları

☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığır ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. Diğer

86. Yapının Tesisatı Sistemi

☐ 1. İşletme (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1. Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kargı) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. Diğer

87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi **88. Döşeme**

☐ 1. Brikel ☐ 2. Tuğla ☐ 1. Plak ☐ 2. Mantar ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Beton blok ☐ 6. Gazbeton ☐ 5. Hava yalıtımlı ☐ 6. Çelik ☐ 9. Diğer

Yapı Projeleri

89. Onay tarihi 03.03.2014 **90. Adı soyadı** ŞUKRU KOCAOĞUZ **91. TC kimlik no.** 18247508814 **92. Oda sicil no.** 7003 **93. Adresi** 1378 SOKAK NO:4-1607 KORDON İÇ HANCI ALI SANCAI 35220 KONAKIZMİR **94. İmza**

95. Adresi CUMHURİYET BULVARI NO:300201 ALI SANCAI KONAKIZMİR **96. İmza**

97. Adresi YENİCAM MAHALLESİ AKASYA SOKAK NO:15 BÖKEAYDIN **98. İmza**

99. Adresi CUMHURİYET Mh. TURİZM Sk. 20 KÜŞADASI **100. İmza**

PROJE MÜHÜRÜ

101. Adı soyadı

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.

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 kabulde veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat 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. - İzmit 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						
☐ Kanalizas-yon	☐ Foseptik	☐ Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (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						52. 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 (il, ilçe)		Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası		4. Belgenin verilmiş maksadı		Kod					
Sulhîye Belediyesi			25.5.1993		6		Fahrettin Kerim Gökay Caddesi							
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no.		Karaköy Mahallesi, 12b Üsküdar, Blok No: 12b												
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		-		İşinma			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								
Süleyman A.Ş.			Yerban İnş.											
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası								
Söğütözü		24.1401		Mimiköy		8399530016								
21. Adres		26. Adresi												
Karaköy Mahallesi, 12b Üsküdar, Blok No: 12b														
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü m2	Kod	30. Yol seviy. altın-da kat sayısı	31. Yol seviy. üstün-da kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m2 maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Depo		1		114			220				40000		3	B3
Toplam		1	114											
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (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 katmanları (Y)														
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama														
İşin yapı kullanma belgesi verilmiş depo için verilmiştir.														
46. Konutla ilgili özellikler														
Konutun	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı	47. Dairenin özellikler					
	1	2	3	4	5	6			7+	Mutfak	Banyo	Hala (wc)	Parke	
Daire sayısı								Olan						
Bir dairenin yüzölçümü								Olmayan						
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 Fahrettin Kerim Gökay Caddesi				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgeye veren kurum: SAZLI BELEDİYESİ				5. Belgelerin veriliş amacı: ☒ Kısımlı kullanma izni ☐ Tamamen kullanma izni		10. Belgelerin onay tarihi: 10.01.2014		11. Belgelerin sayı: 5	
2. Belgeye verilen yapının adresi: AYDIN				12. Belgeye esas ruhsat: ☒ Yeni yapı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Ek Bina ☐ 5. Kat Revizeli ☐ 6. Kat ☐ 7. Kat ☐ 8. Kat ☐ 9. Kat ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik restorasyon ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İçin değişikliği ☐ 17. İçerik değişikliği ☐ 18. Başka duvarı ☐ 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.04.2013		14. İlk yapı ruhsatı no: 30	
3. Belediyeye verilen ruhsatın adı: AYDIN				15. Son yapı ruhsatı tarihi: 13.03.2013		16. Son yapı ruhsatı no: 15		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 13.03.2013	
4. Belediyeye verilen ruhsatın adresi: AYDIN				18. Yeniden ruhsat tarihi: 13.03.2013		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 02.10.2012		20. İnşaat planı onay tarihi: 13.03.2013	
5. Belediyeye verilen ruhsatın adresi: AYDIN				21. İnşaat durumu tarihi: 13.03.2013		22. İnşaat durumu no: 15		23. Tapu tescil belgesi no: 7598	
6. Belediyeye verilen ruhsatın adresi: AYDIN				24. ÇED raporu onay tarihi: 13.03.2013		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 18.07.2011		26. Tapu tescil belgesi no: 7598	
7. Belediyeye verilen ruhsatın adresi: AYDIN				27. Tapu tescil belgesi veren kurum: SAZLI BELEDİYESİ		28. Parselasyon planı onay tarihi: 13.03.2013		29. Parselasyon kullanma amacı: DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA	
8. Belediyeye verilen ruhsatın adresi: AYDIN				29. Parselasyon kullanma amacı: DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA		30. Parselasyon alanı(m ²): 51647.3		31. Parselasyon alanı(m ²): 51647.3	
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			46. Adı soyadı, unvanı BÖLÜNTÜ ÖZGEN İNŞAAT MÜHENDİSİ			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SAZLI			37. Oda sicil no. 4940			47. TC kimlik no. 11191744096			
33. Kimlik no. 2705			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SAZLI			48. Oda sicil no. 29426			
34. Adres KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ			40. Sigorta sicil no. 00000000000000000000			49. Sigorta sicil no. 00000000000000000000			
35. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			41. Sözleşme tarihi 05.04.2013			50. Sözleşme tarihi 12.04.2013			
36. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			42. Sözleşme no. 1			51. Sözleşme no. 1			
37. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			43. Yapı müteahhidi yetki belge no. 0009315328563504			52. Adres KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ			
38. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			44. Sicil esas adres SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			53. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
39. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			45. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			54. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
40. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			46. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			55. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
41. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			47. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			56. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
42. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			48. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			57. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
43. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			49. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			58. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
44. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			50. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			59. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
45. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			51. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			60. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
46. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			52. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			61. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
47. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			53. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			62. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
48. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			54. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			63. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
49. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			55. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			64. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
50. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			56. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			65. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
51. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			57. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			66. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
52. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			58. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			67. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
53. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			59. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			68. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
54. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			60. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			69. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
55. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			61. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			70. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
56. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			62. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			71. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
57. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			63. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			72. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
58. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			64. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			73. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
59. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			65. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			74. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
60. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			66. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			75. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
61. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			67. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			76. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
62. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			68. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			77. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
63. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			69. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			78. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
64. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			70. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			79. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
65. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			71. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			80. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
66. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			72. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			81. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
67. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			73. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			82. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
68. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			74. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			83. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
69. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			75. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			84. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
70. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			76. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			85. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
71. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			77. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			86. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
72. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			78. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			87. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
73. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			79. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			88. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
74. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			80. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			89. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
75. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			81. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			90. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
76. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			82. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			91. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
77. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			83. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			92. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
78. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			84. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			93. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
79. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			85. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			94. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
80. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			86. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			95. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
81. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			87. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			96. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
82. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			88. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			97. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
83. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			89. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			98. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
84. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			90. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			99. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
85. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			91. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			100. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
86. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			92. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			101. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
87. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			93. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			102. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
88. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			94. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			103. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
89. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			95. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			104. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
90. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			96. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			105. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
91. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			97. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			106. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
92. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			98. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			107. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
93. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			99. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			108. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
94. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			100. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			109. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
95. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			101. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			110. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
96. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			102. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			111. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
97. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			103. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			112. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
98. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			104. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			113. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
99. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			105. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			114. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
100. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			106. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			115. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
101. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			107. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			116. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
102. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			108. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			117. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
103. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			109. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			118. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
104. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			110. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			119. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
105. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			111. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			120. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
106. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			112. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			121. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
107. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			113. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			122. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
108. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			114. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			123. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
109. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			115. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			124. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
110. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			116. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			125. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
111. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			117. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			126. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
112. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			118. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			127. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
113. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			119. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			128. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
114. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			120. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			129. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
115. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			121. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			130. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
116. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			122. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			131. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
117. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			123. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			132. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
118. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			124. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			133. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
119. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			125. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			134. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
120. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			126. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			135. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
121. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			127. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			136. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
122. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			128. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			137. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
123. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			129. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			138. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
124. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			130. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			139. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
125. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			131. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			140. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
126. İmza SAZLI BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			132. İmza 						

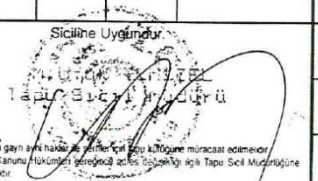
66

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

68



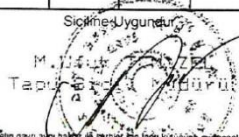
13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

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	m ²	dm ²
				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 MÜKELLEFLİYETLERİNDE</u> TEK lehine 6300.29m ² 'lik daimi irtifak hakkı vardır.					
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.- 57m ² '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 tescili 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		KÖYÜÇÜ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
C. Tas. - ifraz Yola terk		25A-3A	199	9	ha	m ²	dm ²
					-	1517	89
Niteliği		ARSA					
Sınırı		Paftasında HAK VE MÜKELLEFİYET=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 kütüphanesine kaydedilmediği takdirde Kanunla Harçların her bir öncesinde değışiklik için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

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 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, Kadastro 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
Niteliği		TOKAT YERİ				
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 17884484				
GAYRİMENKULÜN	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	85		18/07/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline uygundur.
Salih POT
Söke Tapu Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni takat ile tasarruflarına müvafık edilmektedir.
** Tabirgat Kanunu Hükmüne istinaden birer değişiklikli 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
					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. Salihi POTA Söke Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Müktefin gayri ayni hakları işlemesi için tapu satışına müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüne gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih

D.M.O. Basım İş. 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.			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 ŞB/İ 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: tk28820

Denetçi: OZTURK

Kayıt Uzmanı:

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	Yüzölçüm	: 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	Teslit 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/Bl Bilgisi		Malik		Tarih/Yemyiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
S/Bl	Açıklama						
Düşünceler							
Alacaklı							
Müşterekmi?		Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
Evet		175000000.00 TL	%21.75	2 / 0	E.B.K.	20/06/2018- 7542	Var
(SN-40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.			değişken				
Vergi No: 4810058590							
Sicil No: 431112/378694							
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Panel	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 Panel	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 Panel	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 Panel	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 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054		
İpotek Ş/Bl Bilgisi							
S/Bl	Açıklama	Malik		Tarih/Yemyiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Düşünceler							

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK2830
Özeyir ÖZTÜRK
Kayma Uygundur
27.05.2022

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:02

2

TASINMAZA 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 Durum	: Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
219566756	SAZLIK BELEDİYESİ	TAM		333,30	Tescil Edilmeyen Taşınmaz Kayıtlarının Satış - 28/12/2012 - 11470		
229243329	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		333,30	Yeniden Tescili - 14/08/2012 - 7578- Satış - 28/12/2012 - 11470-		

İpotek							
Alacaklı		Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.
Evet			175000000.00 TL	%17.değişken	1 / 0	E.B.K.	26/05/2015- 5634
(SN-40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.							
Vergi No: 4810058590							
Sicil No: 431112/378694							
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Panel	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 Panel	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 Panel	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 Panel	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 Panel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955		
İpotek Ş/Bl Bilgisi							
S/Bl	Açıklama	Malik		Tarih/Yemyiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
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. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Evet	175000000.00 TL	% 21.75 değişken	2 / 0	E.B.K.	20/06/2018- 7542		Var
İpotek Konulu Hiss 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 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 Ş/Ş/İ Bilgisi								
S/Ş/İ	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	Ann 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/İ	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	Konu Hacı'nın 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	E.B.K.		26/05/2015- 5634		Yok
İpotek Konulu Hiss 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 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 17:01

1

İpotek Ş/Bl/ Açıklaması				
S/Bl/	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			değişken					
Sicil No: 431112/378694								

İpotek Ş/Bl/ Açıklaması					
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

İpotek Ş/Bl/ Açıklaması				
S/Bl/	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 - ŞBl var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	1: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	1: 199/7
Zemin No	1: 17886193	Yüzölçümü	1: 51.674,30 m2
İl / İlçe	1: AYDIN/SÖKE	Ana Tap. Niteliği	1: ÜZERİNDE İDAREHANELİ UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI DEĞİRMEN VE BU DEPOLARI BULUNAN ARSA
Kurum Adı	1: Söke TM		
Mahalle / Köy Adı	1: SAZLIKÖY Mah.		
Mevki	1: KÖYÜÇİ		
Cilt / Sayfa No	1: 28 / 2758		
Kayıt Durumu	1: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	TEFERRUAT EVRAKI MÜSHATEYE MÜRACAAT: 05/04/1967 YEV: 409		05/04/1967 - 899	--
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/Bl/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	Kamu Hazine - SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nro: 29/02/2012 tarih 3572 sayılı Huzur Yazısı sayılı yazılan ile, Borç: 0 TL (Alacaklı: Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)		28/02/2012 - 6901	Kamu 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.	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

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/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 Ş/BI Bilgisi			
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Düşünceler						

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derzce/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:R163478) NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VergNo:0027078545	Hayır	50000000.00 USD	Libor ve yıllık 1 / 0 Mağ'nı (%4,25) toplam olup temeritli faiz 0		F.B.K.	29/06/2022- 14612	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/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	30000000.00 USD	29/06/2022- 14612		

İpotek Ş/BI Bilgisi			
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Düşünceler						
faiz oranı değişkindir						

Rapor Tarihi / Saati : 29.06.2022 11:23

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derzce/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergNo:4810058500 SicilNo:431112/378694	Evet	175000000.00 TL	% 21.75 değişken	2 / 0	F.B.K.	20/06/2018- 7542		Var

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/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 Ş/BI Bilgisi			
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Düşünceler						

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 28830
Üzgen ÖZÜNK
Kontrol: 28830
29/06/2022

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.**

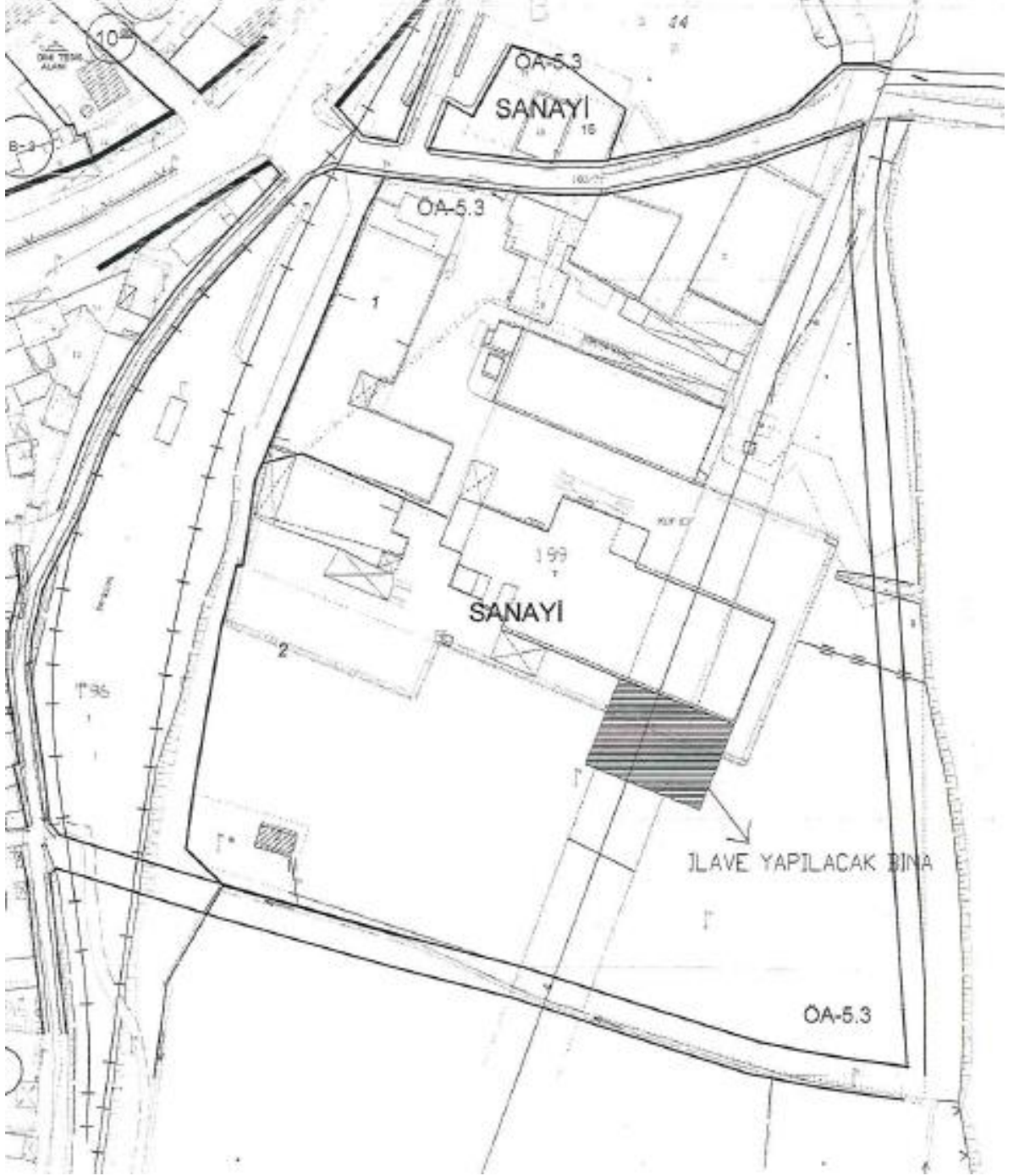
Bilgilerinize rica ederim.

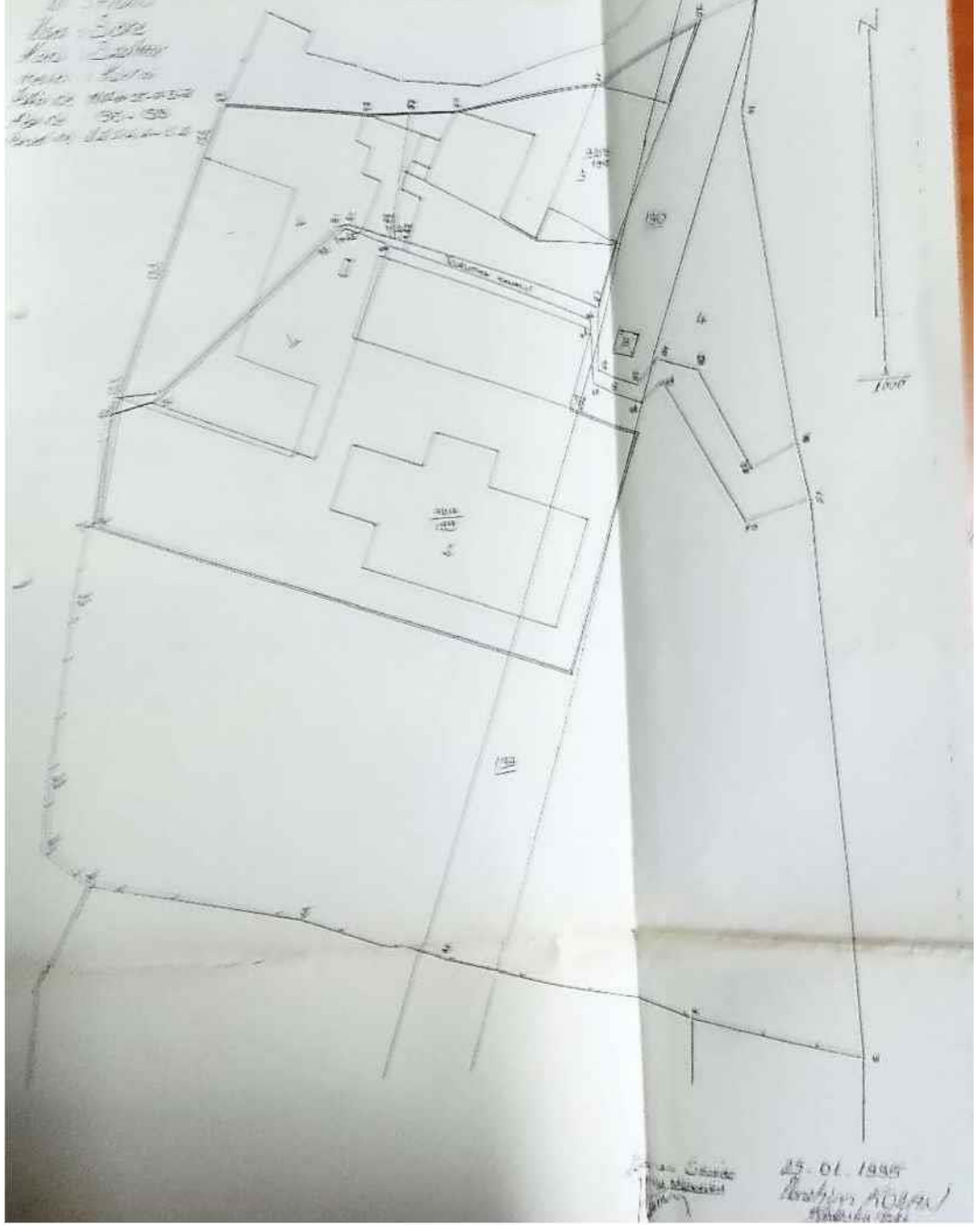
e-imzalıdır
Müge BAYRAK
Belediye Başkan Yardımcısı

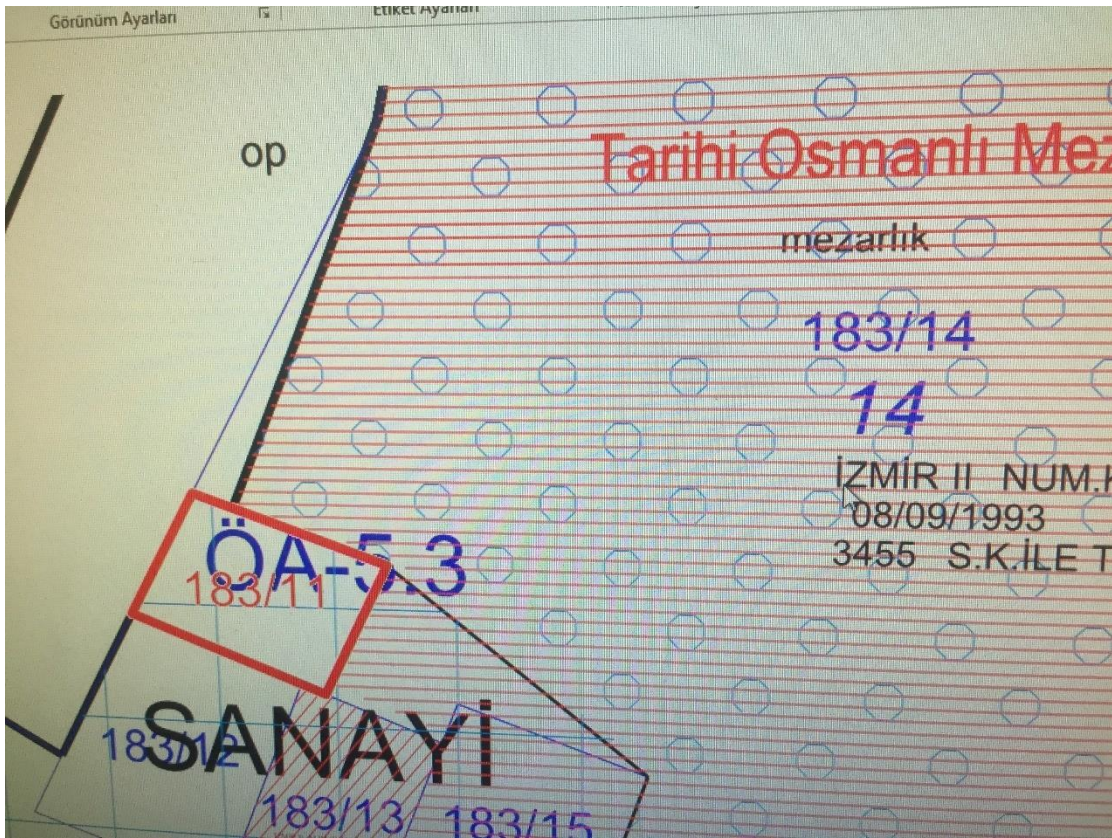
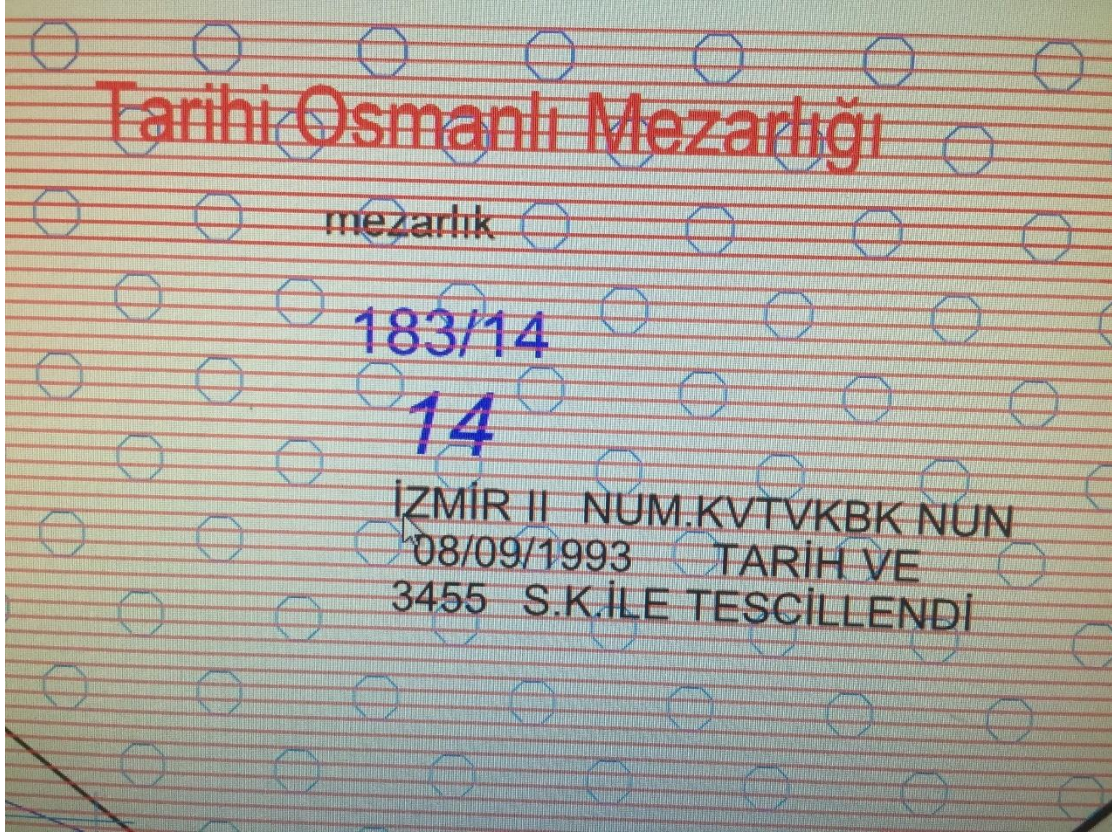


Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrollü 1656060611838#1 belge takip no ile e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

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

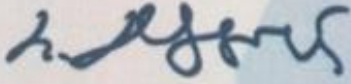
Tarih : 15.02.2016 No : 405081

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 CANTEKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

