



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 itibari 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 kullanılmıdır.
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 CANTEKİNLER 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 VERİLMİYENLERİN 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 kaim "Tokat Yeri" nitelikli, 183 Ada 13 Parselde kaim "Arsa" nitelikli, 199 Ada 7 Parselde kaim "Üzerinde İdarehaneli Un Ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen Ve Buğday Depoları Bulunan Arsa" nitelikli, 199 Ada 9 Parselde kaim "Arsa" nitelikli ve 183 Ada 12 Parselde kaim "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@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.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	Köyiçi	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	Köyiçi	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	Köyiçi	Cilt No	28
Yüzölçümü (m ²)	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	Köyiçi	Cilt No	28
Yüzölçümü (m ²)	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	Takyidat		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-Maatschappu 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.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, 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 fıkrada 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 sınırlı hesaplanmasında dikkate alınmaz.

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

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

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

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

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

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

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

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

199 ada 9 parsel;

Plan Notları

Tarım Alanı:

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

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

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



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

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

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:

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

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Ünite Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ=TK)
199/7	1.10.2002	5	Tadilat Ruhsatı	Ofis	1	960,00	960,00	0+3=3
199/7	16.04.2013	27	Yeni Yapı Ruhsatı	Ticari Depo	1	1.271,00	1.271,00	0+1=1
199/7	16.04.2013	28	Yeni Yapı Ruhsatı	Ofis(işyeri)	1	21,76	21,76	0+1=1
199/7	16.04.2013	29	Yeni Yapı Ruhsatı	Kafeterya (sinai yapı sahası) (çay ocağı)	1	38,72	38,72	0+1=1
199/7	16.04.2013	30	Yeni Yapı Ruhsatı	Fırın	1	63,35	63,35	0+1=1
199/7	27.06.2013	50	Tadilat Ruhsatı	Kafeterya (sinai yapı sahası) (çay ocağı) ortak alan Ofis(işyeri) jeneratör odaları	1 5	38,72 32,00 147,00	217,72	0+2=2
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 Ofis(işyeri) jeneratör odaları	1 5	38,72 32,00 147,00	217,72	0+2=2
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'na, 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 değerlendirme 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 aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

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

	2021		2022 Tahmini	
	Gerçekleşme	Ocak 22	Nisan 22	
Euro Bölgesi	5,3	4,0	3,8	
Almanya	2,8	3,7	3,2	
ABD	5,7	5,9	5,9	
İngiltere	7,4	4,3	3,9	
İtalya	6,6	4,2	2,7	
İrak	5,9	5,9	5,1	
Japonya	5,1	5,6	4,6	
Fransa	7,0	3,8	3,1	
Hollanda	5	3,3	3,3	
İsrail	8,2	4,5	5,5	
Rusya	4,7	2,6	16,6	
BAE	2,5	4,1	5,7	
Romanya	6,0	4,5	2,7	
Beyrut	6,5	3,1	2,8	
Polonya	5,7	4,7	3,5	
Mor	3,3	5,0	5,2	
Buğaristan	4,2	3,6	2,7	
Çin	6,1	5,0	4,9	

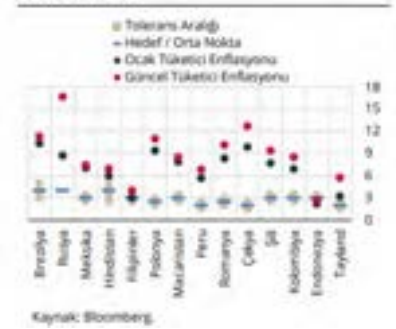
Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.
* Tablodaki ölkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.



Grafik 2.1.7: Gelişmiş Ülkelerde Tüketici (Yıllık % Değişim)



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



Kaynak: TCMB



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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

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

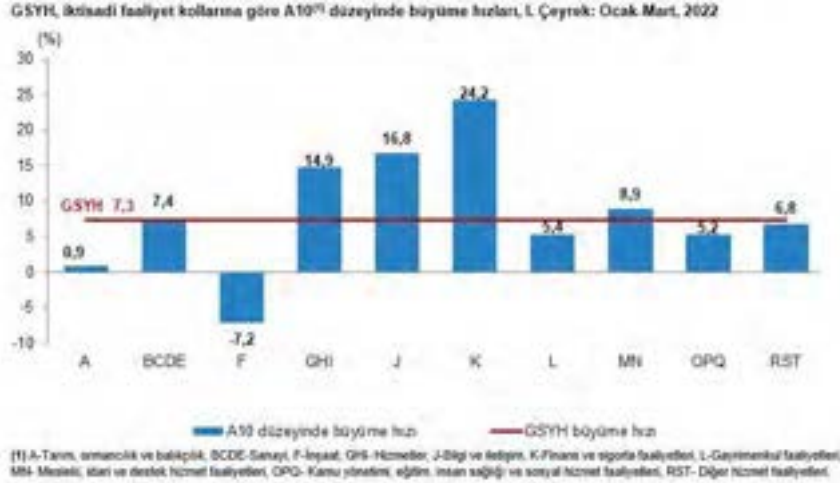
2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri 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.



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 ana kalemleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

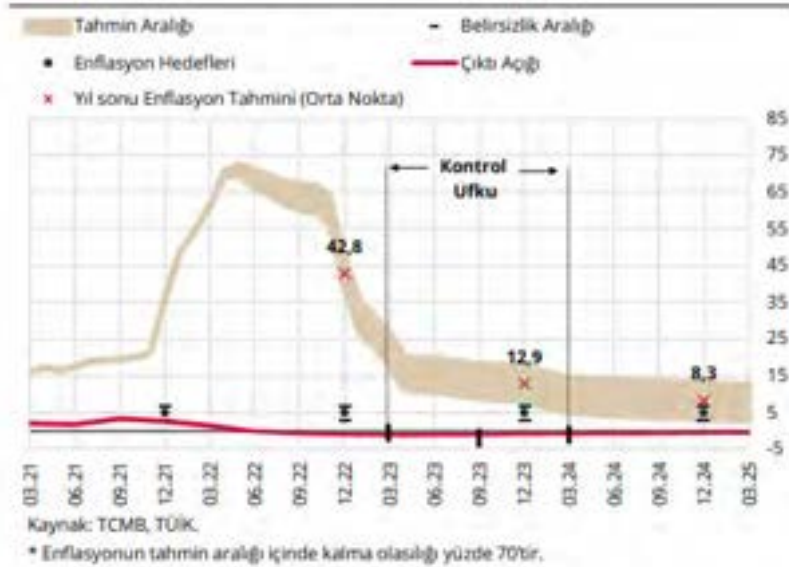
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yıl	2.044.883	710.902	179,0	1,8
	I	1.071.223	376.280	161,3	6,4
	II	1.037.882	362.880	160,0	-10,4
	III	1.013.883	352.842	160,0	-0,3
2022	Yıl	1.524.000	501.000	200,0	6,2
	I	7.200.000	200.000	170,0	7,0
	II	1.000.000	300.000	160,0	21,0
	III	1.910.000	200.000	210,0	7,0
2022	Yıl	2.313.000	700.000	220,0	0,1
	I	2.496.000	770.000	165,7	7,0

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. Liralama stratejisi, 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

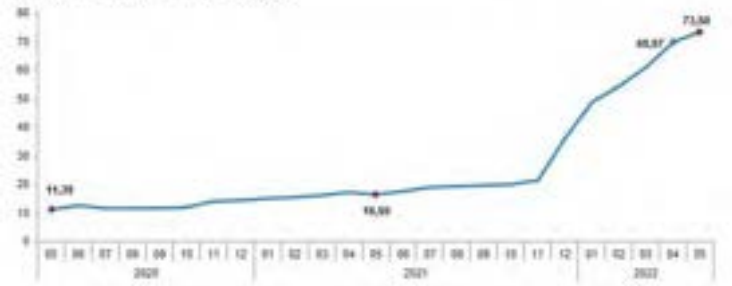
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

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	0,88	1,38
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	35,64	6,38	4,87
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	73,50	16,58	11,38
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	39,33	14,13	12,18

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022



6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM 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.

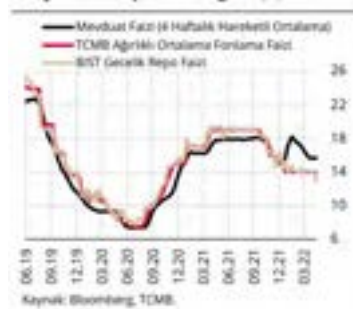
Nitekim, ECB son toplantısında Haziran ayından sonra tahvil alımlarına devam edip etmeyeceğini iktisadi gelişmelere göre değerlendireceğini ifade etmiştir. Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da Ocak Rapor döneminde hedef 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.

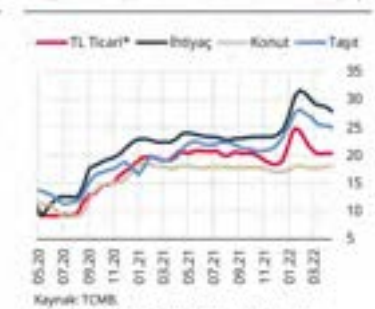
Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Kredi Türüne Göre Faizler (Akrım Veri, TLK Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Kredi mevduat hesapları ve kredi kartları faizi.

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 biriside 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'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

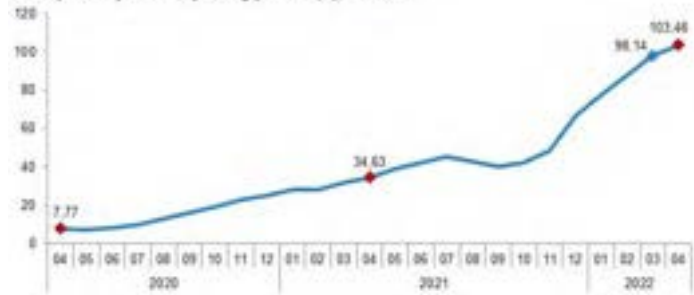
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı 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

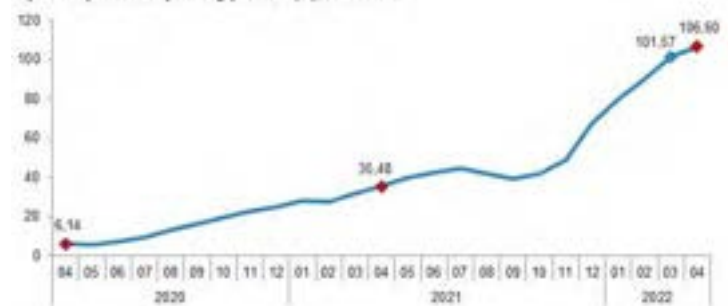
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %6,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

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.

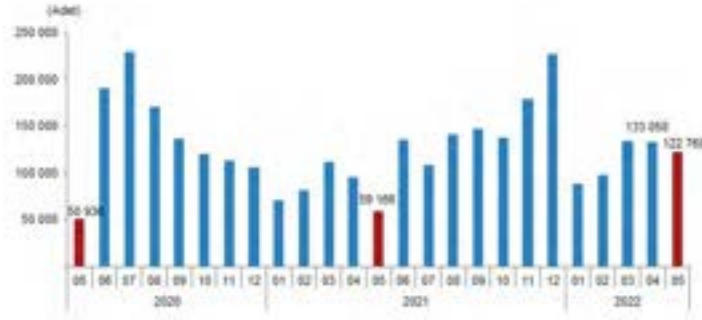
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



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

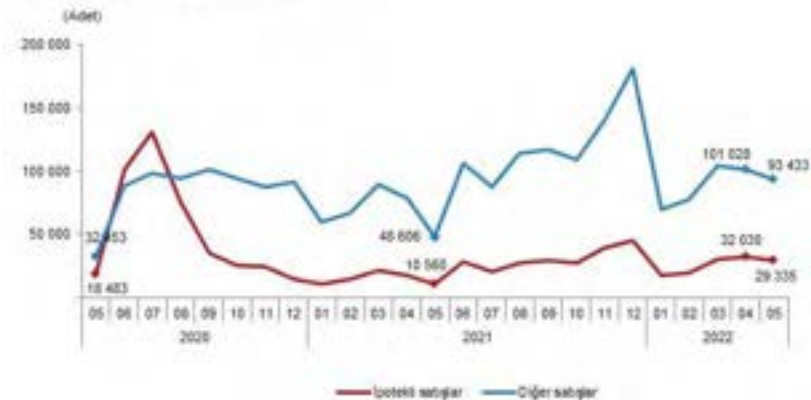
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İpotekli satış	29 335	10 560	177,8	129 707	75 290	72,3
Diğer satış	93 433	48 606	92,2	446 182	342 789	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İlk el satış	32 861	18 204	80,5	163 719	127 788	28,1
İkinci el satış	89 907	40 962	119,5	412 170	290 291	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.

Yabancılara 2021 yılı Eylül ayı satışları

Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılara 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. Yabancılara 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.



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 illerendir. 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 yelpazesini 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, İncirliova, 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 rihtim 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 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 671 mahalle bulunmaktadır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Didim (%3,81)- Yenipazar (-% 2,09).

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

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

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

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



Söke İlçesi: Ege Denizi'nin tarihi ve doğal güzelliklerle dolu orta kıyı bölgesinde, Büyük Menderes akarsuyunun yakınında kurulmuştur. Söke'nin verimli arazisini oluşturan ova mıntıkası şehir ile Büyük Menderes Nehri arasındadır. Şehrin yerleşim bölgesi ovanın kuzey ve kuzey batı tarafına doğru yayılmıştır. Aydın'a 54 km, İzmir'e 120 km, mesafede olup Doğusunda Koçarlı, Kuzey doğusunda Germencik, Kuzey batısında Kuşadası, Batısında Milas ilçelerine sınırdadır. Söke'nin yüzölçümü 1088 km² olup, deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 23 metredir. Şehre 50 km. uzaklıkta Bafa Gölü vardır. Göl Söke ve Milas sınırları içerisinde kalmaktadır. Söke'nin kuzeyinde Samson Dağları,

Gümüş ve Kemer Dağları, Güneyinde ise Beşparmak Dağları vardır. Söke'de tipik Akdeniz iklimi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçer. Yaz aylarında hemen hemen hiç yağış almaz. En çok yağışı; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında alır. Yağışlar genellikle yağmur şeklinde olup, kar yağışı çok az görülür.

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

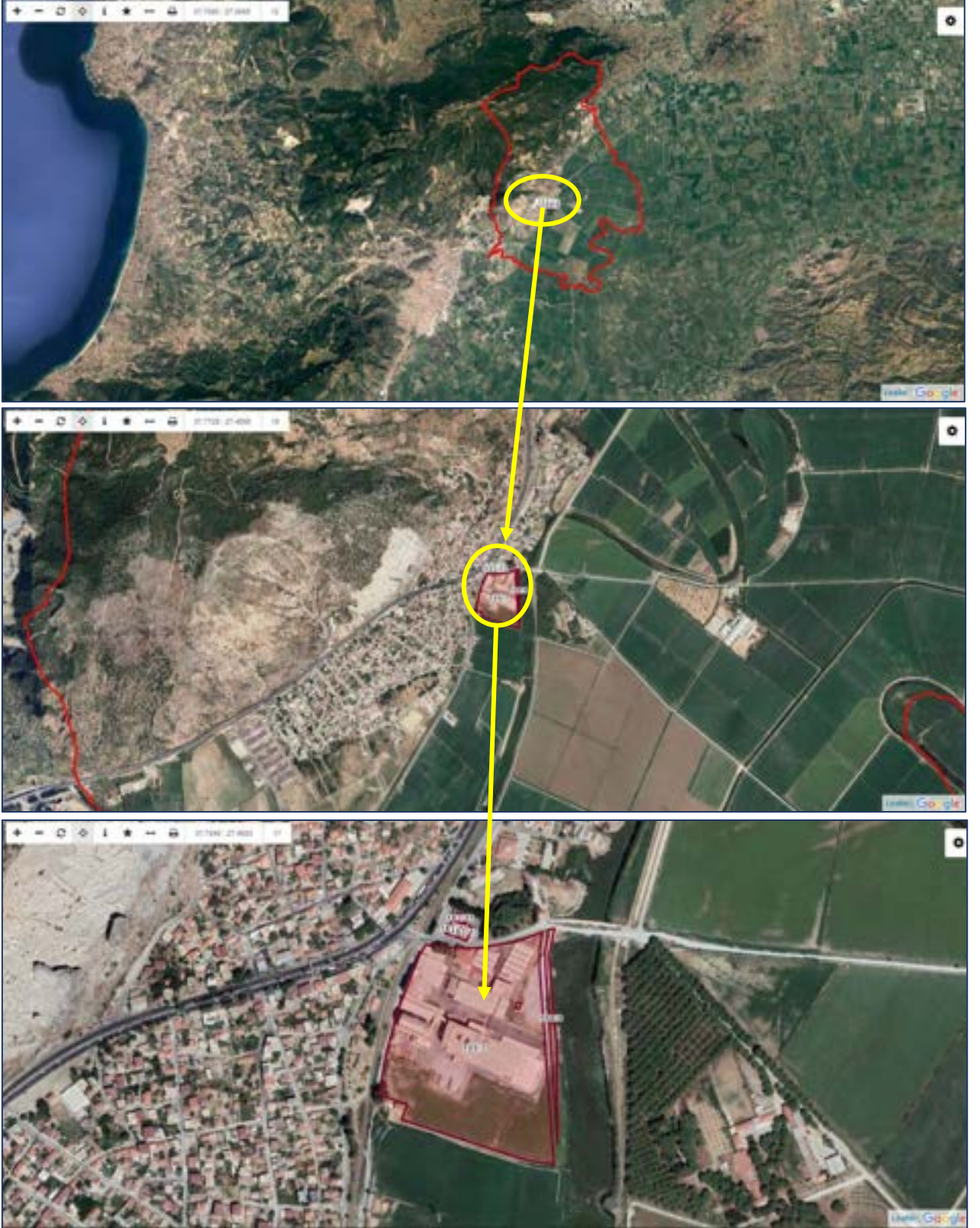
İklimi: Söke bölgesi Akdeniz iklim kuşağı içerisinde yer almaktadır. Kışın yağışlı, yazları kurak geçer. Nem oranı diğer bölgelere göre yüksektir. Çam ve makilik dahil her türlü yabancı bitki yanında kültürü yapılan pamuk, bilimum Habubat, Meyve, Sebze, Zeytin, incir, yetiştirilir.

Ekonomi: Söke Türkiye'nin en önemli pamuk üretim alanlarından biridir. 450 bin dekar ekilebilir araziye sahip, Türkiye'nin Pamuk Ambarı. İlçenin ekonomisi, yıllık gayrisafi hasılanın %70ini sağlayan tarımsal üretim ile tarıma dayalı sanayi malları üretimine dayanmaktadır. Verimli Söke Ovası'nda ana ürün pamukun dışında buğday, yem bitkileri, narenciye, meyve bitkileri, incir ve en önemlisi zeytin yetişir. Söke'nin Dağlarından Yağ, Ovasından Bal Akar. Tarımda Arıcılık, Balıkçılık ve Hayvancılık da yer sahibidir. Söke'de Türkiye'nin önde gelen kuruluşları Söktaş, Sibaş, Batı-Söke Çimento Sanayi, WF Ege (Lee), Söke Değirmencilik (Söke Un), Davas İplik, Sek Süt, Yüksel Seramik'in yanında çırçır fabrikaları ve tarım makineleri başta olmak üzere çeşitli kollarında 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 zamanda 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 inşaa 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 malzemenen 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 izgaralarla 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 izgaralar 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 evrakta ulaşılamamış olup yapılar değerlendirme dışı bırakılmıştır. Taşınmazların mevcut durumdaki ayrıntılarına göre ruhsat alınması gerekmektedir.



8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

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

Zayıf Yanlar:

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

✓ Fırsatlar:

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

✗ Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme 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 karşılanmadığı 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 karşılanmadığı 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Taşınmazların değerlemesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerler oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılabilir.
- 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	Yağız 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 inşaa nitelikleri mevcut hallerine göre alınarak belirtilmiş olup, "Amortize Edilmiş Karı Havi Birim Değeri" mahallindeki yapının durum ve kalitesine göre piyasa rayiçleri 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme 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. ASGARI 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 husular 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 düzenlemiştir.

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



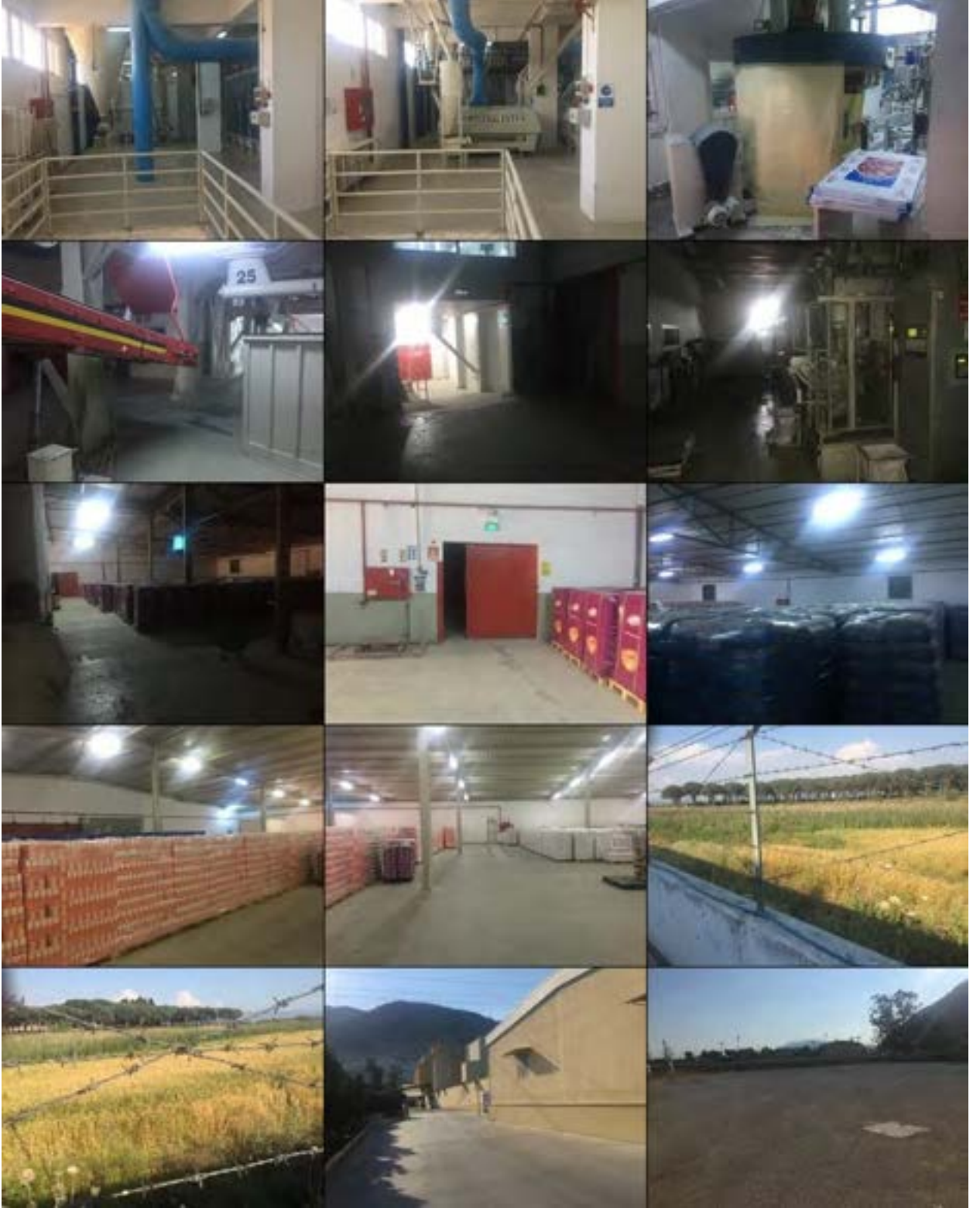
13.2. FOTOĞRAFLAR



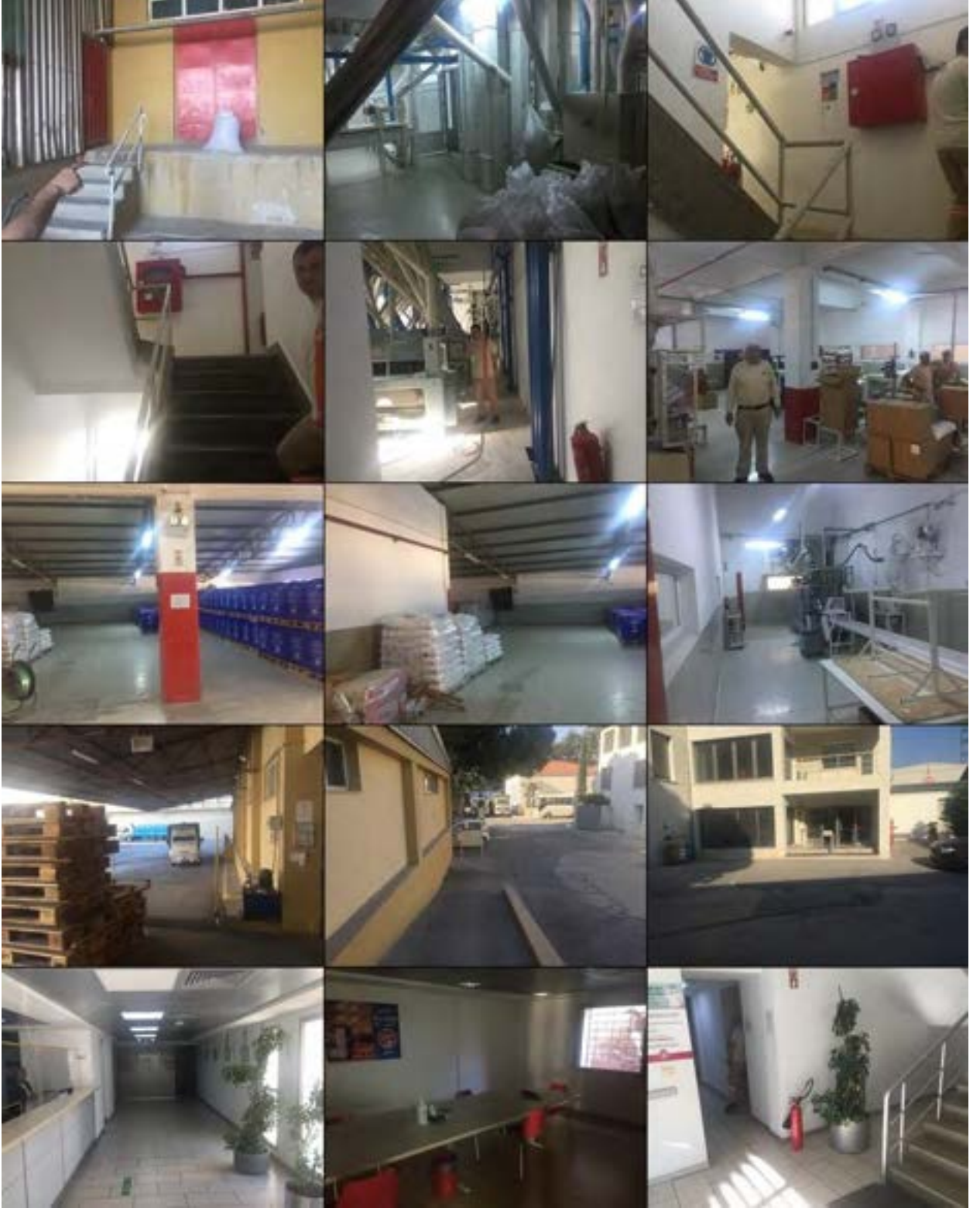


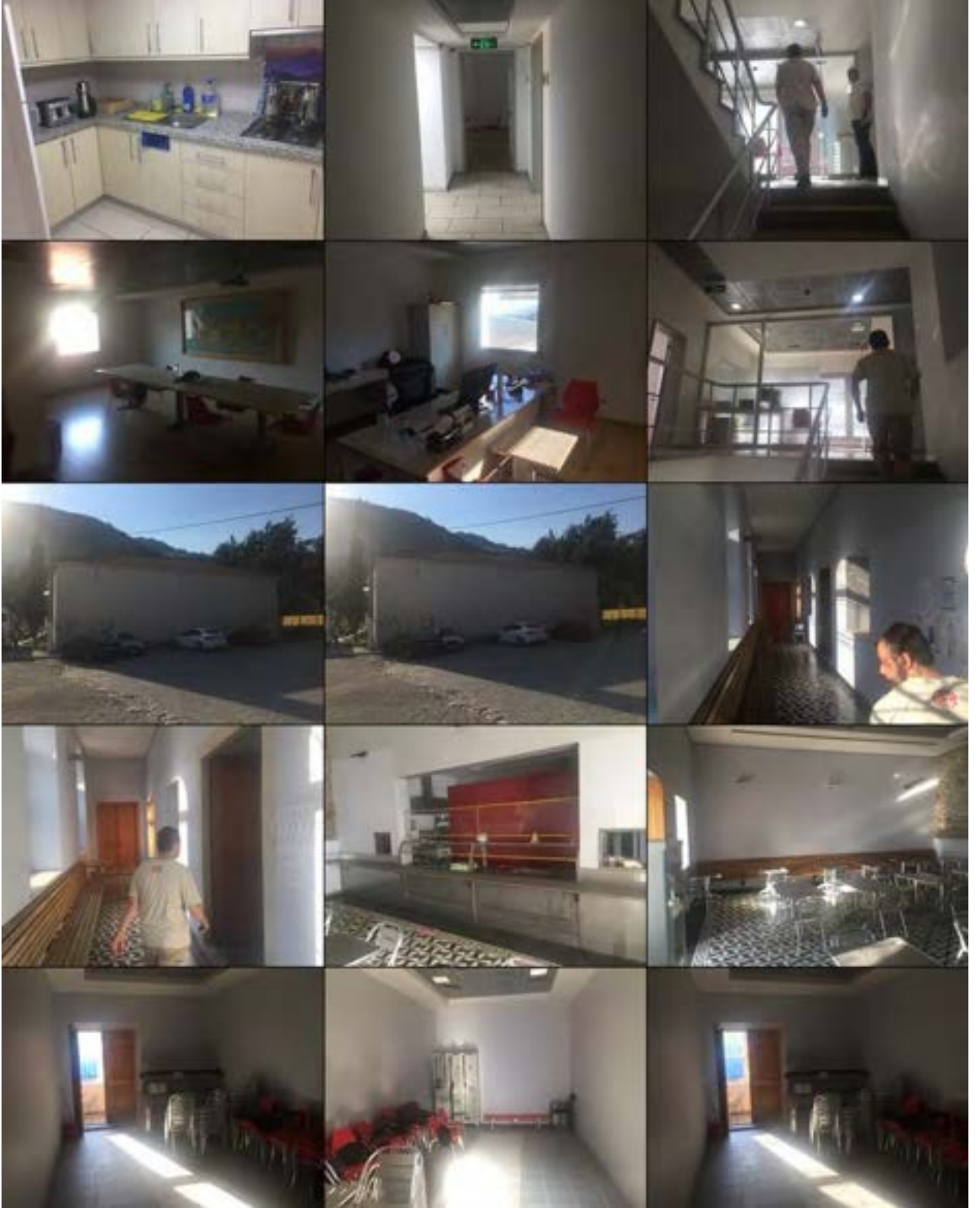




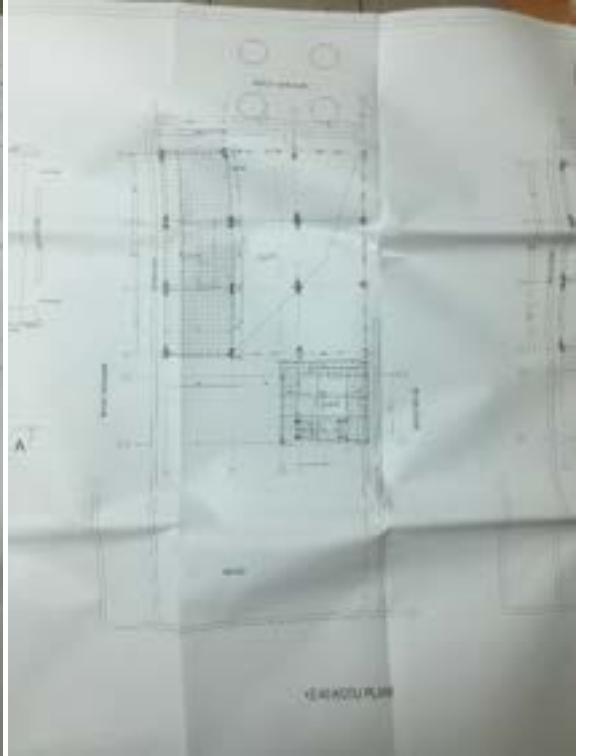
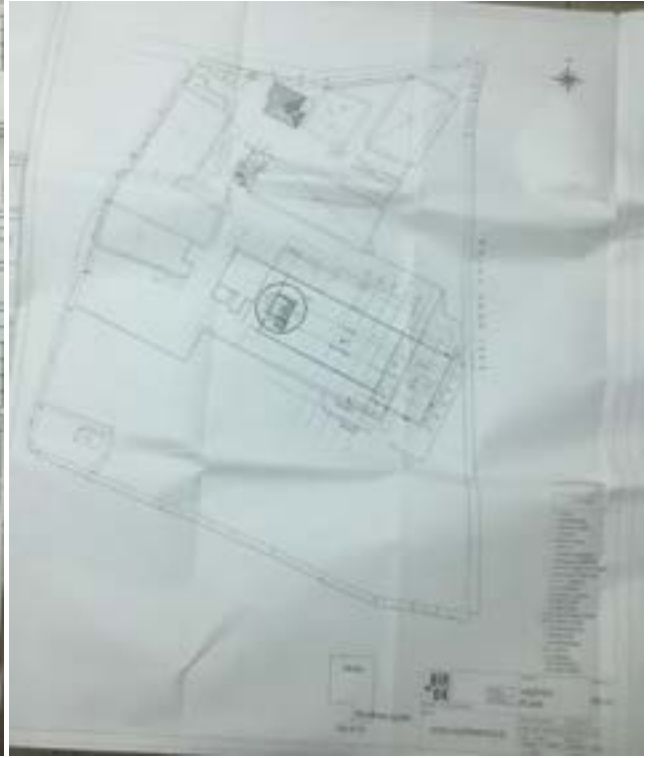


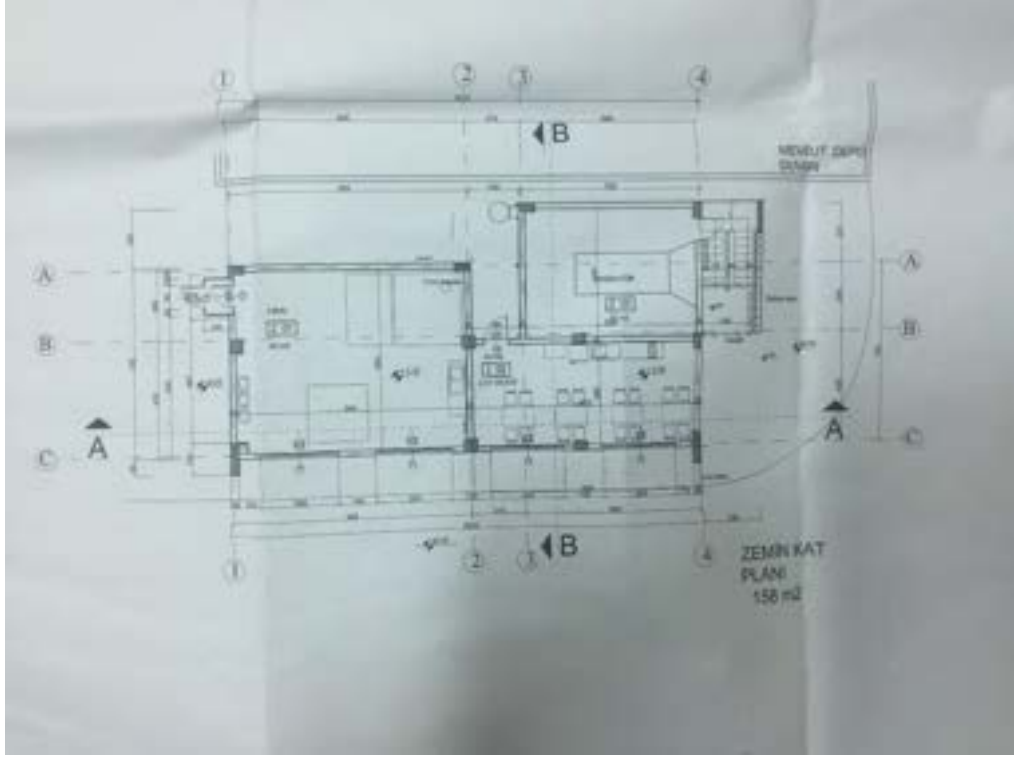






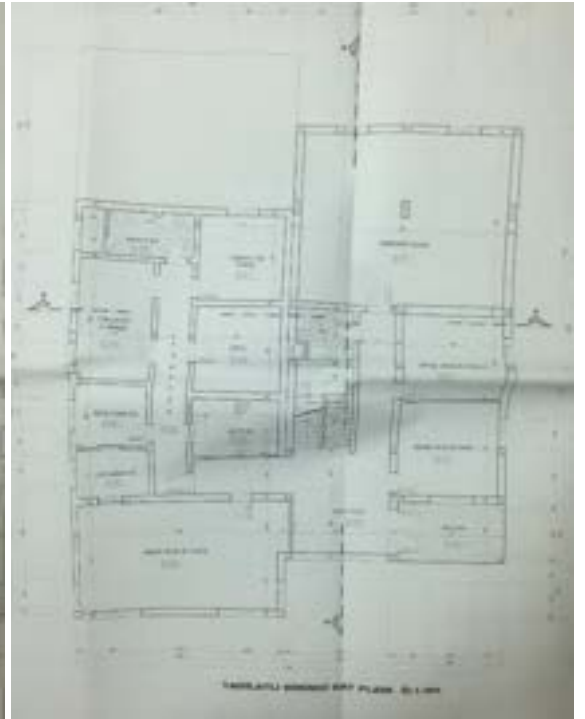
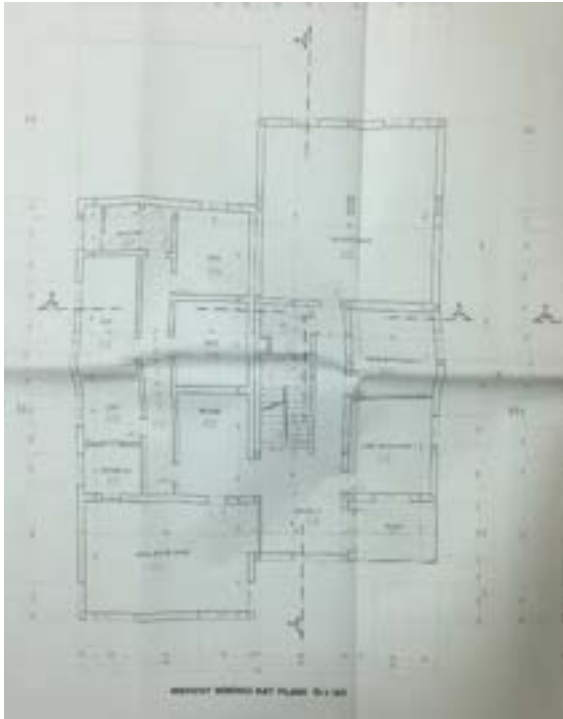
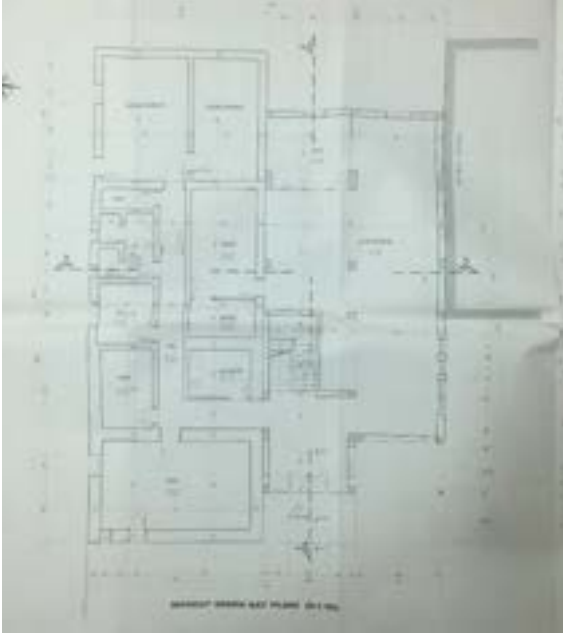
13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

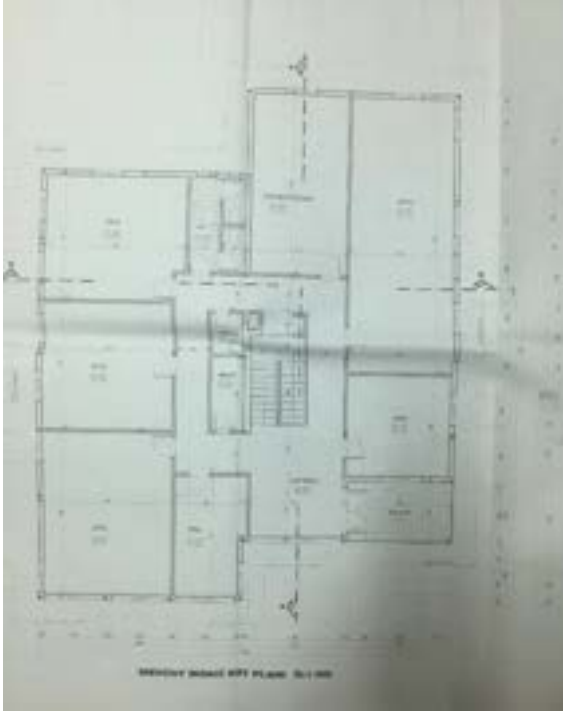




YARI SAHBE	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ARSA TANIMI	YARI TANIMI
1/1	1/1
1/2	1/2
1/3	1/3
1/4	1/4
1/5	1/5
1/6	1/6
1/7	1/7
1/8	1/8
1/9	1/9
1/10	1/10
1/11	1/11
1/12	1/12
1/13	1/13
1/14	1/14
1/15	1/15
1/16	1/16
1/17	1/17
1/18	1/18
1/19	1/19
1/20	1/20
1/21	1/21
1/22	1/22
1/23	1/23
1/24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







YAPI RUHSATI

1. Alan adı: ... 2. Alan no: ... 3. Alan adı: ... 4. Alan no: ... 5. Alan adı: ... 6. Alan no: ...

7. Alan adı: ... 8. Alan no: ... 9. Alan adı: ... 10. Alan no: ...

11. Alan adı: ... 12. Alan no: ... 13. Alan adı: ... 14. Alan no: ...

15. Alan adı: ... 16. Alan no: ... 17. Alan adı: ... 18. Alan no: ...

19. Alan adı: ... 20. Alan no: ... 21. Alan adı: ... 22. Alan no: ...

23. Alan adı: ... 24. Alan no: ... 25. Alan adı: ... 26. Alan no: ...

27. Alan adı: ... 28. Alan no: ... 29. Alan adı: ... 30. Alan no: ...

31. Alan adı: ... 32. Alan no: ... 33. Alan adı: ... 34. Alan no: ...

35. Alan adı: ... 36. Alan no: ... 37. Alan adı: ... 38. Alan no: ...

39. Alan adı: ... 40. Alan no: ... 41. Alan adı: ... 42. Alan no: ...

43. Alan adı: ... 44. Alan no: ... 45. Alan adı: ... 46. Alan no: ...

47. Alan adı: ... 48. Alan no: ... 49. Alan adı: ... 50. Alan no: ...

51. Alan adı: ... 52. Alan no: ... 53. Alan adı: ... 54. Alan no: ...

55. Alan adı: ... 56. Alan no: ... 57. Alan adı: ... 58. Alan no: ...

59. Alan adı: ... 60. Alan no: ... 61. Alan adı: ... 62. Alan no: ...

63. Alan adı: ... 64. Alan no: ... 65. Alan adı: ... 66. Alan no: ...

67. Alan adı: ... 68. Alan no: ... 69. Alan adı: ... 70. Alan no: ...

71. Alan adı: ... 72. Alan no: ... 73. Alan adı: ... 74. Alan no: ...

75. Alan adı: ... 76. Alan no: ... 77. Alan adı: ... 78. Alan no: ...

79. Alan adı: ... 80. Alan no: ... 81. Alan adı: ... 82. Alan no: ...

83. Alan adı: ... 84. Alan no: ... 85. Alan adı: ... 86. Alan no: ...

87. Alan adı: ... 88. Alan no: ... 89. Alan adı: ... 90. Alan no: ...

91. Alan adı: ... 92. Alan no: ... 93. Alan adı: ... 94. Alan no: ...

95. Alan adı: ... 96. Alan no: ... 97. Alan adı: ... 98. Alan no: ...

99. Alan adı: ... 100. Alan no: ...



YAPI RUHSATI

İki parçaya bölünmüş STANBUL'da yapılan yapı ruhsatının bir parçasıdır. Lütfen bu parçayı sadece ruhsat için kullanınız.

1. Ruhsat Verilen Kurum	2. Ruhsat Tarihi	3. Ruhsat Numarası
4. Ruhsatın Verildiği Mülk No	5. Mahalle	6. Parça No
7. Ada No	8. Parsel No	
9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. İmarat Türü
12. Yıkılma Tarihi		
13. Tapu Teslim Belgesi Verilen Kurum	14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi	15. Tapu Teslim Belgesi Numarası
YAPI SAHİBİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kimlik No
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	24. Adresi	
25. Yapanın Her Bir (Özellik) Rubumesi İçin	26. Cide Sınıfı	27. Tüz. Değeri
28. Yıl Başına Yapanın Rubumesi İçin	29. Yıl Başına Yapanın Rubumesi İçin	30. Toplam Yıl Başına Yapanın Rubumesi İçin
31. Yapanın Rubumesi İçin	32. Yapanın Rubumesi İçin	33. Yapanın Rubumesi İçin
34. Yapanın Rubumesi İçin	35. Yapanın Rubumesi İçin	36. Yapanın Rubumesi İçin
Toplam		
37. İnşaatın Toplam Maliyet Kaynakları (Arsa Hariç)	38. Araç Değeri	39. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
40. İnşaatın Genel Değeri	41. İnşaatın Genel Değeri	42. İnşaatın Genel Değeri
RUHSAT EĞ PROJELER		FERİ MESULÜN (TUS)
43. Mimari Proje	44. Adı Soyadı	45. Adı Soyadı
46. Statik Proje	47. Adı Soyadı	48. Adı Soyadı
49. Tesisat Projeleri	50. Tarih	51. Tarih
52. Dolgu Toplamı	53. Kazan Toplamı	54. Harcı Çıkacak Kazan Toplamı
55. Harcı Çıkacak Kazan Toplamının Dönüştürülmüş Yeri	56. Kurum Sicil No	57. Ode Sicil No
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER		
58. Gelirin Mahiyeti	59. Mükabül Tarihi	60. Mükabül No
61. Gelirin Tarihi	62. Gelirin Tutarı (TL)	63. Gelirin Tutarı (TL)
64. Gelirin Tutarı (TL)	65. Gelirin Tutarı (TL)	66. Gelirin Tutarı (TL)
67. Gelirin Tutarı (TL)	68. Gelirin Tutarı (TL)	69. Gelirin Tutarı (TL)
Toplam		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 hükmüne göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Feri Sorumluluğuna atanmış ve ruhsatın da imzaları alınarak işlemler YAPI RUHSATI verilmiştir.		
70. Değerlendiren Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	71. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	72. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür

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



YAPI RUHSATI

İki veya daha fazla katlı yapıların ruhsatı için kullanılan ve yapı alanını belirleyen belge. Bu belge yapı ruhsatı için kullanılabilir ve yapı ruhsatı için kullanılır.

1. Ruhsat Verilen Kurum	2. Ruhsat Tarihi	3. Ruhsat Numarası
4. Ruhsatın Verildiği Mülk	5. Mahalle	6. Parça No
7. Ada No	8. Parsel No	
9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. İmar Türü
12. Yapı Tesit Belgesi Verilen Kurum	13. Yapı Tesit Belgesi Tarihi	14. Yapı Tesit Belgesi Numarası
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN
15. Adı Soyadı / Ünvanı	16. Adı Soyadı / Ünvanı	17. Kimlik No
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	19. Bağlı Olduğu Sicil Numarası
20. Adresi	21. Adresi	
22. Yapının Her Bir Katının Kullanım Alanı	23. Kat Sayısı	24. Kat Sayısı
25. Kat Sayısı	26. Kat Sayısı	27. Kat Sayısı
28. Kat Sayısı	29. Kat Sayısı	30. Kat Sayısı
31. Kat Sayısı	32. Kat Sayısı	33. Kat Sayısı
34. Kat Sayısı	35. Kat Sayısı	36. Kat Sayısı
37. Kat Sayısı	38. Kat Sayısı	39. Kat Sayısı
40. Kat Sayısı	41. Kat Sayısı	42. Kat Sayısı
43. Kat Sayısı	44. Kat Sayısı	45. Kat Sayısı
46. Kat Sayısı	47. Kat Sayısı	48. Kat Sayısı
49. Kat Sayısı	50. Kat Sayısı	51. Kat Sayısı
52. Kat Sayısı	53. Kat Sayısı	54. Kat Sayısı
55. Kat Sayısı	56. Kat Sayısı	57. Kat Sayısı
58. Kat Sayısı	59. Kat Sayısı	60. Kat Sayısı
61. Kat Sayısı	62. Kat Sayısı	63. Kat Sayısı
64. Kat Sayısı	65. Kat Sayısı	66. Kat Sayısı
67. Kat Sayısı	68. Kat Sayısı	69. Kat Sayısı
70. Kat Sayısı	71. Kat Sayısı	72. Kat Sayısı
73. Kat Sayısı	74. Kat Sayısı	75. Kat Sayısı
76. Kat Sayısı	77. Kat Sayısı	78. Kat Sayısı
79. Kat Sayısı	80. Kat Sayısı	81. Kat Sayısı
82. Kat Sayısı	83. Kat Sayısı	84. Kat Sayısı
85. Kat Sayısı	86. Kat Sayısı	87. Kat Sayısı
88. Kat Sayısı	89. Kat Sayısı	90. Kat Sayısı
91. Kat Sayısı	92. Kat Sayısı	93. Kat Sayısı
94. Kat Sayısı	95. Kat Sayısı	96. Kat Sayısı
97. Kat Sayısı	98. Kat Sayısı	99. Kat Sayısı
100. Kat Sayısı	101. Kat Sayısı	102. Kat Sayısı

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 no maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının Fesih Sorumluluğunu alan bir alandır ve inşaatı alınarak ilgili YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Durumdeğerim Adı Soyadı / Ünvanı
İmzası

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı / Ünvanı
İmzası

63. Çıktıların Adı Soyadı / Ünvanı
İmzası / Mühür

12.11.2022

Fahrettin Altun
Sorumlu Mühür
İmar ve İnş. Tek.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


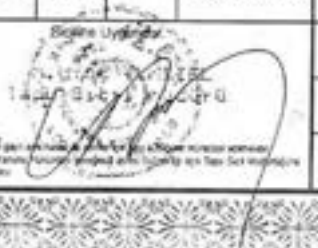
ÖSKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Aşağı yapı sahibine
1 nüsha belgeleri verilen kurumda kullanılmak üzere 1 nüsha
Mül. ve Çm. Bakanlığına, 1 nüsha ise ZAR ile verilir.

1. Belgeli yerin kurumu (B. Gözet.)		Kod	2. Başlangıç tarihi	3. Başlangıç numarası	4. Belgelerin sayılı matrasları	Kod								
Sütlükyazıbaşı Kıbrısçılar Paftası			25.5.1995	6	Kıbrısçılar Paftası									
5. Pafta	6. Pafta no	7. Pafta no	8. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası										
	1199	2												
11. Tapu ve/veya diğer belge ve kurum	12. Tapu ve/veya diğer belge tarihi	13. Tapu ve/veya diğer belge no	14. İmza türü	Kod	15. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varlık değerleme raporunun tarihi ve numarası								
Tapu ve/veya diğer belge					6 8 1971-B3									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN											
18. Adı, soyadı / ünvanı	Kod	19. Adı, soyadı / ünvanı	Kod	23. Kurum sicil numarası										
Sütlükyazıbaşı A.Ş.		Yabancı İnş.												
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi	25. Vergi Dairesi sicil numarası											
Sütlükyazıbaşı	1401	Muht. Kıbrıs	8399530016											
21. Adres	26. Adres													
Kıbrısçılar Paftası Kıbrısçılar Paftası														
27. Yapının her bir katının kullanım amacı	Kat	28. Daire sayısı	Kat	29. Yüksekliği (m)	Kat	30. Her bir katın alanı (m ²)	31. Her bir katın alanı (m ²)	32. Toplam kat sayısı	Kat	33. Toplam alanı (m ²)	34. 1 m ² maliyet	Kat	35. Her bir katın alanı (m ²)	36. Her bir katın alanı (m ²)
Depo	1	114						210		40000	3 13			
Toplam		1	114					210		40000	3 13			
37. İnşaatın toplam maliyet (ayrıntılı varsa her biri)		38. Arz bedeli	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)										
45000000		1971	34000000	589651000										
41. İskan izin tarihi	42. İskan izin tarihi	Kod	43. Yığın yapının sınıfı	Kod										
01.01.2000														
44. Yapı ile ilgili özellikler														
<input type="checkbox"/> Eski <input type="checkbox"/> Hava gemi <input type="checkbox"/> Dışarıya <input type="checkbox"/> Kuvvetli <input type="checkbox"/> Zehirli <input type="checkbox"/> Suda <input type="checkbox"/> Farklı <input type="checkbox"/> Pasajlı <input type="checkbox"/> Asfalt														
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölgenin ilgili ajansına														
İskan yapı kullanma belgesi verilmiş depo için verilmiştir														
46. Kurumun Açılı Özellikleri														
Kurumun	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı	47. Depoün Özellikleri					
	1	2	3	4	5	7+			Miktar	Birimi	Yüzde (%)	Parça		
Daire sayısı							0							
Her katın yüksekliği							0							
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve şartlarına uygun olduğu ve bu belgede belirtilen özelliklerin mevcut görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.														
BİNA MAHALLESİ TEKNİK EDİŞ TEKNİK GÖREVLİLER														
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih					49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih					50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ														
51. Teknik alan yetkilisinin adı, soyadı, ünvanı, imzası							52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih							
							25.5.1995							



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru tarihi: 02.05.2022		2. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
3. Başvuru türü: <input checked="" type="checkbox"/> Yeniden inşaat <input type="checkbox"/> Ek inşaat		4. Başvuru alanı: 4000 m ²	
5. Başvuru sahibi: M. Yılmaz		6. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
7. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		8. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
9. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		10. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
11. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		12. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
13. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		14. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
15. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		16. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
17. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		18. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
19. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		20. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
21. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		22. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
23. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		24. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
25. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		26. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
27. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		28. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
29. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		30. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
31. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		32. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
33. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		34. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
35. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		36. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
37. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		38. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
39. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		40. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
41. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		42. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
43. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		44. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
45. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		46. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
47. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		48. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
49. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		50. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
51. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		52. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
53. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		54. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
55. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		56. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
57. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		58. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
59. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		60. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
61. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		62. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
63. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		64. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
65. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		66. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
67. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		68. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
69. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		70. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
71. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		72. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
73. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		74. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
75. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		76. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
77. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		78. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
79. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		80. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
81. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		82. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
83. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		84. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
85. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		86. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
87. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		88. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
89. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		90. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
91. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		92. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
93. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		94. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
95. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		96. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
97. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		98. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	
99. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul		100. Başvuru adresi: Üsküdar/İstanbul	





13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

İli	HYDIN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İçesi	SÖME	 TAPU SENEDİ				
Mahallesi						
Köyü	SALILIKÖY					
Sokağı						
Mevki	KOYUÇI					
Satış Bedeli	Paha No.	Ada No.	Parşel No.	Yatığına		
5.700.117,22				ha	da	dms
Yola Lere	22A-2A	199	7	5	1674	30
Notu	310PİNDE İDAREHANELİ,UN VE KEPEK DEPOLU 5ES KATLI UN FABRİKASI,DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA.					
Son	PARŞELİNDE <u>NAK VE İHTİSAP</u> İşletmelerinde TOK İhline 5000,29m2'lik daimi irtilak hakkı vardı					
Edirne Sebebi	Tapu taban mevzii Birik Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.adına kayıtlı 1000 5000 m2'lik Kadastro Haritasında sanzi ve tescilli değirmencilik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sulh Köy, Beldeyiminin 4/4/2002 Tarih ve 29. Sayılı Encümen Kararına binen tapu no 3372-57m2'lik kısımları yolsuz olarak bedelsiz tescillene mülkiyet (S) kısmı ifrazını ve bu tescil hakkı kısmının üzerinde idarehaneli Un ve Kepek Depolu 5 Katlı Un Fabrikası,Değirmen ve Buğday Depoları bulunan Arsa olarak teshihin den tescilli yapıldı.					
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geriş	Yeniye No.	Cilt No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Giriş
Cilt No	28	1867	28	2758	03/5/2002	Cilt No.
Sahle No.	2758					Sahle No.
Sıra No.	16/1103					Sıra No.
Tarih	16/5/1993					Tarih
Türk Tarih Kurumu Basım Evi - Ankara - 2002						
1993 Tarihli Notaryon İşletme Yönetmeliği Madde 10/10/1993						
Sıra No: 129						



İl		AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf			
İlçesi		SÖKE							
Mahallesi									
Köyü		SAZLIKÖY							
Sokağı									
Mevkii		KÖYÜÇİ							
Satış Bedeli			Pafta No.	Ada No.	Farsel No.	Yüzölçümü			
0,00			M18-6-25-a-1-a	183	11	ha	m ²	dm ²	
Nilüğü		TOKAT YERİ							
Sınırı		Plandırası Zemin Siten No : 1784484							
Edinme Sebebi		TARAFI SÖKE DEĞİRMENÇİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİ SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişilerin Ortak Değişikliği yapılmıştır.							
Sahibi		SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih		Geldisi	
Cilt No.			7398	354		18/07/2011		Cilt No.	
Sahife No.								Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
D.M.C. Başarı İş. M.Ş.		Diğer Şeyhaye İşletmesi Karşından İstisnasızdır.						Sayı No 129	



İli		AYDIN		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi		SÖKE							
Mahallesi									
Köyü		SAZLIKÖY							
Sokağı									
Mevki		KÖYÜÇİ							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
8,90		M18a-25-a-7-a	183	13	na	m ²	dm ²		
245,27 m ²									
Niteligi		AMBAR							
Sınır		Plandadır Zemin Sistem No : 17844E3							
Edinme Sebebi		Tuzana SÖKE DEĞİRMENÇİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tıfıl Kapılıktan Çıkan Değişikliği İçerisinde.							
Sahibi		SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ							
Geçici		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Önceki		
Cilt No.		798	3	83		18/07/2011	Cilt No.		
Sahile No.		Bölgene Uygundur. Sütlü POA Söke Tıfıl Yolu  SÖKE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					Sahile No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
D.M.O. Başın İş. 1/3		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Sıra No 129		

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Mülkiyet için Detaylı - Şifli ve / Pasif Mülkiyet - Pasif Hukuklar)			
Zemin Tipi	1 Ana Taahhüt	Ada/Parsel	1/999
Zemin No	1 0300001	Vahiyet	1 01120002
B / Blok	1 AYDINSOĞUK	Ada Tap No/Adı	1/035
Katman Adı	1 Sığır TM		
Mutahid / Katı Adı	1 SAĞIRKÖY ARAŞ.		
Mevki	1 KÖPRÜ		
CBU Sayısı No	1 26/1796		
Kayıt Durumu	1 Aktif		

TAŞINMAZ ŞEKLİ / BEVAN / İRTİFAK

Şifli	Açıklama	Mülk / Lokasyon	Yarık - Yüzölçü	Terhis Sebep - Tarihi - Yeri
0000	İKİDEĞİRCİLİK TİCARİ VE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VARLIK DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. - Blok 1	YÖREYİ HİZMETLER LİZAN A.Ş. (0304)	0000000 - 0007	-

HESAP VE HESAPLARI

Sıra No	Mülk	Ekildeği No	Bilanço Pas/Pozitif	Mevzuat	Tahsis Sebep - Tarihi - Yeri	Terhis Sebep - Tarihi - Yeri
000001	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ A.Ş.	YAKI	1.111.00	1.111.00	Bilanço (TAM) - 0000000 - 0001	Yarık Kapalıdır Çıkarı (Kapalıdır) - 0000000 - 0001
000002	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YAKI	1.111.00	1.111.00	Yarık Kapalıdır Çıkarı (Kapalıdır) - 0000000 - 0001	-

Şifli	Açıklama	Mülk / Lokasyon	Yarık - Yüzölçü	Terhis Sebep - Tarihi - Yeri
0000	Gözetim Hizmetleri - SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Yarık açık şekilde de. Blok - B T1 (Açık) - Sığır Veviz Çıkarı (Mülkiyet)		0000000 - 0000	Kısmi Hükümet Terhis Sebep - Tarihi - Yeri

İpotek

Alınan	Müddet/Şart	Borç	Faiz	Devlet/Şahıs	Sıra	Tamir Tarihi - Yeri	Borcun	Şifli Hukuk
000001 TÜRKiYE İŞ BANKASI A.Ş. Yarık No: 0100000000 Sıra No: 0100000000	Yarık	0100000000 TL	%11	Devlet	1.000	0000/0000 - 0001		Var

Yarık Tarihi: 0000/0000 - 0001

İpotekli Kuvvetlerdeki Hükümet Bilgisi						
Tahsis	Bilanço Pas/Pozitif	Borcun Mülk	Mülk Baki	Tamir Tarihi - Yeri	Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 7 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 8 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 9 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 10 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 11 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 12 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	

İpotek Şifli	Açıklama	Mülk	Yarık/Yüzölçü	Terhis Sebep - Tarihi - Yeri

Alınan	Müddet/Şart	Borç	Faiz	Devlet/Şahıs	Sıra	Tamir Tarihi - Yeri	Borcun	Şifli Hukuk
000001 TÜRKiYE İŞ BANKASI A.Ş. Yarık No: 0100000000 Sıra No: 0100000000	Yarık	0100000000 TL	%11	Devlet	1.000	0000/0000 - 0001		Var

İpotekli Kuvvetlerdeki Hükümet Bilgisi						
Tahsis	Bilanço Pas/Pozitif	Borcun Mülk	Mülk Baki	Tamir Tarihi - Yeri	Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 7 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 8 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 9 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 10 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 11 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	
0000 TM - SAĞIRKÖY ARAŞ. 100 Ada 12 Parsel	1.1	SOĞUK DEĞİRCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	000000000 TL	0000/0000 - 0001	İpotek Terhis Sebep - Tarihi - Yeri	

İpotek Şifli	Açıklama	Mülk	Yarık/Yüzölçü	Terhis Sebep - Tarihi - Yeri

Yarık Tarihi: 0000/0000 - 0001

İpotek ŞİHİ Bilgisi	SİHİ	Açıklama	Maliye	Tarih/Yerine	Terim Şehidi - Tarih - Yeri			
Diğer Bilgiler								
Akavut	Müvrezim	Borç	Faiz	Devret/Sıra	Sıra	Tarih Tarih - Yeri	Borçlu	ŞİHİ Hakkı
(SİHİ) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Ev	13000000.00 TL	% 7,75	216	F.B.K.	2016/2018 - 2162		Var
İpotekli Konutlu Diğer Bilgi								
Etapman	İsim Pay/Payda	Borçlu Maliye	Maliye Borç	Tarih Tarih - Yeri	Terim Şehidi - Tarih - Yeri			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
İpotek ŞİHİ Bilgisi								
SİHİ	Açıklama	Maliye	Tarih/Yerine	Terim Şehidi - Tarih - Yeri				
Diğer Bilgiler								

* Tesis edilecek yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporunuzun, 06.08.2022
Tarihinde, 02.00.00'de
Kamusal Ortamda
Yayımlanmıştır.

Rapor Tarih: Saat: 17:00:00 11/02

2

TASINMAZA AİT YAPU KAYDI (AİME Mahaller ile Batacak) - ŞİHİ var = Pasif Mahaller = Pasif Mahaller					
Zemin Ölçü	: 504 Toprak	Ada/Pasif	: 18/01		
Zemin No	: 751/0001	Yükümlü	: 111,30 ev		
İ/Ö No	: 5/12/00/02	Yapı Tar. No/İht.	: 48/14		
Konut Adı	: 504 TM				
Mahalle / Köy Adı	: SAĞIRCIYI MAH.				
Merkez	:				
Y/Ö /Bölge No	: 33 / 0401				
Kayıt Durum	: Aktif				
İHTİSAP TABLOSU					
Sıra No	Maliye	Ebirlik No - İsim Pay/Payda	Şirket/Kurum	Terim Şehidi - Tarih - Yeri	Terim Şehidi - Tarih - Yeri
1	13000000.00 TL	5041	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015
2	13000000.00 TL	5041	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015

İpotek								
Akavut	Müvrezim	Borç	Faiz	Devret/Sıra	Sıra	Tarih Tarih - Yeri	Borçlu	ŞİHİ Hakkı
(SİHİ) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Ev	13000000.00 TL	%7,75	216	F.B.K.	2016/2018 - 2162		Var
İpotekli Konutlu Diğer Bilgi								
Etapman	İsim Pay/Payda	Borçlu Maliye	Maliye Borç	Tarih Tarih - Yeri	Terim Şehidi - Tarih - Yeri			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
SİHİ TM - SAĞIRCIYI MAH. 199 Ada 1 Payda	1/1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13000000.00 TL	2016/2018 - 2162	İpotek Tarih: 14/01/2015 - 2015			
İpotek ŞİHİ Bilgisi								
SİHİ	Açıklama	Maliye	Tarih/Yerine	Terim Şehidi - Tarih - Yeri				
Diğer Bilgiler								

Rapor Tarih: Saat: 17:00:00 11/02

3

Emlaklar							
Alanın Adı	Alanın No	Alanın Durumu	Alanın Yüzölçümü	Alanın Alan	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum
ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	12000000000000000000	Emir	5,7123	3,14	2018/2018	2018/2018	2018/2018
İpotek Kısıtlılığı Hakkında Bilgi							
Ticim No	Alanın Durumu	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum	Alanın Durum
171	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
172	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
173	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
174	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
175	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
İpotek Kısıtlılığı Hakkında Bilgi							
Alanın Adı	Alanın Durumu	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum	Alanın Durum
171	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018

* Tesis edilen geribor ve beyanlar ağı elektronik ortamda sunulmaktadır.

(Handwritten signature and stamp)

Rapor Tarihi: 2022/02/14

1

TASINMAZA AİT TAİPU KAYIT (Mülk Sahipleri İçin Detaylı - SİH var + Pasif Sahipler + Pasif Borçlular)							
Zemin Tipi	Alanın Durumu	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum	Alanın Durum
171	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sahibi No	Mülk	Alanın Durumu	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum
171	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
İpotek Kısıtlılığı Hakkında Bilgi							
Alanın Adı	Alanın Durumu	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum	Alanın Durum
171	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018

İpotek							
Alanın Adı	Alanın No	Alanın Durumu	Alanın Yüzölçümü	Alanın Alan	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum
ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	12000000000000000000	Emir	5,7123	3,14	2018/2018	2018/2018	2018/2018
İpotek Kısıtlılığı Hakkında Bilgi							
Ticim No	Alanın Durumu	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum Tarihi - Yılı	Alanın Durum	Alanın Durum	Alanın Durum
171	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
172	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
173	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
174	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018
175	ÖSKÖRÜ TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018	2018/2018

Rapor Tarihi: 2022/02/14

1

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.*

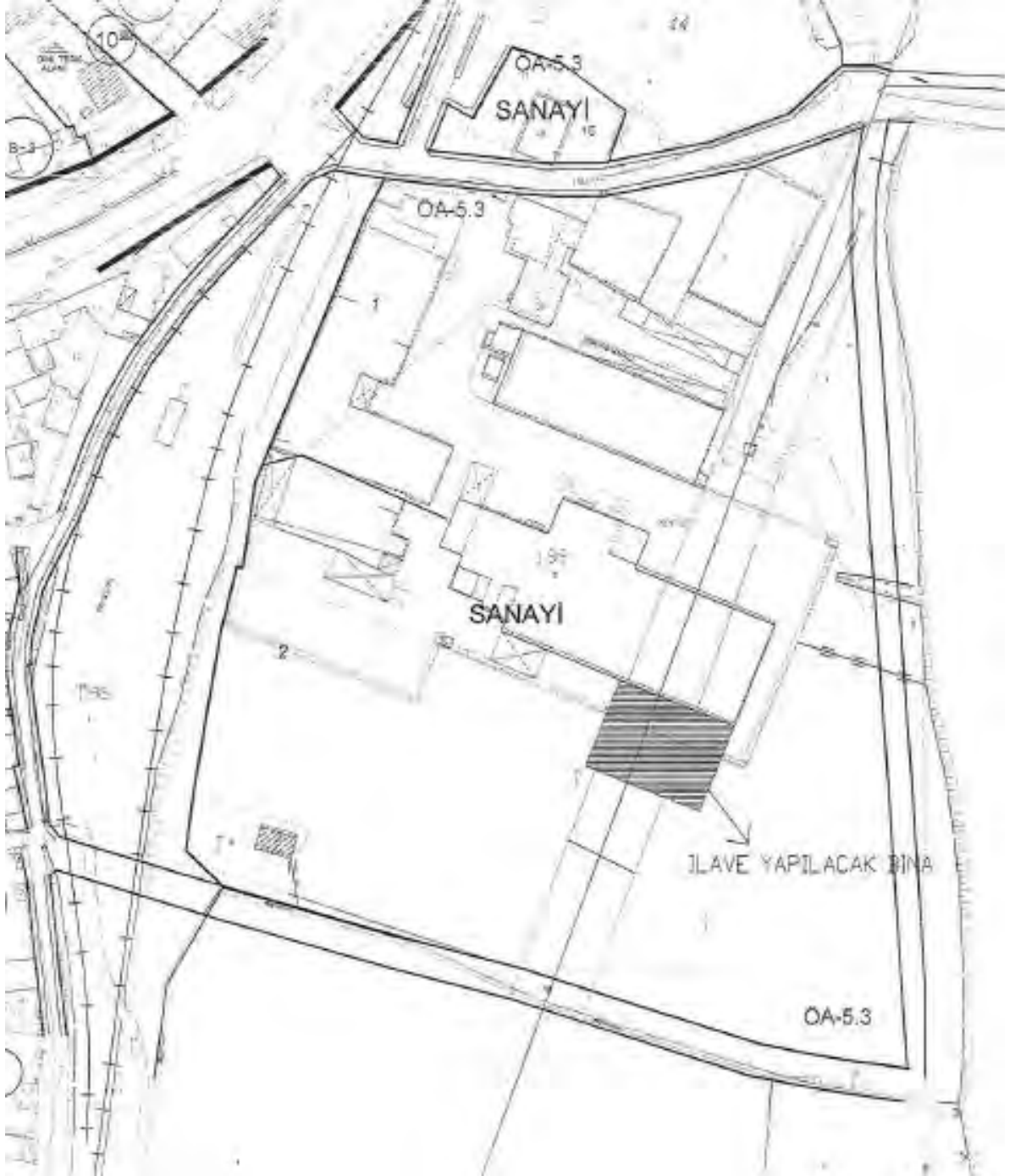
Bilgilerinize rica ederim.

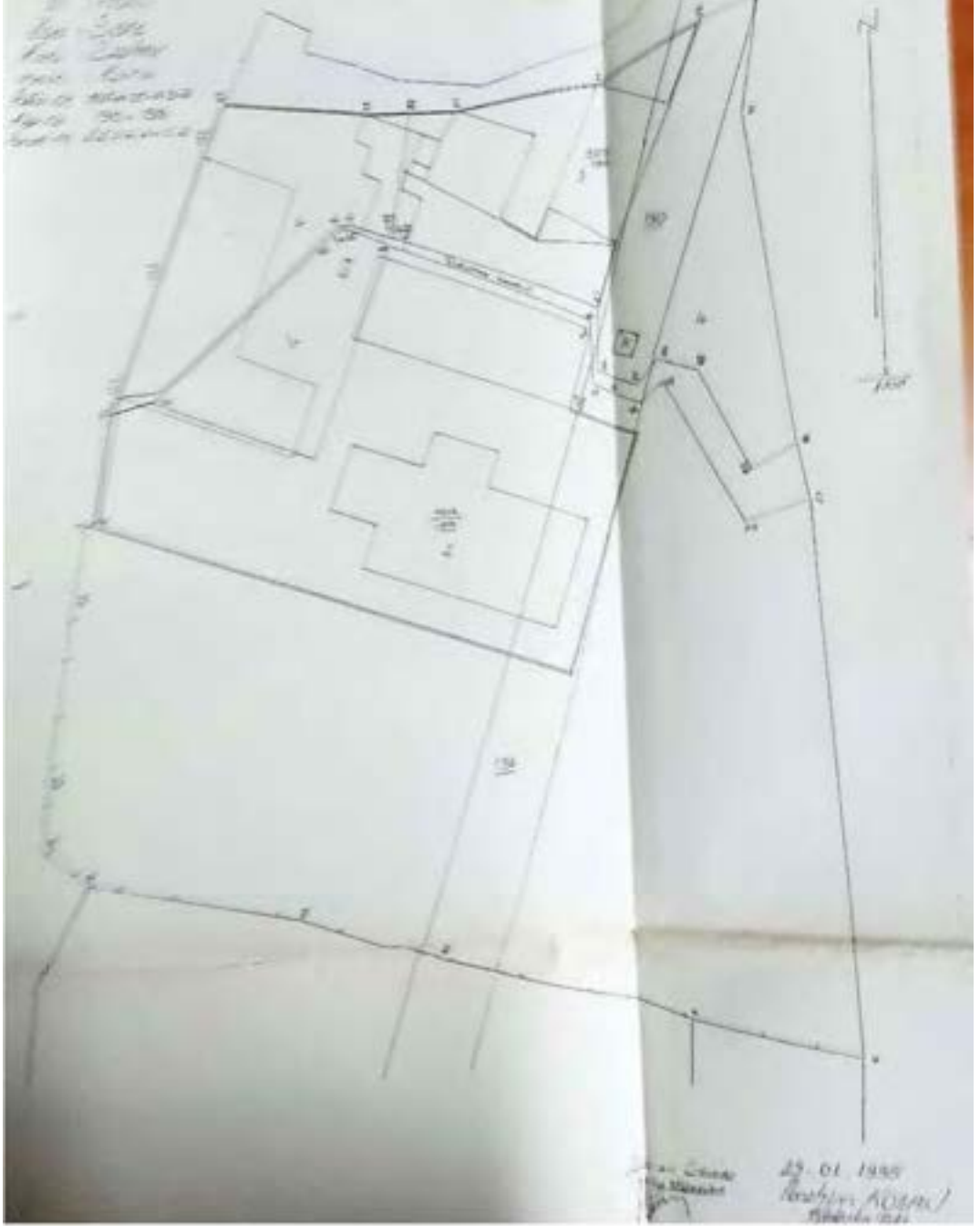
e-İmzalıdır
Müge BAYRAK
Belediye Başkan Yardımcısı

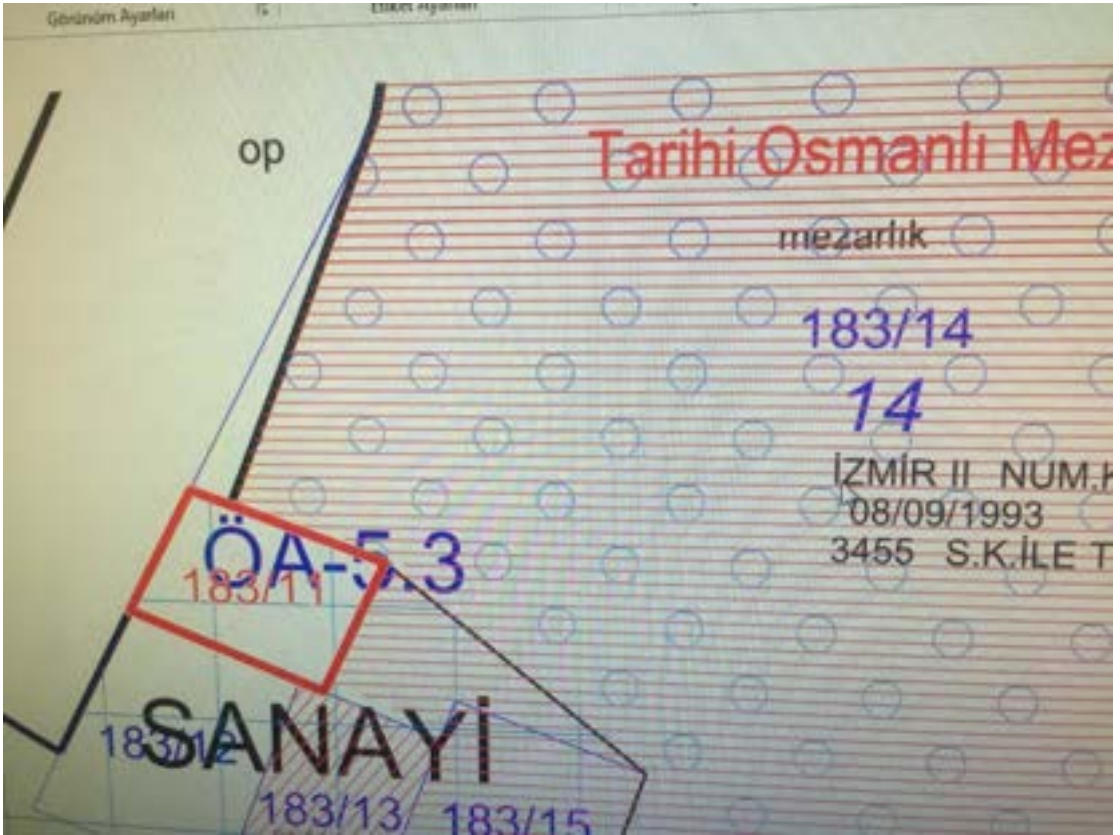
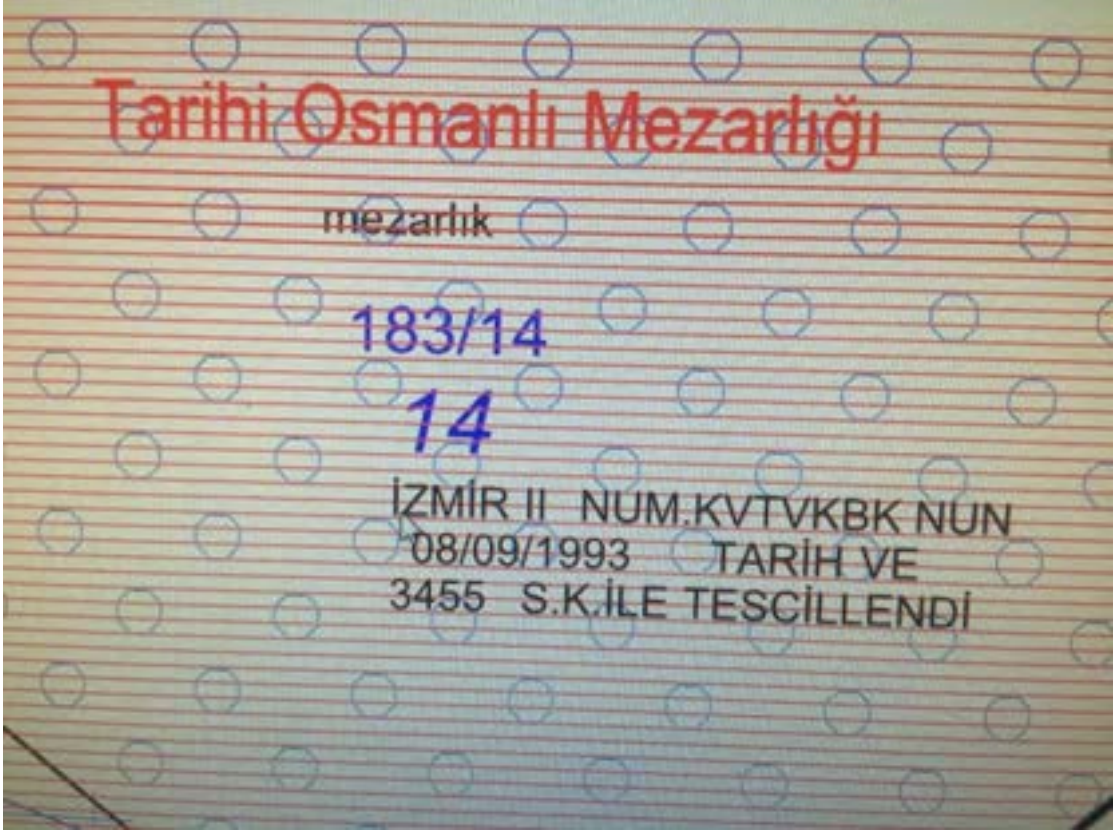


Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İmza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 165606061183861 belge takip no ile e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Konak Mahallesi, Saraçlar Caddesi No:21, 09200 Söke/Aydın Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: EBRU SERİN
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 ve Sicil Eğitim Kurululuğu

Tarih : 15.02.2016 No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

