



VARLIK
DEĞERLEME

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / SİNCAN / YENİ CİMŞİT

“3022 ADA, 3 PARSELDE KONUMLU KARGİR UN FABRİKASI
NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT DEĞERLEME RAPORU”



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

01.07.2022
Rapor No:
2022OZELP00147

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ 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	2022OZELP00147
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi’ nin talebine istinaden taşınmazın 01.07.2022 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Ahi Evran OSB Mahallesi, Kazakistan Caddesi, Sincan 1. Organize Sanayi Bölgesi No:8, 06935 Sincan Osb / Sincan / Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi, Bağkayası Mevkii, 3022 Ada 3 no’lu parselde kain “Kargir Un Fabrikası” nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Un Fabrika Tesisi olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun “5.1.1.” maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun “5.2.1.” maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Fabrika Binası
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam <u>YASAL</u> Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	69.940.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	82.529.200,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun “10.” “11.” ve “12.” maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Ahmet Turan Atılım BALCI Değerleme Uzmanı - 402326	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.....	6
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	7
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	8
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	8
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	9
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
6.	EKONOMİK VERİLER.....	10
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	10
6.2.	ENFLASYON.....	13
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	14
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	15
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	18
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	18
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	23
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	23
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	25
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	25
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	25
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	25
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	25
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	27
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	29
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	29
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	31
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	33
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	33
12.	SONUÇ.....	34
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	35
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....	35
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	36
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	43
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ.....	50
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	57
13.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	59

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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 2022OZELP00147

Değerlenen Mülkiyet Hakları Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş’ ye ait olan; Ankara İli Sincan İlçesi Yeni Cimşit Mahallesi, Bağkayası Mevkii, 3022 Ada 3 no’lu parselde kain “Kargir Un Fabrikası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 01.07.2022 tarihi itibari ile 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

Ahmet Turan Atılım Balcı, Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	Ahi Evran OSB Mah., Kazakistan Caddesi, Sincan 1. Organize Sanayi Bölgesi No:8, 06935 Sincan Osb/Sincan/Ankara
Telefon No	0 312 267 07 24
Faks No	0 312 267 07 28
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 Ahmet Turan Atılım Balcı 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 gayrimenkul 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

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteriden temin 23.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

3022 ADA 3 PARSEL			
İli	Ankara	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sincan	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Yeni Cimsit	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Bağkayası	Cilt No	17
Yüzölçümü (m ²)	22.994,00	Sayfa No	1958
Pafta No	-	Tapu Tarihi	22.06.2022
Ada No	3022	Tapu Yevmiye	41499
Parsel No	3	Eklentisi	-
Ana G.M. Vastı	Kargir Un Fabrikası	Malikleri:	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteriden temin 23.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Beyanlar Hanesi:

- Ankara 12. Noterliğinin Tanzim Ve Tasdikli Arsa Satış Sözleşmesi Ve İç Yönetmelik Hükümleri Ve Ankara 23. Noterliğinin Tanzim Ve Tasdikli Ek Taahhütname Hükümlerine Tabidir. (29.12.1995 Tarih, 14963 Yevmiye)
- Teferruat Listesi 21.01.2000 Tar. Ve 486 Yev. Numarası İle Tescil Edilmiş Olup Dosyasına Konulmuştur. (21.01.2000 Tarih, 486 Yevmiye)
- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Taşınmazın İcra Yoluyla Satışı Dahil Üçüncü Kişilere Devrinde Osb Den Uygunluk Görüşü Alınması Zorunludur. Bu Durumda Eski Katılımcının Vermiş Olduğu Taahhütler, Yeni Alıcı Tarafından Da Aynen Kabul Edilmiş Sayılır. (Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme) (03.11.2017 Tarih, 41187 Yevmiye)
- Diğer (Konusu: Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesinin Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.ne satışına bölge yönetim kurulunun uygunluk verdiğiine ilişkin yazısı mevcuttur.) Tarih: - Sayı: - (09.06.2022 Tarih, 37944 Yevmiye)

Teferruat Bilgileri:

- 1 adet, 7628 Sistem Numaralı, 551.756,68 TL Değerinde, 10.03.2006 Tarih, 5598 Yevmiyeli

Notlar:

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

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

*Beyanlar hanesinde yer alan takyidat ile ilgili olarak, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 18. maddesine göre;

“Katılımcılara arsa tahsisi. Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB’de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile işgal konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Ancak, arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır. (Ek fıkra: 23/10/2008- 5807/4 md.) Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. OSB’lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere. Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme idaresi Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Türk Standartları Enstitüsü, Posta işletmesi Genel Müdürlüğü, T. Telekomünikasyon A.Ş., Türk Patent Enstitüsü, müteşebbis heyette temsil edilen oda gibi kurum ve kuruluşlara müteşebbis heyet tarafından mülkiyeti OSB’de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.” denmektedir.

Buna göre taşınmazın olası satış vb. durumlarında Tapu Müdürlüğü’nün OSB Müdürlüğü’nden görüş alması gerekmektedir. Aksi halde olası olumsuzlukların önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Bu beyan kaydının taşınmazın değerine olumlu veya olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

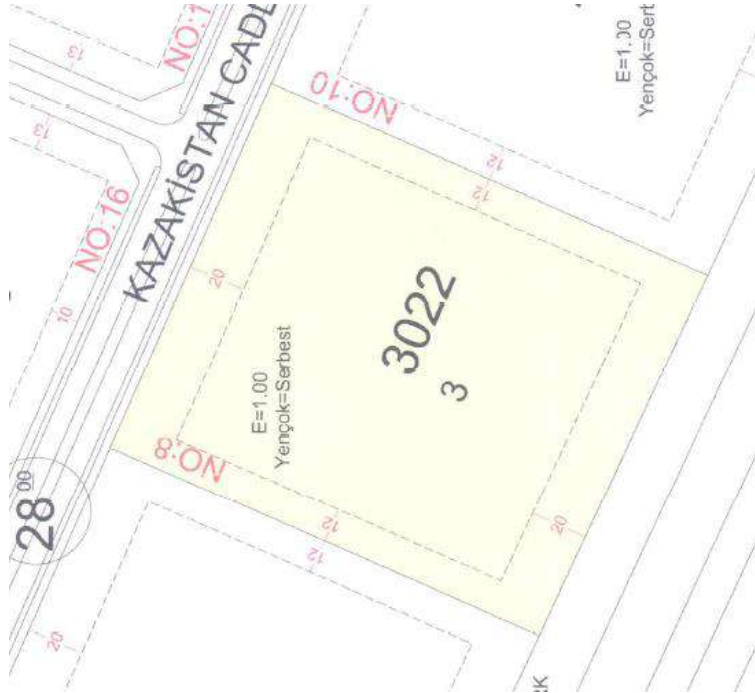
Değerleme konusu gayrimenkulün bu madde kapsamında değerlendirilmesi yapılmamıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Sincan 1. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden 24.06.2022 tarih ve 1061-010.99-179/1965 nolu yazısından alınan bilgiler ve incelenen belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Sanayi Alanı" içerisinde kaldığı ve aşağıdaki yapılaşma şartlarında olduğu öğrenilmiştir.

- EMSAL: 1,00
- Hmax: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön – Arka :20,00 m., Yan:21,00 m.



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu senedi incelemelerinde söz konusu parselin vasfı "Kargir Un Fabrikası" olarak "Satış" işlemi ile "Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmişlerdir.

Sincan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan yapıya ait;

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Sincan Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatları:

Sincan Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatları içeriği aşağıdaki gibidir:

- Tadilat Ruhsatı; 03.02.1989 tarih, 113/17 sayılı olup toplam 11.434,00 m² alanlı fabrika için verilmiştir.
- Tadilat Ruhsatı; 13.05.1993 tarih, 151/27 sayılı olup toplam 7.639 m² fabrika için verilmiştir.,

**** 03.02.1989 tarihli Yapı Ruhsatı belgesi 13.05.1993 tarihli Onaylı Mimari Projenin vaziyet planı kapsamında yer alan ancak mevcut durumda inşa edilmemiş olan bloklar için alındığı düşünülmektedir.**

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Sincan Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi içeriği aşağıdaki gibidir:

- Yapı Kullanma İzin Belgesi (Biten Kısım İçin); 11.12.1995 tarih, 384/50 sayılı olup 2 katlı 9.197,00 m² alanlı fabrika için düzenlenmiştir.

*** Ankara 1. Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda 11.12.1995 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin, 13.05.1993 tarihli Onaylı Mimari Proje ve Yapı Ruhsatı'na istinaden alındığı bilgisi alınmıştır. Belgeler üzerinde alan olarak herhangi bir açıklama yazmamakta olup OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre silo binalarında bazı katların ruhsat ve iskân alanına dahil edilmemiş olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.**

Mimari Proje:

Sincan Belediyesi tarafından onaylanan mimari projeler ve içerikleri aşağıdaki gibidir:

- Mimari Proje; 13.05.1993 tarih, bila sayılı.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu' na tabi değildir.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkulün son 3 yıllık dönemde "Nurol Yatırım Bankası A.Ş." adına kayıtlı iken 22.06.2022 tarih 41499 yevmiye numarası ile "Satış" işlemi dolayısıyla "Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescili yapılmıştır.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

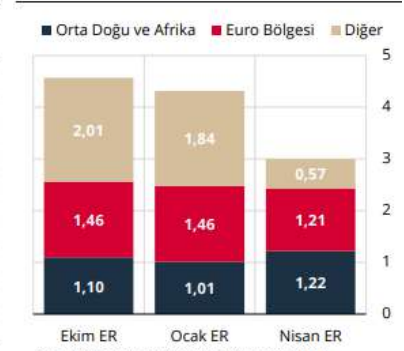
Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

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

Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.

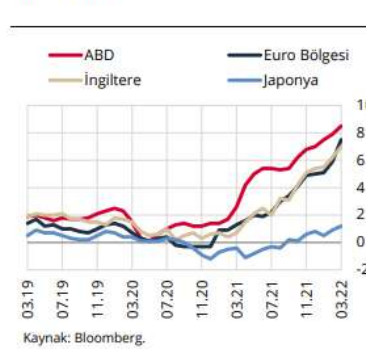
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

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

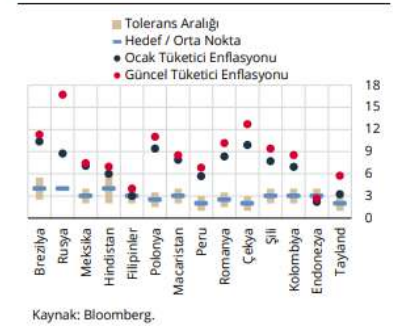


Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

Grafik 2.1.7: Gelişmiş Ülkelerde Tüketici (Yıllık % Değişim)



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



Kaynak: TCMB



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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

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

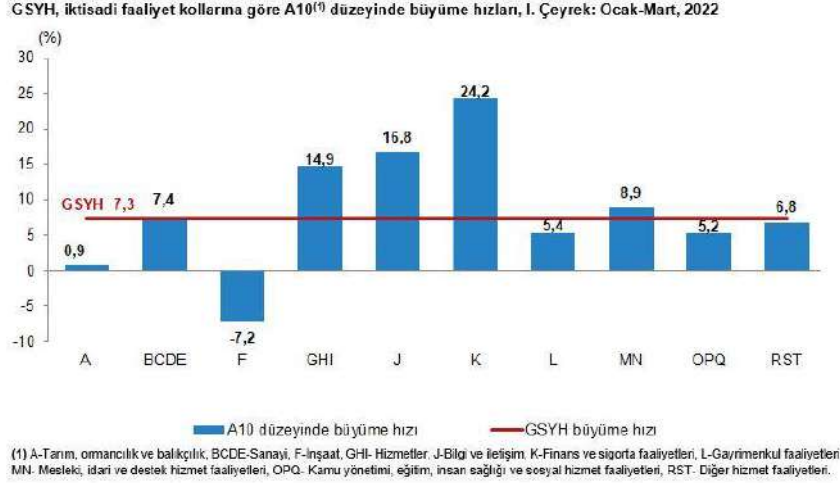
2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri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

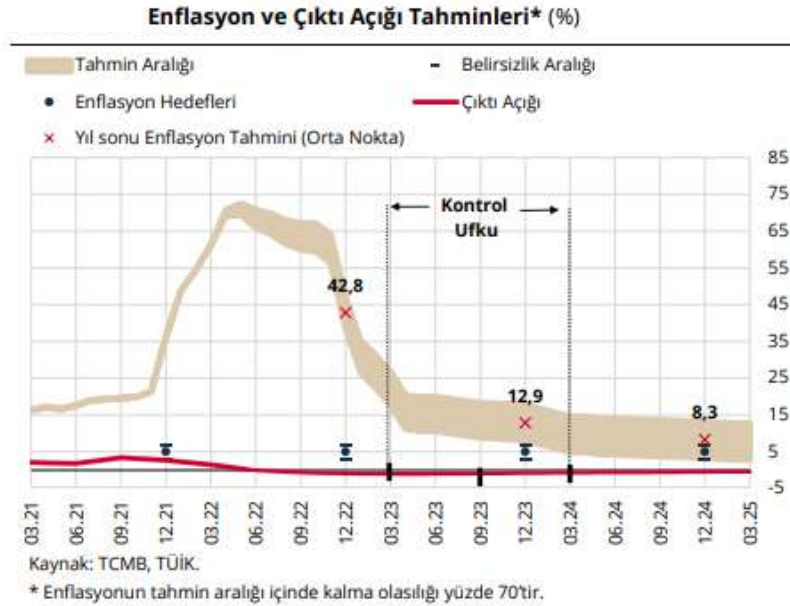
GSYH sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2020	Yıllık	5 046 883	716 902	179,2	1,8
	I	1 071 223	176 200	161,3	4,4
	II	1 037 892	152 585	153,0	-10,4
	III	1 413 883	196 502	198,8	6,3
	IV	1 524 085	191 535	203,8	6,2
2021	Yıllık	7 209 040	802 878	198,9	11,0
	I	1 390 704	188 655	173,0	7,3
	II	1 585 213	189 072	186,5	21,9
	III	1 919 314	225 983	213,8	7,5
	IV	2 313 810	198 968	222,4	9,1
2022	I	2 496 328	179 800	185,7	7,3

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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



2022 ve 2023 Yıl Sonu Enflasyon Tahminindeki Güncelleme ve Kaynakları

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

Kaynak: TCMB.

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

Kaynak: TCMB

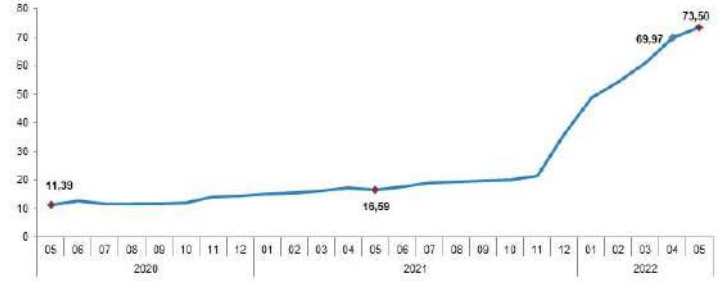
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

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

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2022

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022



6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

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.

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

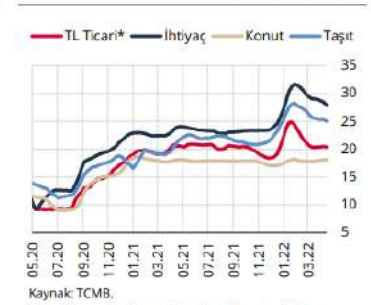
Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

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



Kaynak: TCMB.

* Kredili mevduat, hesapları ve kredi kartları hariç.

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

🇹🇷 Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

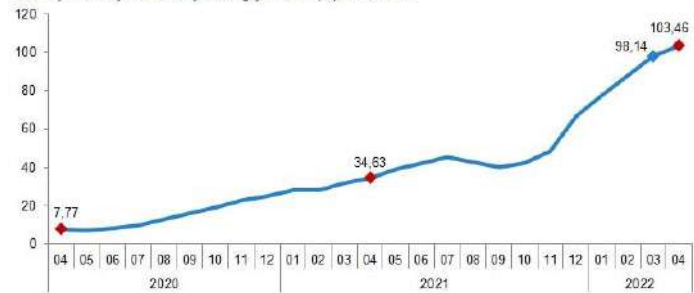
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2022

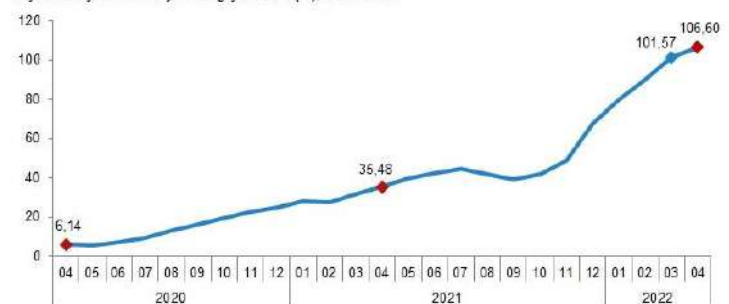
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %6,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

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



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

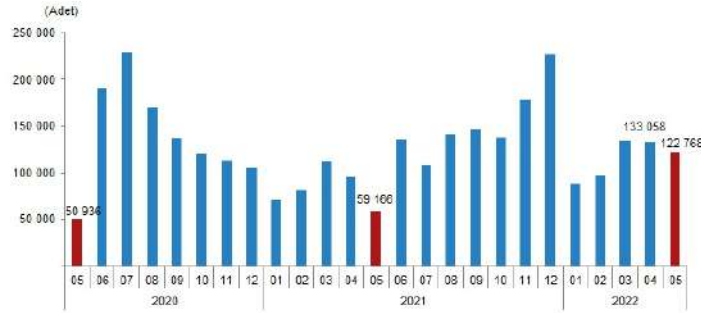
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Konut Sektörü:

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

Konut satışı, Mayıs 2022



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

Konut satış sayısı, Mayıs 2022

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

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

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

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

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2022



İlk konut satış adetleri

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

İkinci el konut satış adetleri

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

Yabancılar 2021 yılı Eylül ayı satışları

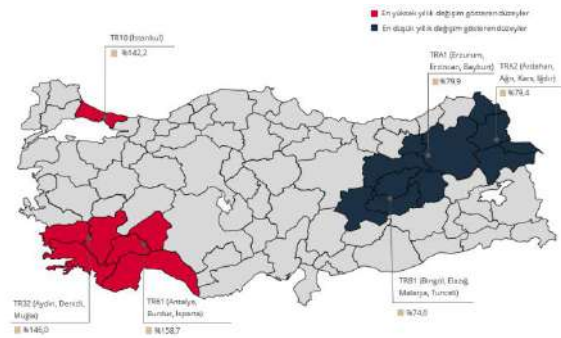
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 451 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

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

Konut Fiyat Endeksi

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



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

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

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ANKARA İLİ:



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2016 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus, 25 ilçede, 1433 mahallede bulunmaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 209'dur. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı. Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı.

Sanayi: Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Coğrafya: Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi: İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguçu otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır.

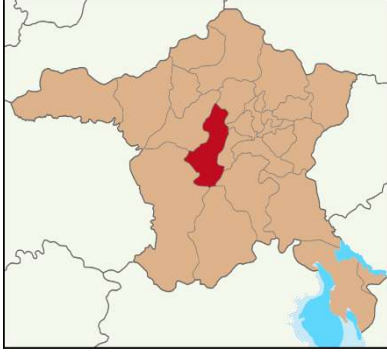
Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Nüfus Durumu: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2020 yılı itibarıyla 5.663.322 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Yıllara Göre Ankara Nüfusu

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723



Sincan İlçesi: Ankara ilinin güneybatısında konumlanmaktadır. Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanun'un 2 nci maddesi gereğince ilçeye bağlı Yenikent İlk Kademe Belediyesi ile, Polatlı İlçesine bağlı Temelli İlk kademe Belediyesi tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Sincan İlçesine Katılmıştır. Böylelikle Sincan ilçesi 57 mahalleye ulaşmıştır. (13 mahalle Yenikent İlk Kademe Belediyesinden, 15 mahalle ise Temelli İlk Kademe Belediyesinden) Sincan ilçesinin beldesi ve köyü bulunmamaktadır.

İl ve İlçe Nüfusları, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Ankara'nın (Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu

5.747.325 kişi olup Sincan İlçesi'nin toplam nüfusu 561.411 kişi olup 286.283 kişi erkek ve 275.128 kişi kadın nüfustur.

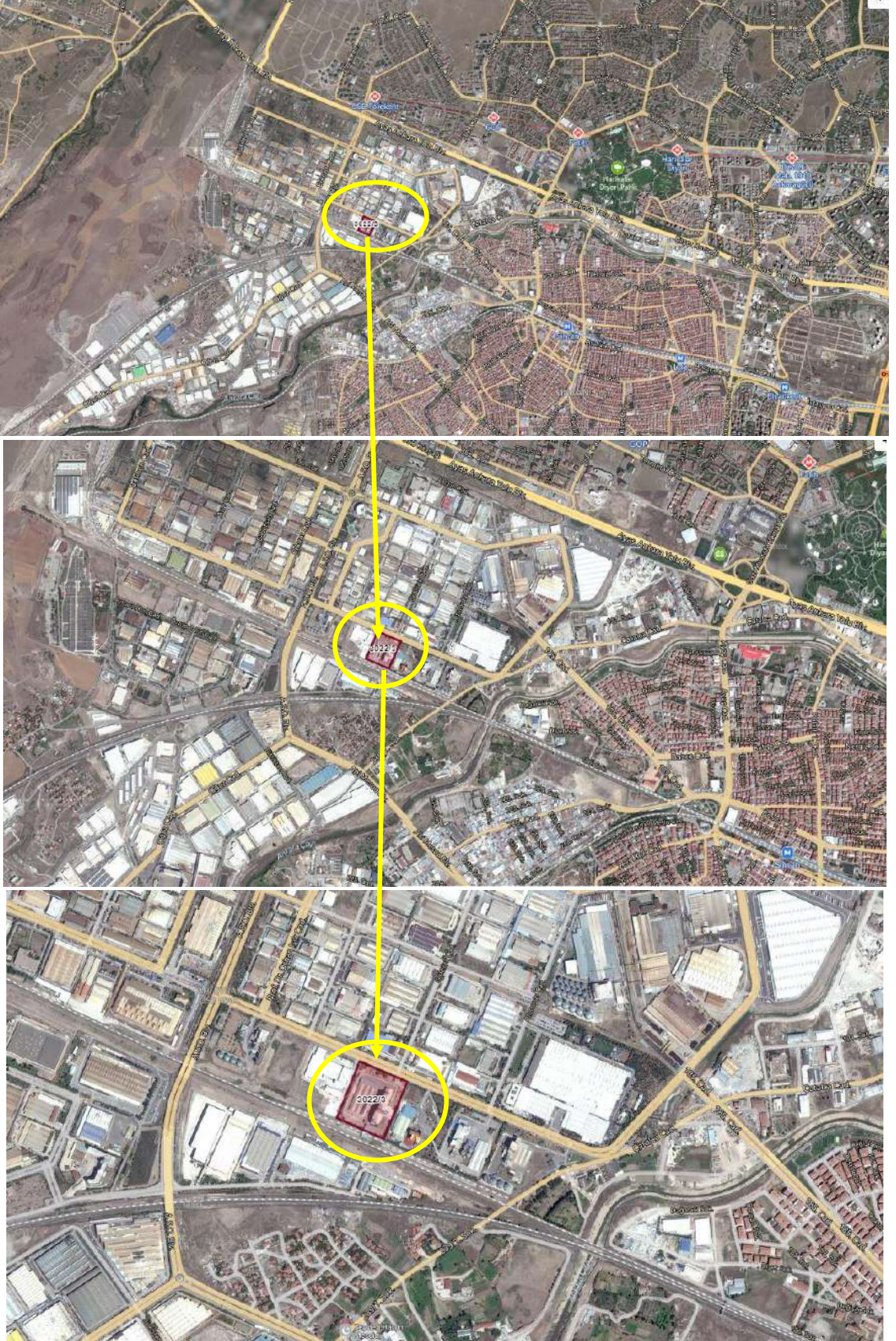
Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran 1. Organize Sanayi Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Taşınmaza ulaşım Ankara Çevre Yolu üzerinde Ayaş Kavşağından çıkılarak kuzeybatı yönünde Ayaş Ankara Asfaltı kullanılarak sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede tüm kentsel altyapı sistemleri mevcut olup, ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Taşınmazın Önemli Merkezlerle Uzaklıkları

Esenboğa Havalimanı	:	64,00 km.
AŞTİ	:	35,00 km
Anıtkabir	:	37,00 km
Atakule	:	40,00 km

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Sincan Organize Sanayi Bölgesi; 1978 yılında temeli atılarak 1990 yılında üretime başlayan Ülkemizin önde gelen Organize Sanayi Bölgelerinden birisi olmuştur. Büyüklükleri 5.000m² ile 100.000m² arasında değişen 335 sanayi parseline sahip Sincan OSB, toplam 1000 hektar alan üzerine kurulmuş olup, bugün itibarı ile 270 fabrika faaliyet göstermektedir. Bölgede, faaliyet gösteren üyelerinin her türlü ihtiyaçlarına cevap verilebilmesi amacıyla alt yapı tesisleri, elektrik şebekesi, su şebekesi, pis su şebekesi, yağmur suyu şebekesi, doğalgaz şebekesi, yolları ve tesislerin ortak istifadesine sunulan bankaları, 60 tonluk tam elektronik kantarı, kafeteryası, dispanser, posta hizmetleri, eğitim merkezleri, konferans salonu, Çevre Laboratuvarı ile hizmet vermektedir.

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu gayrimenkul Ankara İli, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi sınırları içerisinde 3022 ada 3 numaralı parsel olup “Kargir Un Fabrikası” vasıfıdır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formda, topografik olarak ise hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzey yönden Kazakistan Caddesi’ne yaklaşık 150 m cephesi bulunmakta olup güney yönden demiryolu diğer yönlerden ise komşu parseller ile sınırlıdır. Parsel sınırları beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.

Konu taşınmaz üzerinde “fabrika, depo, yönetim, kantar binaları, demiryolu yükleme- boşaltma alanı ve danışma” bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan bekçi kulübesi ve idari binası tek katlı prefabrik yapılar olup değerlemeye tabi tutulmamıştır.

Fabrika Binaları:Yapılar A, B, C, D, E, F, G ve H blok olmak üzere 7 blok, depo, demiryolu yükleme- boşaltma alanı, yönetim, yan ürün silo alanı, kantar binası ve danışma kısımlarından oluşmaktadır.

A Blok: Buğday boşaltma alanı olarak kullanılmakta olup bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere 4 katlıdır. Yapının yüksekliği 22 m’ dir.

B Blok: Buğday siloları yer almakta olup bodrum kat, silo alt katı ve silo üst katından oluşmaktadır. B Blok dış cephesi sandviç panel kaplamadır. Yapının yüksekliği 25 m’ dir.

C Blok: Değirmen öğütme binası olarak kullanılmakta olup bodrum katta olup zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere 9 katlıdır. Yapının yüksekliği kısmen 24 m, kısmen 35 m’ dir.

D Blok: Un siloları olarak kullanılmakta olup bodrum kat, silo alt katı ve silo üst katından oluşmaktadır. Yapının yüksekliği 41 m’ dir.

E Blok: Paketleme binası olarak kullanılmakta olup bodrum kat, zemin kat, 6 normal kat ve çatı katı olmak üzere 9 katlıdır. Yapının yüksekliği 18 m’ dir.

F Blok: Laboratuvar binası olarak kullanılmakta olup zemin kat ve 3 normal kattan oluşmakta olup betonarme yapıdır. Yapının yüksekliği 9 m’ dir.

H Blok: 3 bloktan oluşmaktadır. Yığma duvarlar üzerine çelik konstrüksiyon çatı sistemi kullanılarak inşa edilmiştir. Atölye ve depolama amaçlı kullanılmaktadır. Yapının yüksekliği 7 m olup bir kısmı 30 m’ dir.

Yönetim Binası:Yapı tek katlı 125 m² alanlı olarak betonarme karkas şeklinde inşa edilmiştir. Yerinde 2 oda, antre, kiler, banyo, wc ve mutfak alanlarından oluşmaktadır. Herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır.

Demiryolu Yükleme Boşaltma Alanı: Fabrika binalarının güneyinde demiryolu hattına kadar devam etmekte olup çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş sundurma alanı şeklindedir. Yapı sundurma şeklinde olduğundan değer verilmiştir.

Yan Ürün Silo Alanı: Bina içerisinde sadece silolar yer almakta olup sandviç panel ile kapatılmış, fabrika binalarına bitişik olarak inşa edilmiştir. Yapı sundurma şeklinde olduğundan değer verilmiştir.

İdare Binası: Tek katlı prefabrik yapı şeklinde olup yönetim ile mutfak kısımları yer almaktadır. Yapı prefabrik olması sebebiyle değer verilmemiştir.

Bekçi Kulübesi: Tek katlı PVC prefabrik yapıdır. Yapıya ait yasal belge mevcut olmayıp prefabrik tarzında olması dolayısıyla değerlendirme dışı bırakılmıştır.

Kantar Binası ve Danışma: Yapı tek katlı 45 m² alanlı olup herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır. Kantar kontrol odası, danışma ve wc yer almaktadır.

Değerleme konusu fabrika tesisinde mevcut durumda B blok, C blok ve H blok üzerinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kat bazında eklemeler yapıldığı tespit edilmiştir. Yapıların yüksek olması ve içerisinde silo ve makinalar yer alması sebebiyle yaklaşık olarak ölçüm yapılmıştır. Söz konusu fazladan eklenen katların emsale dahil edilip edilmediğinin ise OSB Müdürlüğü'nün görüşü ile belli olacağı bilgisi alınmıştır.

Ada-Parsel	Binalar	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
3022 Ada 3 Parsel	A Blok - 5 Katlı (BK+ZK+3NK)	9.197,00	325,00
	B Blok - 3 Katlı (BK+ZK+1NK)		1.650,00
	C Blok - 9 Katlı (BK+ZK+7NK)		6.000,00
	D Blok - 5 Katlı (BK+ZK+3NK)		1.300,00
	E Blok - 9 Katlı (BK+ZK+6NK+ÇAP)		2.400,00
	F Blok - 5 Katlı (ZK+4NK)		600,00
	H Blok - 1 Katlı (ZK)		3.775,00
	Kantar Binası ve Danışma - 1 Katlı (ZK)	-	45,00
	Yönetim Binası - 1 Katlı (ZK)	-	125,00
TOPLAM		9.197,00	16.220,00

* Tesis içerisinde 24 adet beton un silosu, 49 adet beton buğday silosu ve 22 adet çelik silo altı betonu maliyeti herhangi bir yasal evrakı olmaması nedeniyle mevcut durum değerinde harici kısımlar kapsamında eklenmiştir.

* 590 m² beton duvar, 880 m² tel çit, 2.000 m² sundurma ve 97 m² trafo harici işler kapsamında yasal değerde değerlendirilmiştir.

* Parsel güneyden demiryoluna cepheli olup parsel sınırı dışarısında inşa edilen sundurma alanları değerlemeye tabi tutulmamıştır.

* İdari bina, bekçi kulübesi yapıları prefabrik yapı olduğundan değerlendirme dışı bırakılmışlardır.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; parsel üzerindeki tadilat projesine uygun yapı için tadilat projesine esas yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesinin alınmasından sonra mevcut kullanımı olan “fabrika” şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Olumlu Özellikler;

- Organize sanayi bölgesinde yer alması
- Yeni bina olması
- İskanlı bina olması
- Anayolacepheliolması
- Açık otoparkının olması
- Ulaşım kolaylığı
- Depolama ve sevkiyat için yeterli alana ve altyapıya sahip olması

Olumsuz Özellikler

- Kısıtlı portföy niteliğine sahip olması
- Parsel üzerinde ruhsat ve proje harici kısımların olması
- Fazladan kat eklentisi olması dolayısıyla statik olarak olumsuz etkilenme durumu

✓ Fırsatlar:

- OSB sınırları içerisinde yer alması bölgeye olan talebi 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 gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 yansıatacaktır.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan, ofis/büro ve ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, 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 taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Ancak bölgede boş arsa emsali bulunmamakta olup, Pazar yaklaşımı yönteminde seçilen ticari bina emsallerinden bina çıkarma işlemi yapılarak yaklaşık arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. 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: Bu yaklaşımın kapsamında yer alan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedeli tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulün piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira geliri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

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 içermeyen 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 bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Baştürk Emlak – Görüş - 0 (552) 432 84 69: Taşınmaz ile yakın konumlu, E:1,00, Hmaks: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip sanayi imarlı hisseli arsanın 286 m ² 'lik kısmı 550.000 TL bedelle satılıktır. Hisseli olması bakımından dezavantajlıdır. Alanı küçük olması bakımından da birim fiyatı yüksek çıkmaktadır.	286	550.000	1.923
2	Karmate Gayrimenkul - 0 (532) 371 65 16: Taşınmaz ile yakın konumlu, E:1,00, Hmaks: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip sanayi imarlı hisseli arsanın 176 m ² 'lik kısmı 265.000 TL bedelle satılıktır. Hisseli olması bakımından dezavantajlıdır.	176	265.000	1.505
3	Altınsoy Emlak - 0 (534) 252 63 73: Taşınmaz ile yakın konumlu, E:0,50, yapılaşma koşullarına sahip ticari imarlı hisseli arsanın 246 m ² 'lik kısmı 400.000 TL bedelle satılıktır. Hisseli olması bakımından dezavantajlıdır. Alanı küçük olması bakımından da birim fiyatı yüksek çıkmaktadır.	246	400.000	1.626

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan arsa nitelikli emsal taşınmaz araştırmasında, yapılan uygunlaştırma sonucunda taşınmaza değer takdir edilmiştir. Emsallerdeki pazarlık payları, rayiç üstü fiyatlar da dikkate alınmıştır.

***Görüş / Remax - 0 (537) 217 16 15:** Bölgenin aktif çalışan emlakçılarından Kadir Özmen ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumlu, eşdeğer yapılaşma koşullarına sahip arsaların m² değerinin 1.500 TL - 1.750 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

***Görüş / Rüzgar Gayrimenkul - 0 (312) 267 59 05:** Bölgenin aktif çalışan emlakçılarından Rüzgar Gayrimenkul ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumlu, eşdeğer yapılaşma koşullarına sahip arsaların m² değerinin 1.500 TL - 1.750 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

***Görüş / Altınsoy Emlak - 0 (532) 318 46 36:** Bölgenin aktif çalışan emlakçılarından Fatih Altınsoy ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumlu, eşdeğer yapılaşma koşullarına sahip arsaların m² değerinin 1.500 TL - 1.750 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Bulunan emsaller ve alınan görüşler doğrultusunda, konu gayrimenkulün; imar şartları, ulaşım bağlantısı, alanı, cephe özellikleri, konumu vb. özellikleri dikkate alınarak konu taşınmazın arsasının m² birim değerinin **1.650.-TL/m²** olacağına kanaat getirilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	1.923,00	1.506,00	1.626,00							
2	Pazarlık Payı	10,00%	5,00%	5,00%							
3	Mülkiyet Durumu	-5,00%	-5,00%	-5,00%							
4	Satış Koşulları	-5,00%	-5,00%	-5,00%							
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	-10,00%	-10,00%	-8,00%							
10	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	15,00%							
12	Diğer	0,00%	0,00%	-2,00%							
Uygunlaştırılmış Değer		1.826,85	1.506,00	1.626,00	-	-	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		1.652,95									

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir;

EMSAL (PİYASA) KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSADEĞERİ			
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değerleri (TL)
3033 Ada 3 Parsel	22.994,00	1.650,00	37.940.100,00
TOPLAM			37.940.100,00
YAKLAŞIK TOPLAM			37.940.000,00

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL)
1	Kermate Gayrimenkul - 0 (532) 371 65 16: Taşınmaz ile aynı bölgede 1.Osb'de yer alan, 3.800 m ² kapalı alandan oluşan 15 yıllık fabrika 29.500.000 TL bedelle satılıktır. 7.012 m ² açık alan bulunmaktadır.	3.800	29.500.000	7.763
2	Mirem Gayrimenkul - 0 (530) 527 61 68 Taşınmaz ile aynı bölgede 1.Osb'de yer alan, 17.500 m ² alanlı arsa üzerinde, 15.000 m ² kapalı alandan oluşan 19 yıllık fabrika 57.000.000 TL bedelle satılıktır.	15.000	57.000.000	3.800
3	Rüzgar Gayrimenkul - 0 (532) 384 97 81: Taşınmaz ile aynı bölgede 1.Osb'de yer alan, 12.000 m ² alanlı arsa üzerinde 10.000 m ² kapalı alandan oluşan 10 yıllık fabrika 49.000.000 TL bedelle satılıktır.	10.000	49.000.000	4.900
4	Remax Tecrübe – 0 (532) 432 69 64: Taşınmaz ile aynı bölgede Sincan Sanayi'de yer alan, 1285 m ² alanlı arsa üzerinde 2.650 m ² kapalı alandan oluşan 19 yıllık fabrika 15.990.000 TL bedelle satılıktır.	2.650	15.990.000	6.034
Emsallerin Yorumlanması: Emsaller değerlendirme konusu taşınmazla aynı OSB sınırları ve yakın konumda yer alan fabrika emsalleridir. Emsaller arasında, arsa yüzölçümü, kapalı kullanım alanı, fabrika niteliği dolayısıyla şerefiye farklılıkları bulunmaktadır. Söz konusu emsaller değerlendirme konusu taşınmaza göre yorumlanmış ve konu taşınmazın kapalı alanı üzerinden birim m ² değeri 6.000.-TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.				

Uyumlaştırma Tablosu (Fabrika)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	7.763,00	3.800,00	4.900,00	6.034,00						
2	Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları	0,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%						
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon	5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%						
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%						
10	Kullanım Alanı	5,00%	0,00%	5,00%	10,00%						
11	Konfor Koşulları	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%						
12	Diğer	0,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%						
Uygunlaştırılmış Değer		6.210,40	5.130,00	6.370,00	6.335,70	-	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		6.011,53									

***Söz konusu emsaller değerlendirme konusu taşınmazın mevcut alanına göre yorumlanmış ve çıkan sonuç mevcut alanı için baz alınmıştır. Konu taşınmazın yasal kullanımdaki alanı (daha küçük olduğundan) dikkate alınarak birim fiyatı kısmen yüksek tutulmuştur.**

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre fabrika değeri aşağıdaki gibidir;

EMSAL (PİYASA) KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL FABRİKA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değerleri (TL)
Fabrika	9.197,00	7.000,00	64.379.000,00
TOPLAM			64.379.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM			64.380.000,00

EMSAL (PİYASA) KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT FABRİKA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değerleri (TL)
Fabrika	16.220,00	6.000,00	97.320.000,00
TOPLAM			97.320.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM			97.320.000,00

Sonuç; Pazar Yaklaşımı Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu 3022 ada 3 numaralı parselin kapalı alanı üzerinden Pazar değerinin Yasal **64.380.000,00,-TL** – Mevcut **97.320.000,00,-TL** olarak hesaplanmıştır.

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre amortize edilmiş karı havi birim değerlere göre hesaplanmıştır. Yapıların yapı sınıfı ve inşaat nitelikleri mevcut hallerine göre alınarak belirtilmiş olup, “Amortize Edilmiş Karı Havi Birim Değeri” mahallindeki yapının durum ve kalitesine göre piyasa rayıçları araştırılarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ‘2022 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri’ listesinde yayınlanan birim maliyet esas alınmış ancak sonrasında yıl içerisindeki enflasyon artışı vb. gibi ekonomik dalgalanmalar dikkate alınarak birim bedeli günümüz koşullarına uyarlamak amacı ile artırılmıştır.

YAPISAL DEĞER (YASAL)				
Yapı Cinsi	Yapı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Yapı Değeri (TL)
A, B, C, D, E, F ve H Bloklar	9.197	4.500	30%	28.970.550,00
TOPLAM	34.525,00			28.970.550,00

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE HARİCİ KISIMLAR (YASAL)			
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değer (TL)
Sundurma	1554	640	994.560,00
Tel Çit	877,5	90	78.975,00
Beton Duvar	585	250	146.250,00
Saha Betonu	9100	150	1.365.000,00
Trafo	95	1500	142.500,00
TOPLAM	3.016,50		2.727.285,00

TOPLAM DEĞER (YASAL)	(TL)
Arsa Değeri	37.940.000,00
Yapı Değeri	28.970.550,00
Çevre Düzenlemesi ve Harici Kısımlar	2.727.285,00
TOPLAM DEĞER	69.637.835,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	69.640.000,00

YAPISAL DEĞER (MEVCUT)				
Yapı Cinsi	Yapı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Yapı Değeri (TL)
A Blok	325	4.500	30%	1.023.750,00
B Blok	1.650	4.500	30%	5.197.500,00
C Blok	6.000	4.500	30%	18.900.000,00
D Blok	1.300	5.000	30%	4.550.000,00
E Blok	2.400	4.500	30%	7.560.000,00
F Blok	600	4.000	30%	1.680.000,00
H Blok	3.775	4.000	30%	10.570.000,00
Kantar ve Danışma Binası	45	3.000	30%	94.500,00
Yönetim Binası	125	3.000	30%	262.500,00
TOPLAM	16.220,00			49.838.250,00

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE HARİCİ KISIMLAR (MEVCUT)			
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değer (TL)
Sundurma	1554	640	994.560,00
Tel Çit	877,5	90	78.975,00
Beton Duvar	585	250	146.250,00
Saha Beton	9100	150	1.365.000,00
Trafo	95	1500	142.500,00
24 Adet Beton Un Silosu	24*75.000		1.800.000,00
49 Adet Beton Buğday Silosu	49*75.000		3.675.000,00
22 Adet Çelik Silo Altı Beton Maliyeti	22*75.000		1.650.000,00
TOPLAM	12.211,50		9.852.285,00

TOPLAM DEĞER (MEVCUT)	(TL)
Arsa Değeri	37.940.000,00
Yapı Değeri	49.838.250,00
Çevre Düzenlemesi ve Harici Kısımlar	9.852.285,00
TOPLAM DEĞER	97.630.535,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	97.630.000,00

Sonuç; Maliyet Yaklaşımı Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu 3022 ada 3 numaralı parselin Pazar değerinin yasal **69.640.000,00,-TL**, mevcut **97.630.000,00,-TL**, olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmaz için gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

- Değerlemede emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazda halihazırda kapalı kullanım alanına sahip fabrika yapısı yer alması dolayısıyla proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.
- Söz konusu gayrimenkul için “Mimari Projeler”, “Yapı Ruhsatları” ve “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcut olup parsel cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.
- Tesis içerisinde 24 adet beton un silosu, 49 adet beton buğday silosu ve 22 adet çelik silo altı betonu maliyeti herhangi bir yasal evrakı olmaması nedeniyle mevcut durum değerinde harici kısımlar kapsamında eklenmiştir.
- 590 m² beton duvar, 880 m² tel çit, 2.000 m² sundurma ve 97 m² trafo harici işler kapsamında yasal değerinde değerlendirilmiştir.
- Parsel güneyden demiryoluna cepheli olup parsel sınırı dışarısında inşa edilen sundurma alanları değerlemeye tabi tutulmamıştır.
- İdari bina, bekçi kulübesi yapıları prefabrik yapı olduğundan değerlendirme dışı bırakılmışlardır.
- Konu taşınmazın değerlemesinde fabrika kapalı kullanım alanı üzerinden bulunan değerde baz alınan emsallerdeki fabrikaların nitelikleri ve iç tefişatları büyük farklılık sağlamakta olup değere direk etki etmektedir. Bu nedenle söz konusu yapının kapalı kullanım alanı da büyük olması dolayısıyla bu yöntemin yanıltıcı bir unsur olabileceği ihtimali göz önüne alınmış, rapor içeriğine bilgi amaçlı olarak eklenerek değerlendirilmede bu yöntemle elde edilen değer dikkate alınmamıştır.
- Taşınmazın değerlemesinde kullanılan emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilen toplam değerler (arsa + yapı + çevresel ve harici kısım özellikleri dahil) yasal durumda 69.640.000,00 TL (Yalnız Altmış Dokuz Milyon Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası), mevcut durumda 97.630.000,00 TL (Yalnız Doksan Yedi Milyon Altı Yüz Otuz Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi yetkililerinin talebi üzerine tapuda; Ankara İli, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi, Bağkayaı Mevkii, 3022 Ada, 3 parsel numaralı 22.994,00 m² yüzölçümlü “Kargir Un Fabrikası” vasıflı gayrimenkulün yasal ve mevcut durumunun irdelenmesi ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

Toplam YASAL değeri **KDV Hariç 69.640.000,00 TL**

Yazıyla: Altmış Dokuz Milyon Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası

Toplam YASAL değeri **KDV Dahil 82.175.200,00.-TL,**

Yazıyla: Seksen İki Milyon Yüz Yetmiş Beş Bin İki Yüz Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerleme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

01 Temmuz 2022

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Ahmet Turan Atılım Balcı	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 402326	SPK No:403847

Ekler:

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

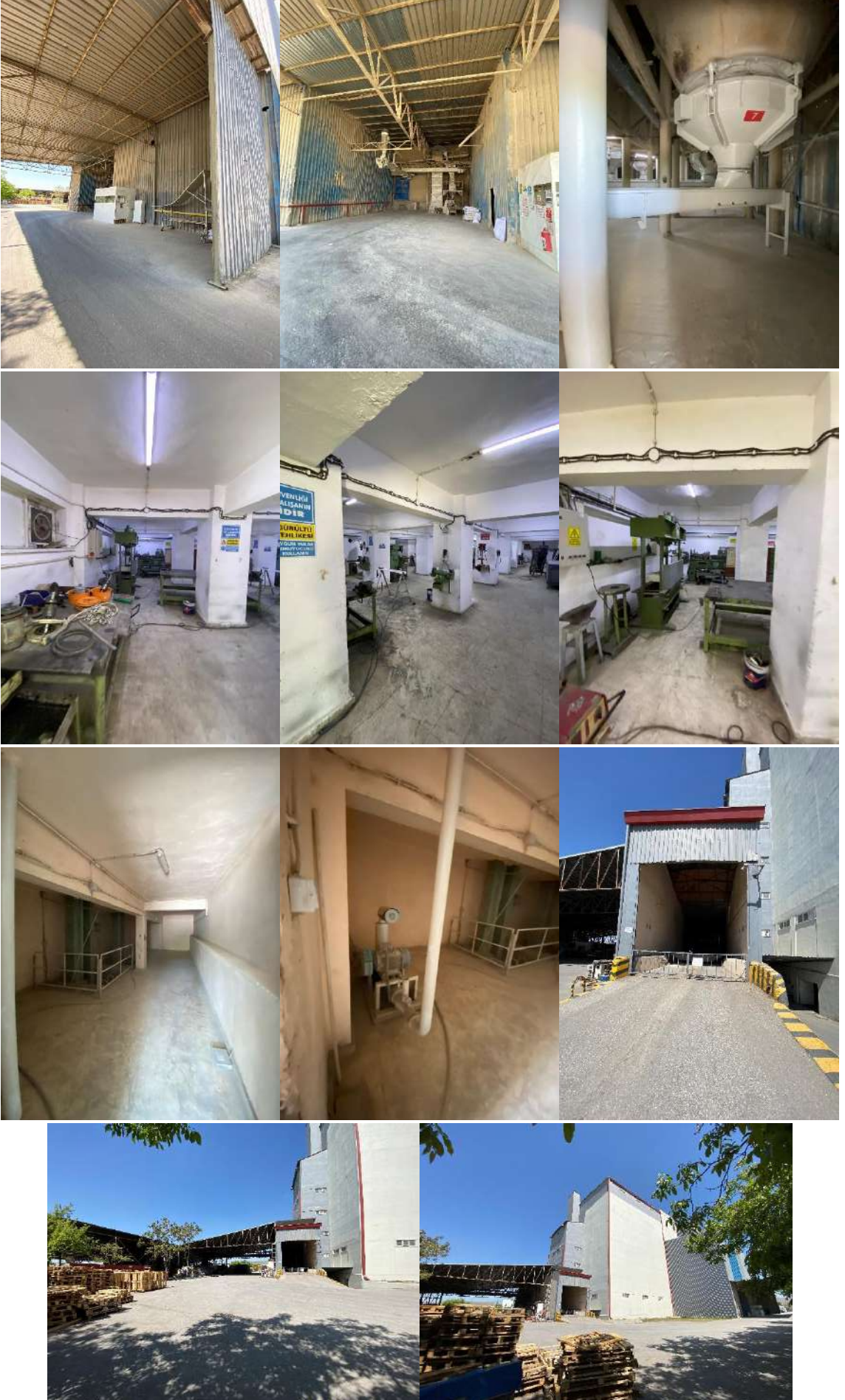
13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI

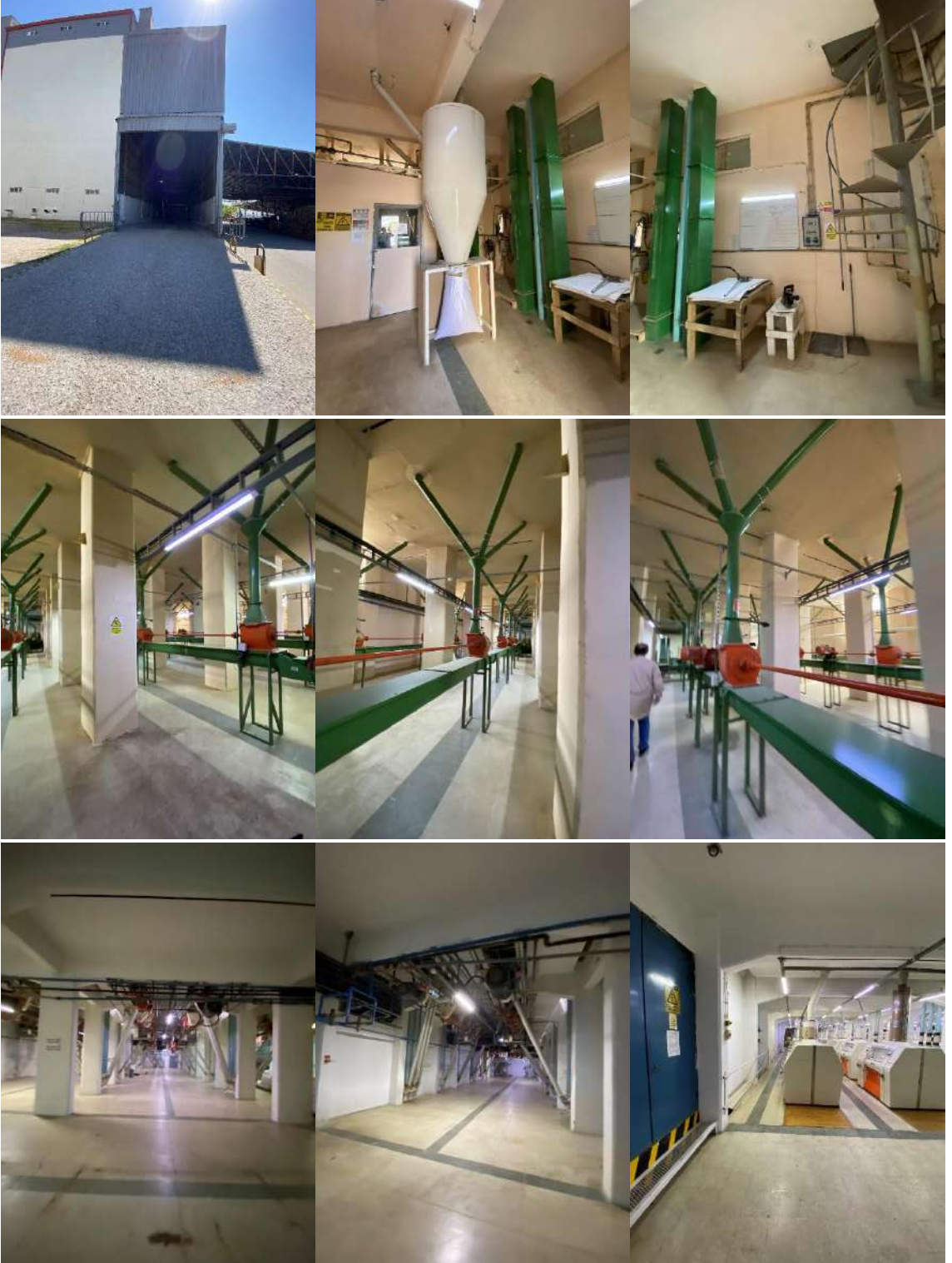


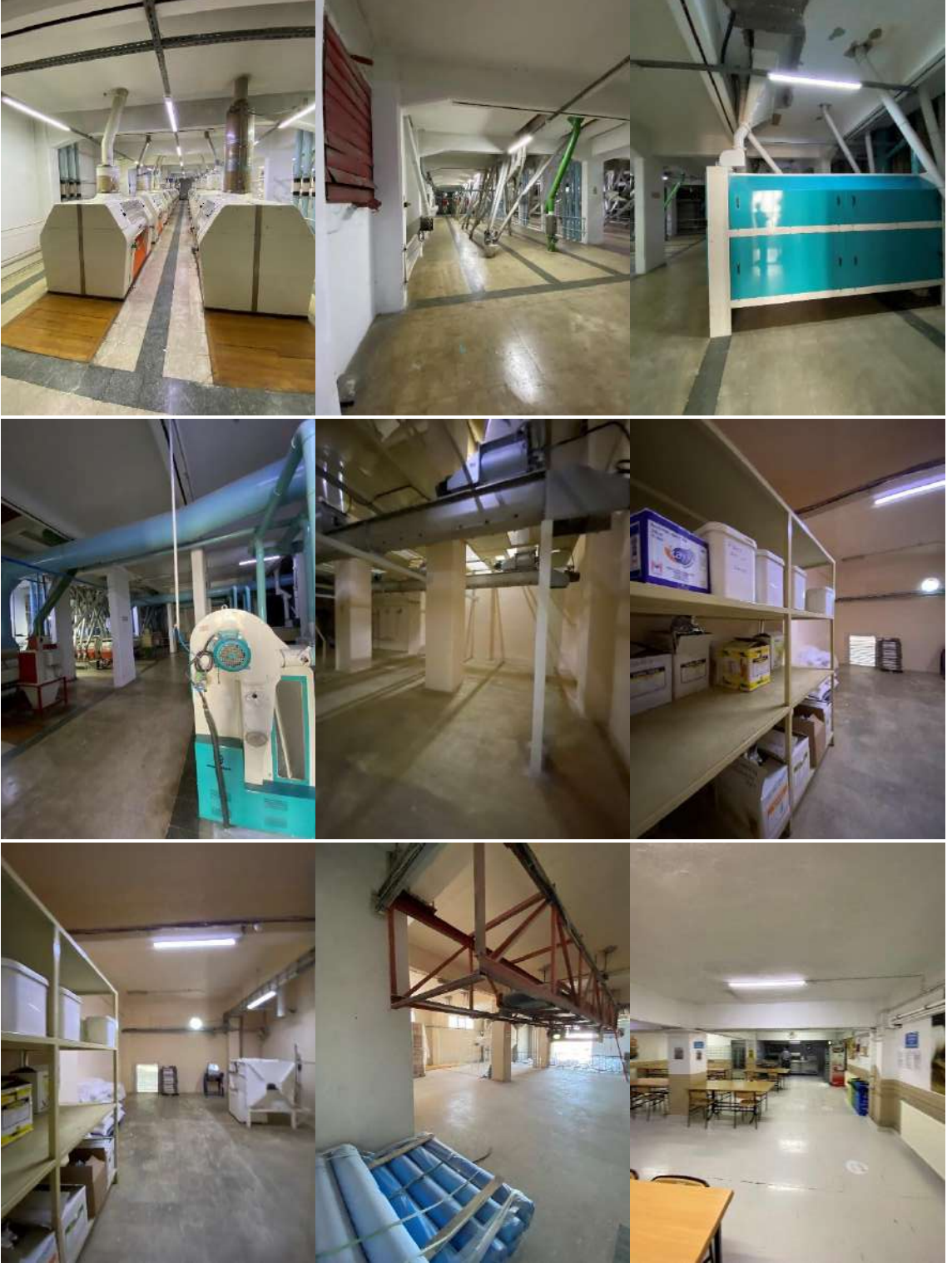
13.2. FOTOĞRAFLAR



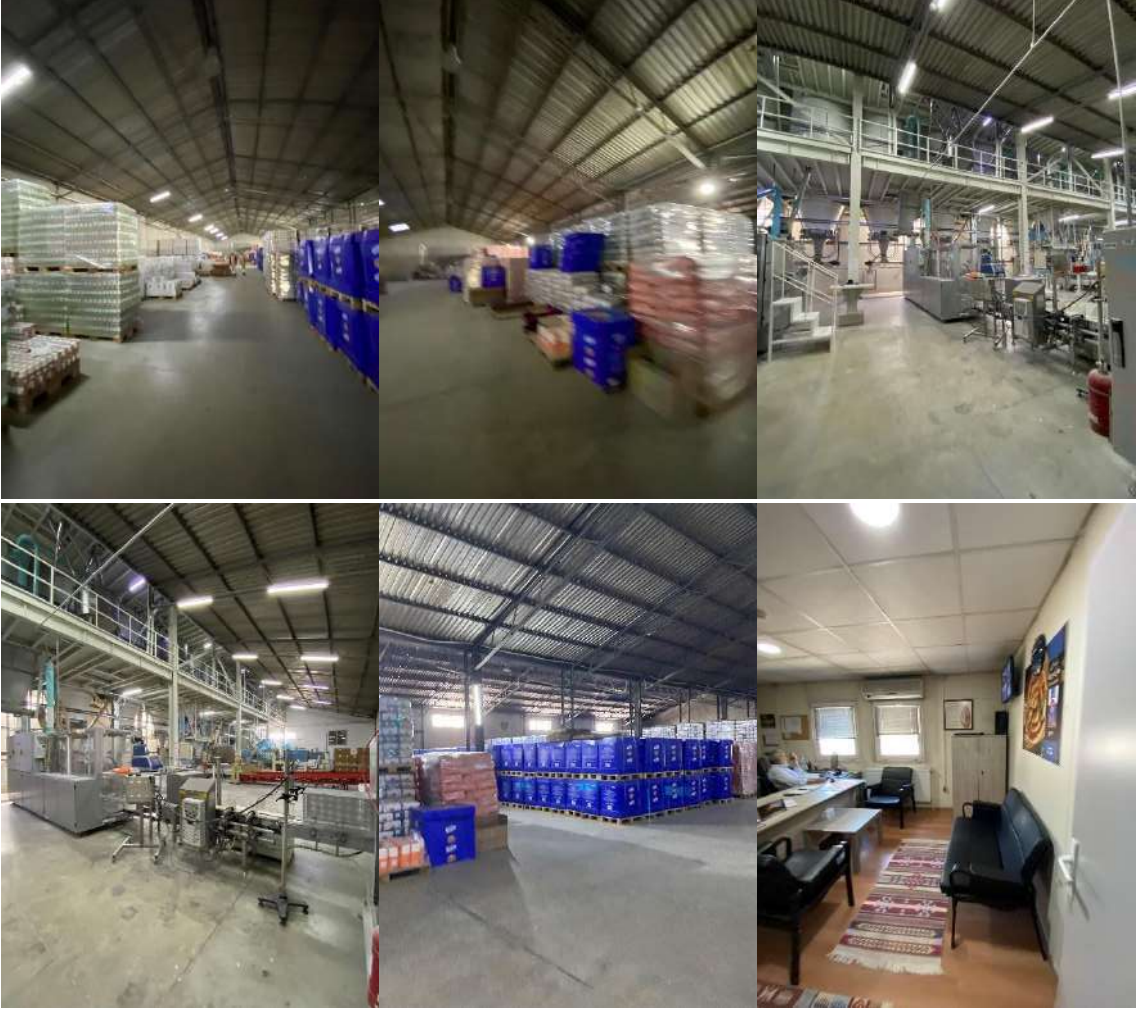












13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

YURT PROJE
Müh. Of. D. No. 10000
G.M.K. BULVARI 83/12.28 MALTEPE, ANKARA 06510

Proje	Adı	Sayı	Ünvan	Ölç. Sicil No	Düzenleme No	İmarat No	İmarat No
MİMARİ	Müşahid. Kırma	YURT	MİMAR	12005	9523		
STATİK	Abdülkerim	YURT	İNŞ. MÜH.	4053	1191		
TESİSAT	SİRKİ	YURT					
ELEKTRİK	Elektrik	YURT					

**ÖZKASIKCI GIDA SANAYİİ
BULKON UN FABRİKASI**

**MİMARİ PROJELER
F-BLOK İDARE ve İŞÇİ
BİNASI MİMARİ PLAN
KESİT ve GÖRÜNÜŞLER**

YAPININ SAHİBİ ÖZKASIKCI GIDA SANAYİİ
KULLANMA AMAÇI

ARSA NİTELİĞİ

BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
				3072	3		

COĞRAFI ESASINA GÖRE YAPININ

MİMARİ	STATİK	HALIYET	KAT	ALANI	İNŞAAT	TASIVICI	EN BÜYÜK	EN GÜÇLÜ	İNHAFAZ
HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET

M 1:50 S 1:50-1:20

YURT PROJE
Müh. Of. D. No. 10000
G.M.K. BULVARI 83/12.28 MALTEPE, ANKARA 06510

Proje	Adı	Sayı	Ünvan	Ölç. Sicil No	Düzenleme No	İmarat No	İmarat No
MİMARİ	Müşahid. Kırma	YURT	MİMAR	12005	9523		
STATİK	Abdülkerim	YURT	İNŞ. MÜH.	4053	1191		
TESİSAT	SİRKİ	YURT					
ELEKTRİK	Elektrik	YURT					

**ÖZKASIKCI GIDA SANAYİİ
BULKON UN FABRİKASI**

**MİMARİ PROJELER
A-B-C-D-E BLOKLAR
KAT PLANLARI
KESİT ve GÖRÜNÜŞLER**

YAPININ SAHİBİ ÖZKASIKCI GIDA SANAYİİ
KULLANMA AMAÇI

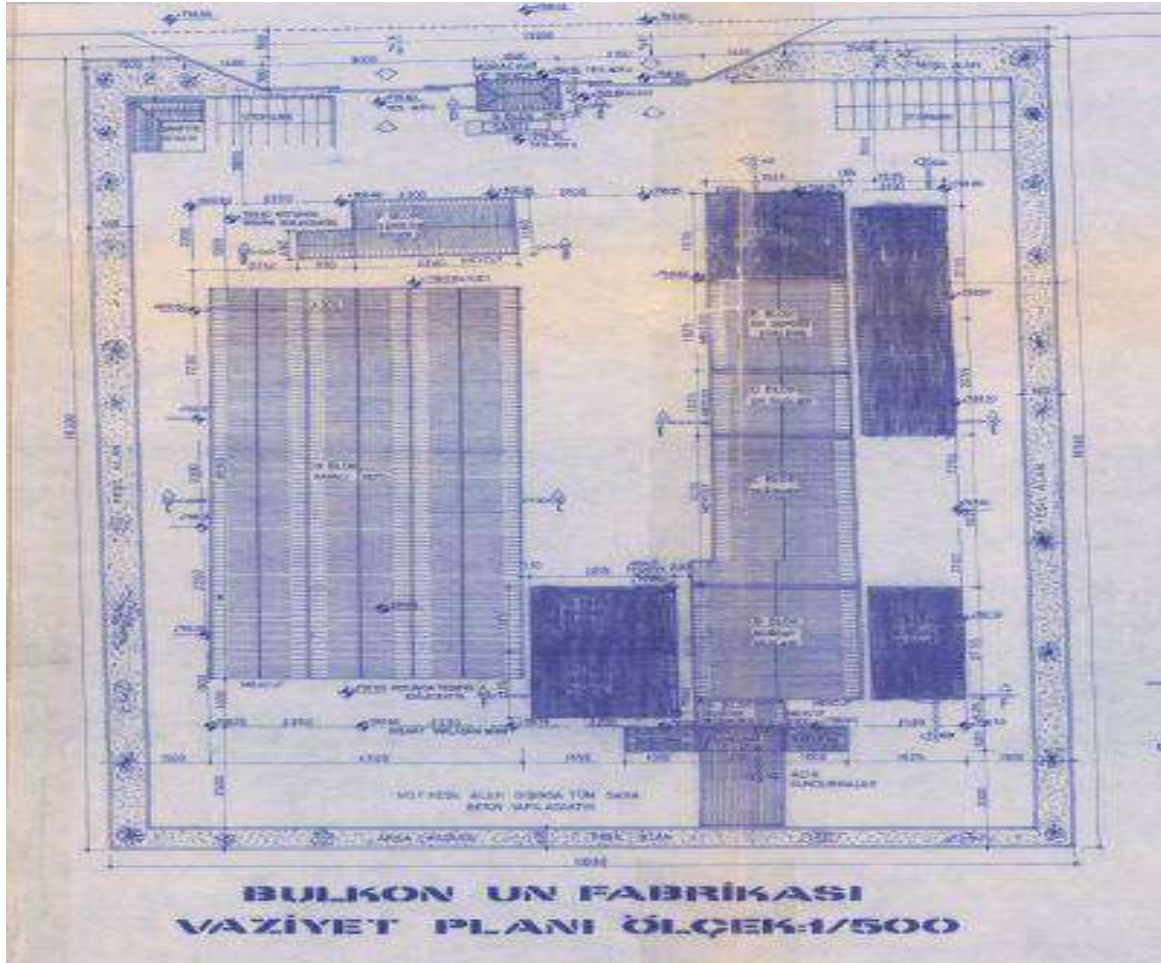
ARSA NİTELİĞİ

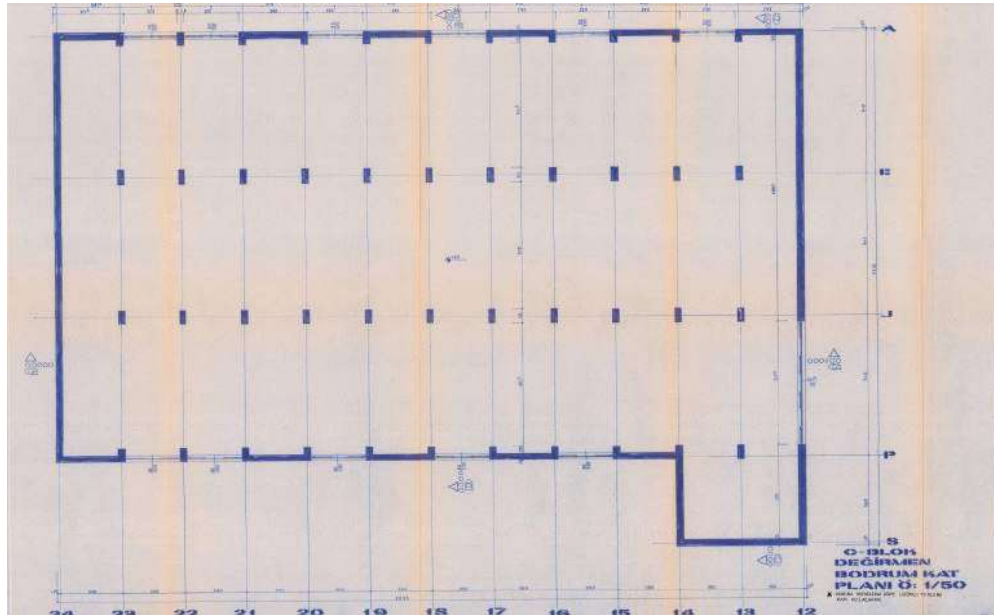
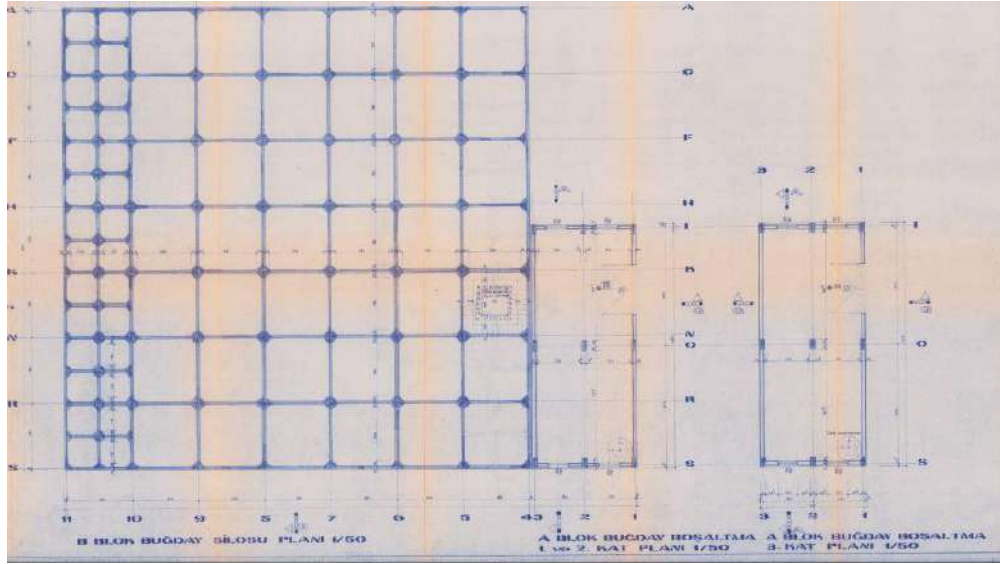
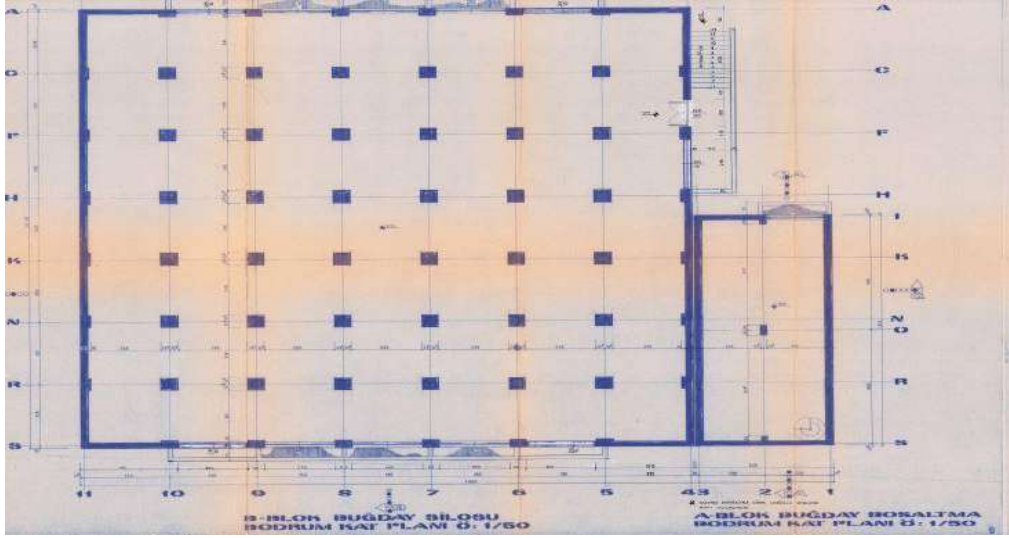
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
				3072	3		

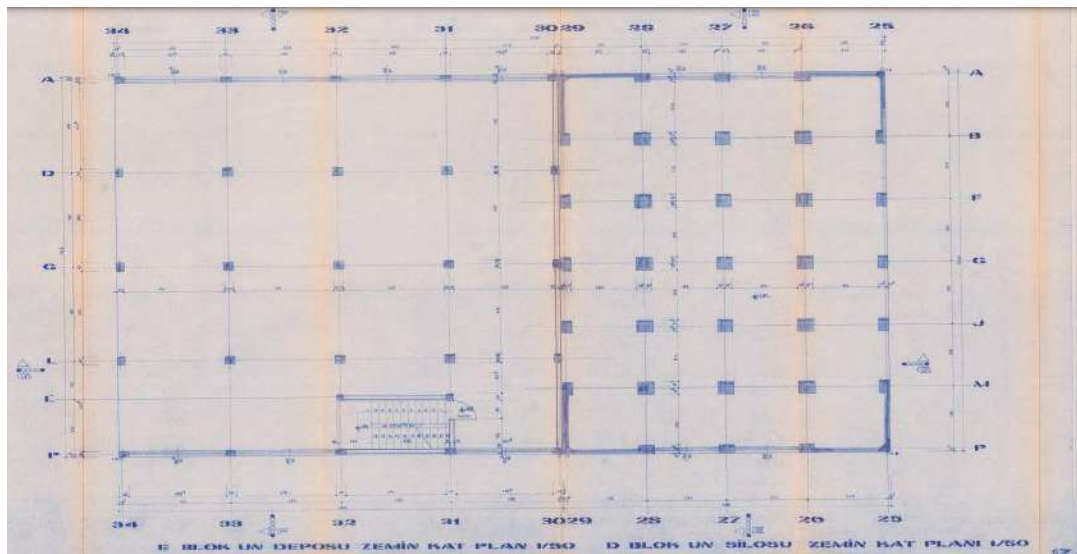
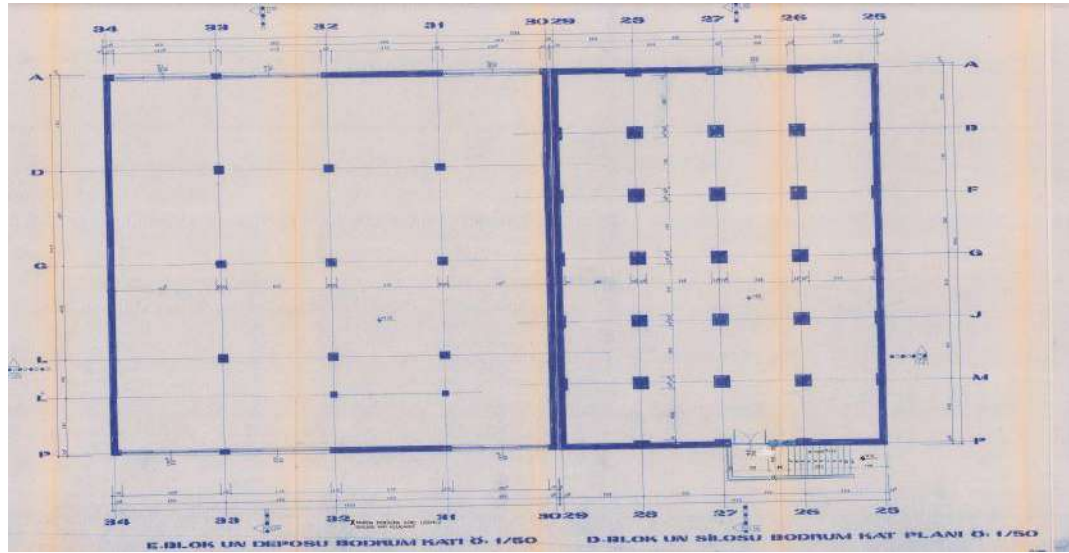
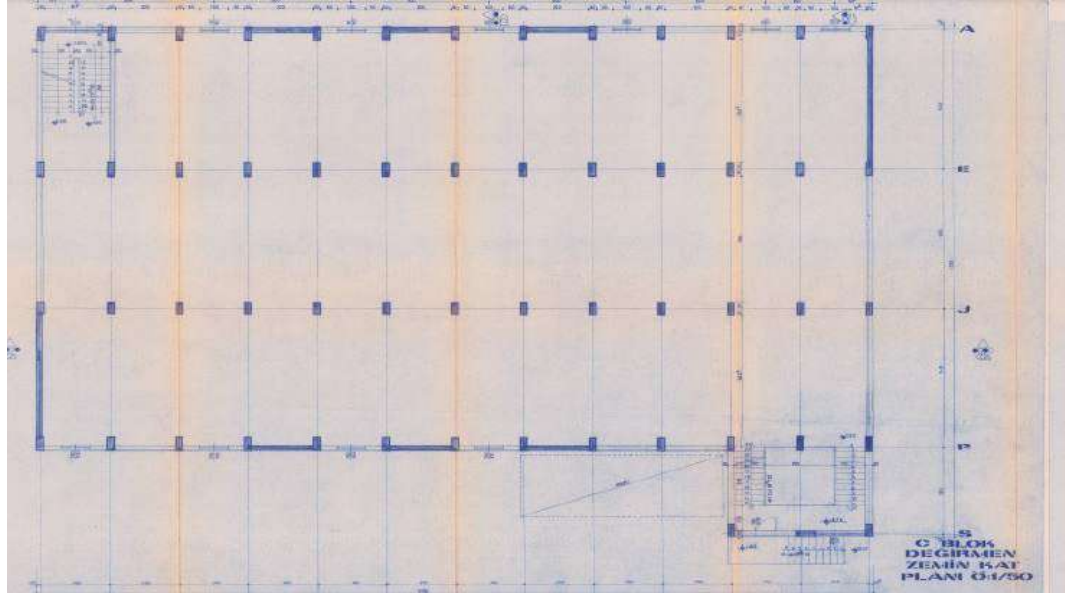
COĞRAFI ESASINA GÖRE YAPININ

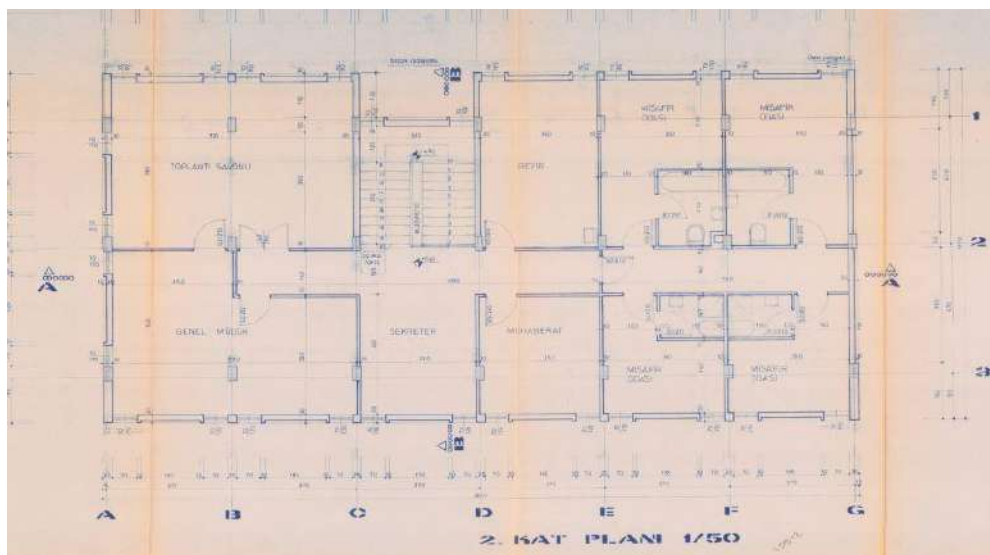
MİMARİ	STATİK	HALIYET	KAT	ALANI	İNŞAAT	TASIVICI	EN BÜYÜK	EN GÜÇLÜ	İNHAFAZ
HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET	HİZMET

M 1:50 S 1:50-1:20











SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 2022OZELP00147 / Gizlidir.

DİKKAT : Bu form 4 nolu deyim düzenlemeleri ile yapılmıştır.
1 nolu belgeyi ve bu kuruma bakan diğer 1 nolu belgeyi ve Gıda
Bakanlığı 1 nolu belgeyi 2015 te yayın

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren Kurum (B. Köyü)		Kod	2. Belgenin Tarih	3. Belgenin Numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod
T.C. SİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI MAYORLUĞU SİNCAN / ANKARA				124/50	BİTEN KİMYA İÇİN	
5. Mahalle, ilçe, il						
ORGANİZE SANAYİ						
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası		
	3022	3	4.5.1993	2391		
11. Tapu tasdiği belgeyi veren kurum		12. Tapu tasdiği belgeyi tarihi	14. İhale tarihi	15. Eski yapı ruhsatının tarihi	17. Verilecek ruhsatın tarihi ve numarası	
Sincan Tapu Müd.			Kalori Feri	13.5.1993		
13. Tapu tasdiği belgeyi no		15. Yeni tesis	16. Yeni tesis numarası			
		SAVİ	151/27			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı, unvanı		Kod	20. Adı soyadı, unvanı		Kod	22. Kurum adı numarası
Ankara San. Müd.			Ankara San. Müd.			10.4.97
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		21. Vergi dairesi sınıfı	23. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sınıfı numarası	
26. Adres		28. Adres				
Kazakistan Bul. No: 8		Kazakistan Bul. No: 8				
Sincan/Ankara		Sincan/Ank.				
27. Yapı türü	29. Yıl	31. Yıl	33. Yıl	35. Yıl	37. Yıl	39. Yıl
Fabrika	1	9197	+	1	1	38.8
Toplam		1 9197				
30. İnşaatın toplam maliyeti (yüzde) (para birimi)		32. Arz olduğu yıl		34. Yapının inşaat değeri		36. Toplam maliyet (para birimi)
41. İnşaatın sınıfı		43. İnşaatın sınıfı		45. İnşaatın sınıfı		Kod
BETONARME		TUĞLA				
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Havalandırma ☐ Doğalgaz ☒ Kaldırım ☒ Sırtı suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ Asfalt ☐ Yürüyüş alanı (m)						
46. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama						
B BLOK (MANGAR) D BLOK C BLOK (Zemin+1.Kat) C BLOK D BLOK D BLOK E BLOK A BLOK						
47. Bölümün özellikleri						
Korunur		Oda sayıları		Toplam		
		1 2 3 4 5 6 7+				
Daire sayısı						
Bir dairenin yapılmış						
Yukarıda tarih ve numarası ile yapı ruhsatı ile yapılan ve imalatları belirtilen yapının Ruhsat ve ekleri ile uygun olduğu ve kullanımda ten bakımından ihlali görülmüştüğünden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmemiştir.						
BİNA MAHALLESİ TEYİK GIDA TEKNİK GÖREVLER						
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		
BELGENİN GÖRÜLÜMÜ						
51. Tadilat eden kişinin adı soyadı, unvanı, imzası		52. Denetçinin adı soyadı, unvanı, imzası				

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SINCAN						
Mahallesi	YENİ CİMŞİT						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BAĞKAYASI						
Satış Bedeli	18.850.000,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			3022	3	ha	m ²	dm ²
							22.994,00 m ²
Niteliği	KARGIR UN FABRİKASI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 3152271						
Edinme Sebebi	Tamamı VERA VARLIK YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken NUROL YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi	NUROL YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2455	17	1958		19/01/2018		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkünün aynı aydın fakat ile sahipleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu Hükmü gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Stok Müdürlüğüne bildirilecektir.							

DM.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.  Stok No 126

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı - SBL var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 3022/3
Zemin No	: 31522/1	Yatırım	: 22.994,00 m2
H / Rye	: ANKARASİRCAN	Ana Tap. No/İht.	: KARGIRI'N FAHREKASI
Karar Adı	: Sınır TM		
Mahalle / Köy Adı	: YENİ ÇİRAĞI Mah.		
Mevlâ	: BAĞRAYAŞI		
CD/ Sayfa No	: 17 / 1908		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERİH / BEYAN / İRTİFAK

SBL	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yemin	Terkin Sebehi - Tarih - Yem
Beyan	ANKARA 12 NOTERLİĞİNİN TAŞINMAZ VE TAŞINIMLARA SATIŞ SOZLESMESİ VE K. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE ANKARA 21 NOTERLİĞİNİN TAŞINMAZ VE TAŞINIMLARA TAHHÜTNAME HÜKÜMLERİNE TAHHÜT		20/12/1995 - 14963	Satp-03/04/2009-4252
Beyan	ANKARA 12 NOTERLİĞİNİN TAŞINMAZ VE TAŞINIMLARA SATIŞ SOZLESMESİ VE K. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE ANKARA 21 NOTERLİĞİNİN TAŞINMAZ VE TAŞINIMLARA TAHHÜTNAME HÜKÜMLERİNE TAHHÜT		20/12/1995 - 14963	-
Beyan	TEFERRUAT LİSTESİ 21.01.2006 TAR. VE 496 YEM. NUMARASI İLE TESCİL EDİLMİŞ OLAN DÖVRESİNE KONTROLÜSTÜR.		21.01.2006 - 486	-
Beyan	GAYRİMENKUL KIRA SATIŞI ARI DANIŞ. ÖZGÜÇÜK KİŞİLERİ DEVRİNDE ASO L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI		30/04/2006 - 1130	Satp-03/04/2009-4252
Beyan	GAYRİMENKUL KIRA SATIŞI ARI DANIŞ. ÖZGÜÇÜK KİŞİLERİ DEVRİNDE ASO L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI		30/04/2006 - 1130	Dijer Beyanlar Terkin-04/05/2011-1359
SBL	KİRA SİZME BİRLİK FARM SAN VE TİC. AŞ. LEHİNE S. VİL. SİZME BİRLİK		24/05/2006 - 12882	Kira Sözleşme Terkin-04/05/2011-1359
Beyan	Dijer (Konusu : TAŞINMAZIN KİRA YOLLARI ARI DANIŞ. ÖZGÜÇÜK KİŞİLERİ DEVRİNDE CSN DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI) ZARFI İÇERİSİNDE BİR ÖRNEK KATILIMCI VERİSİ OLAN TAHHÜTLER, YENİ ALICI YARAFINDAN DA AYNI KATILIMCI EDİLMİŞ SAYILIR.) Tarih: 02/02/2010 Sayı: 12/02-467	ANKARA SANAYİ ODASI L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ	24/05/2006 - 12882	Dijer Beyanlar Terkin-04/05/2011-1359
Beyan	Dijer (Konusu : Yeni Çirag Mahallesi 8 parsel de Çirag Mah. 524 Y. Çirag Mah. 146, 166, 167, 202, 171, 172, 166, 204, 199, 301 ada 5, 2013 ada 1, 4, 5, 2016 ada 2, 4, 5, 2017 ada 3, 2021 ada 5, 2022 ada 3, 4, 5, 10, 4426 ada 1, 2, 3, 4, 10001 ada 1 ve 10065 ada 1 nolu parselin hukuken de mülkiyetinde -) Tarih: 15/07/2014 - Sayı: 1407 SİNCAN	ANKARA SANAYİ ODASI L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ	15/07/2014 - 2013	Dijer Beyanlar Terkin-04/05/2011-1359

Rapor Tarihi / Sayı : 23.08.2022 / 1041

Beyan	ANK. Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca TAŞINMAZIN KİRA YOLLARI ARI DANIŞ. ÖZGÜÇÜK KİŞİLERİ DEVRİNDE CSN DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZARFI İÇERİSİNDE BİR ÖRNEK KATILIMCI VERİSİ OLAN TAHHÜTLER, YENİ ALICI YARAFINDAN DA AYNI KATILIMCI EDİLMİŞ SAYILIR. (Başlangıç Tarih: 03/11/2017, Bitiş Tarih: 03/11/2017 - Sayı: 1359)	03/11/2017 - 41187	-
Beyan	Dijer (Konusu : ANKARA SANAYİ ODASI L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI) ZARFI İÇERİSİNDE BİR ÖRNEK KATILIMCI VERİSİ OLAN TAHHÜTLER, YENİ ALICI YARAFINDAN DA AYNI KATILIMCI EDİLMİŞ SAYILIR. (Başlangıç Tarih: 03/11/2017, Bitiş Tarih: 03/11/2017 - Sayı: 1359)	03/11/2017 - 41187	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tecrübe	Adet	Değer	Tarih - Yemin	Terkin Sebehi - Tarih - Yem
7628	DİĞER		1	321756,68 TL	16/03/2006 - 4898	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Elbirliği No	How Pay/Payda	Metrakare	Edinme Sebehi - Tarih - Yem.	Terkin Sebehi - Tarih - Yem.
040401	ANK. Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca TAŞINMAZIN KİRA YOLLARI ARI DANIŞ. ÖZGÜÇÜK KİŞİLERİ DEVRİNDE CSN DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZARFI İÇERİSİNDE BİR ÖRNEK KATILIMCI VERİSİ OLAN TAHHÜTLER, YENİ ALICI YARAFINDAN DA AYNI KATILIMCI EDİLMİŞ SAYILIR. (Başlangıç Tarih: 03/11/2017, Bitiş Tarih: 03/11/2017 - Sayı: 1359)			22.994,00	Satp-03/04/2009-4252	
SBL	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yemin	Terkin Sebehi - Tarih - Yem.		
SBL	ANKARA 12 NOTERLİĞİNİN TAŞINMAZ VE TAŞINIMLARA SATIŞ SOZLESMESİ VE K. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE ANKARA 21 NOTERLİĞİNİN TAŞINMAZ VE TAŞINIMLARA TAHHÜTNAME HÜKÜMLERİNE TAHHÜT		20/12/1995 - 14963	Satp-03/04/2009-4252		
SBL	ANKARA 12 NOTERLİĞİNİN TAŞINMAZ VE TAŞINIMLARA SATIŞ SOZLESMESİ VE K. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE ANKARA 21 NOTERLİĞİNİN TAŞINMAZ VE TAŞINIMLARA TAHHÜTNAME HÜKÜMLERİNE TAHHÜT		20/12/1995 - 14963	-		
SBL	TEFERRUAT LİSTESİ 21.01.2006 TAR. VE 496 YEM. NUMARASI İLE TESCİL EDİLMİŞ OLAN DÖVRESİNE KONTROLÜSTÜR.		21.01.2006 - 486	-		
SBL	GAYRİMENKUL KIRA SATIŞI ARI DANIŞ. ÖZGÜÇÜK KİŞİLERİ DEVRİNDE ASO L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI		30/04/2006 - 1130	Satp-03/04/2009-4252		
SBL	GAYRİMENKUL KIRA SATIŞI ARI DANIŞ. ÖZGÜÇÜK KİŞİLERİ DEVRİNDE ASO L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI		30/04/2006 - 1130	Dijer Beyanlar Terkin-04/05/2011-1359		
SBL	KİRA SİZME BİRLİK FARM SAN VE TİC. AŞ. LEHİNE S. VİL. SİZME BİRLİK		24/05/2006 - 12882	Kira Sözleşme Terkin-04/05/2011-1359		
SBL	Dijer (Konusu : TAŞINMAZIN KİRA YOLLARI ARI DANIŞ. ÖZGÜÇÜK KİŞİLERİ DEVRİNDE CSN DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI) ZARFI İÇERİSİNDE BİR ÖRNEK KATILIMCI VERİSİ OLAN TAHHÜTLER, YENİ ALICI YARAFINDAN DA AYNI KATILIMCI EDİLMİŞ SAYILIR.) Tarih: 02/02/2010 Sayı: 12/02-467	ANKARA SANAYİ ODASI L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ	24/05/2006 - 12882	Dijer Beyanlar Terkin-04/05/2011-1359		
SBL	Dijer (Konusu : Yeni Çirag Mahallesi 8 parsel de Çirag Mah. 524 Y. Çirag Mah. 146, 166, 167, 202, 171, 172, 166, 204, 199, 301 ada 5, 2013 ada 1, 4, 5, 2016 ada 2, 4, 5, 2017 ada 3, 2021 ada 5, 2022 ada 3, 4, 5, 10, 4426 ada 1, 2, 3, 4, 10001 ada 1 ve 10065 ada 1 nolu parselin hukuken de mülkiyetinde -) Tarih: 15/07/2014 - Sayı: 1407 SİNCAN	ANKARA SANAYİ ODASI L ORGANİZASYONUNUN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ	15/07/2014 - 2013	Dijer Beyanlar Terkin-04/05/2011-1359		

Rapor Tarihi / Sayı : 23.08.2022 / 1041

[illegible]

İspetok									
A/Cakılı	Müsteri/Kim?	Borç	Faiz	Döviz/Para	Sıra	Tarih Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN: 105074-N4006-YATIRIM BANKASI-A-S- VozNo: 632012010)	Haye	2330000.00 TL	0.0%	TL	1	07/10/2011 - 27/20		Yok	
SicNo: 41706936651									
İspetok Komisyonu Hase Bilgisi									
Tarix	Hase Pay/Paid	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.
Yunan TM - YENİ ÇINAYI Mah. 1022 Ada 3 Parsel - 1/4		DORUK MARMARA UN SANAYI 420 ANONİM ŞİRKETİ	2310000.00 TL	07/10/2011 - 27/20	07/10/2011 - 27/20	07/10/2011 - 27/20	07/10/2011 - 27/20	07/10/2011 - 27/20	07/10/2011 - 27/20
S/D	Açıklama	Malik		Tarih - Yev.	Tarih - Yev.	Tarih - Yev.	Tarih - Yev.	Tarih - Yev.	Tarih - Yev.
10/10/2011	DK 1400-MH. Günde İspetok payı çevrildi ve borçlu girdi. ANKARA-44 İCRA DAİRESİ no: 1052/2016 tarih 2015/23056 ENAS sayı Renda Yarı			14/07/2016 - 5139	14/07/2016 - 5139	14/07/2016 - 5139	14/07/2016 - 5139	14/07/2016 - 5139	14/07/2016 - 5139
İspetok S/D Bilgisi									
S/D	Açıklama	Malik		Tarih/Yev.	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Tarih - Yev.
				-	-	-	-	-	-
Düşünceler									
A/Cakılı	Müsteri/Kim?	Borç	Faiz	Döviz/Para	Sıra	Tarih Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN: 31-TÜRKİYE HAMA BANKASI-A-S- VozNo: 4360501083) SicNo: 1070	İvrit	1581250.00 USD	0.0%	USD	1	23/05/2001 - 23/06		Yok	
Rapor Tarih / Faiz : 23.09.2022 11:41									



İpotek Konutlu Hise Bilgisi						
Tarım	Hise Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Sistem TİM - YENİ ÇIMŞIT Mah. 3022 Ada 3 Parsel - 1/1		ÖZEL AKACI BÜLENE ÇİRAKCAK A.Ş.	188.264,00 TL	23/06/2007 - 3308	Satış 20/04/2009 - 8252	
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Satış	İK 1506-MD-Genel İpotek putana devrini için talebe geçilmiştir - SİNGAN LİRA MÜDÜRLÜĞÜ min 09/08/2006 tarih 206/1488 TAL. sayılı Resmî Yarı		11/09/2006 - 2068	İK 1506 Satış Tükmi 06/05/2009 - 11792		
Sistem TİM - YENİ ÇIMŞIT Mah. 3022 Ada 3 Parsel - 1/1		MÜĞOL YATIRIM BANKASI A.Ş.	188.264,00 TL	23/06/2007 - 3308	İpotek Terkin 03/04/2009 - 8252	
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Satış	İK 1506-MD-Genel İpotek putana devrini için talebe geçilmiştir - SİNGAN LİRA MÜDÜRLÜĞÜ min 09/08/2006 tarih 206/1488 TAL. sayılı Resmî Yarı		11/09/2006 - 2068	İK 1506 Satış Tükmi 06/05/2009 - 11792		
İpotek S/BI Bilgisi						
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Düşünceler						
Alacaklı						
Müşterisi?	Borç	Faiz	Borç/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu
İBN 1144343-BAŞKAS A.Ş.	Hisse	40000000,00 TL	Yük. 25,75	2/0	14/02/2014 - 4306	SDF Hukuk
Vergiler 18902334						Var
SicNo 217525/S/15002(SN 20)						
SEKUR HANK T.A.Ş. Vergi No 801048575						
SicNo 334071/04452(SN 1) TÜRKİYE HALI BANKASI A.Ş.						
Vergi No 45400048556(SN 1109)(SN 30)						
YATIRIMCI BANKASI A.Ş.						
Vergi No 917002080						
SicNo 3274601607(SN 40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No 441065591						
SicNo 4311237869(SN 250) AKBANK T.A.Ş. Vergi No 0150015264						
SicNo 99041(SN 2134) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.						
Vergi No 876084320						
SicNo 18935613672						
İpotek Konutlu Hise Bilgisi						
Tarım	Hise Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Sistem TİM - YENİ ÇIMŞIT Mah. 3022 Ada 3 Parsel - 1/1		ÖZEL AKACI BÜLENE ÇİRAKCAK A.Ş.	188.264,00 TL	14/02/2014 - 4306	İpotek Terkin 27/12/2015 - 4867	

Rapor Tarihi : 28.08.2012 10:41

Rapor Tarih / Sayı: 23.06.2022 / 10.41

5

İpotek S/BI Bilgisi									
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
Satış	İpotek Alacaklı - AKDANK T.A.Ş. (İBN 1506-MD-Genel İpotek putana devrini için talebe geçilmiştir - İSTANBUL LİRA MÜDÜRLÜĞÜ min 20/02/2017 tarih 207/1085 sayılı Resmî Yarı		27/02/2017 - 7935						
Düşünceler									
Alacaklı									
Müşterisi?	Borç	Faiz	Borç/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hukuk		
(İBN 1506-MD-Genel İpotek putana devrini için talebe geçilmiştir - İSTANBUL LİRA MÜDÜRLÜĞÜ min 20/02/2017 tarih 207/1085 sayılı Resmî Yarı	Hisse	200000,00 TL	MUR	2/0	22/05/2019 - 5306		Var		
İpotek Konutlu Hise Bilgisi									
Tarım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Sistem TİM - YENİ ÇIMŞIT Mah. 3022 Ada 3 Parsel - 1/1		ÖZEL AKACI BÜLENE ÇİRAKCAK A.Ş.	188.264,00 TL	23/06/2007 - 3308	Satış 01/04/2009 - 8252				
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
Satış	İK 1506-MD-Genel İpotek putana devrini için talebe geçilmiştir - İSTANBUL LİRA MÜDÜRLÜĞÜ min 20/02/2017 tarih 207/1085 sayılı Resmî Yarı		11/09/2006 - 2068	Satış 03/04/2009 - 8252					
Sistem TİM - YENİ ÇIMŞIT Mah. 3022 Ada 3 Parsel - 1/1		MÜĞOL YATIRIM BANKASI A.Ş.	188.264,00 TL	23/06/2007 - 3308	İpotek Terkin 03/04/2009 - 8252				
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
Satış	İK 1506-MD-Genel İpotek putana devrini için talebe geçilmiştir - İSTANBUL LİRA MÜDÜRLÜĞÜ min 20/02/2017 tarih 207/1085 sayılı Resmî Yarı		11/09/2006 - 2068	İpotek Terkin 03/04/2009 - 8252					
İpotek S/BI Bilgisi									
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
Düşünceler									
Alacaklı									
Müşterisi?	Borç	Faiz	Borç/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hukuk		
(İBN 1506-MD-Genel İpotek putana devrini için talebe geçilmiştir - İSTANBUL LİRA MÜDÜRLÜĞÜ min 20/02/2017 tarih 207/1085 sayılı Resmî Yarı	Hisse	40000000,00 TL	Yük. 25,75	2/0	14/02/2014 - 4306		Var		
İpotek Konutlu Hise Bilgisi									
Tarım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Sistem TİM - YENİ ÇIMŞIT Mah. 3022 Ada 3 Parsel - 1/1		ÖZEL AKACI BÜLENE ÇİRAKCAK A.Ş.	188.264,00 TL	14/02/2014 - 4306	İpotek Terkin 27/12/2015 - 4867				

Yazdır Tarih / Saat: 23/08/2022 10:41

Rapor Tarih / Sayı: 23.06.2022 / 10.41

6

Repro: Taito (Sept - 23) 64 2023 10:41Report Time / Size : 23.06.2022 10:41

Alınan	Müşterisi?	Borç	Faiz	Berçer/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(2N4) TİCARİT TİCARİT BANKASI A.Ş. A.Ş. (DİSİBANK) Vergü No: 876042783 (SN:11) FINANS BANK A.Ş. Vergü No: 188 0023334 Sicil No: 27325318592 (SN:31) TÜRKİYE HALI BANKASI A.Ş. Vergü No: 45600485 Sicil No: 1076 (SN:30) YATIRIM KREDİ BANKASI A.Ş. Vergü No: 971020892 Sicil No: 27361016978 (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergü No: 4810058590 Sicil No: 41112378994 (SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. Vergü No: 8790617566 Sicil No: 19422 (SN:258) AKHANK T. A.Ş. Vergü No: 0158015364 Sicil No: 90418 (SN:4123) TÜRKİYE YATIRIM BANKASI T. A.Ş. Vergü No: 922604970 Sicil No: 71444 (SN:194) ALTIN KREDİ BANK ANONİM ŞİRKETİ Vergü No: 960631545 Sicil No: 20442 (SN:2027) (SN:30567) NİROSL YATIRIM BANKASI A.Ş. Vergü No: 6320112019 Sicil No: 4290036055 (SN:34364) PAMUK BANK T. A.Ş. Vergü No: 651786798 (SN:115029) TANIRIŞ MEVKEAT NİROSLA KURU Vergü No: 6170037123 (SN:120249) DİŞ TİCARİT FACTORİNG A.Ş.	Evet	328000000 USD	MUR	5 / 8	13K	31/05/2013 - 1306		Var

Rapor Tarih / Sayı : 23.06.2022 / 1043

9

İpotek Konutlu Hiss Bölge						
Tasınmaz	Hiss Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Teslim Sebebi - Tarih - Yev.	
Sinan-TM - YATIRIM BANKASI A.Ş. - 2021. Yılı 3. Fazla - 1 / 1		YATIRIM BANKASI A.Ş. - 2021. Yılı 3. Fazla - 1 / 1	328000000 USD	31/05/2013 - 1306	31/05/2013 - 1306	
SDF	Ankara	Malik	Tarih - Yev.	Teslim Sebebi - Tarih - Yev.		
Sicil	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı		31/05/2013 - 1306	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı	31/05/2013 - 1306	
Sicil	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı		31/05/2013 - 1306	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı	31/05/2013 - 1306	
Sicil	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı		31/05/2013 - 1306	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı	31/05/2013 - 1306	
Sinan-TM - YATIRIM BANKASI A.Ş. - 2021. Yılı 3. Fazla - 1 / 1		YATIRIM BANKASI A.Ş. - 2021. Yılı 3. Fazla - 1 / 1	328000000 USD	31/05/2013 - 1306	31/05/2013 - 1306	
SDF	Ankara	Malik	Tarih - Yev.	Teslim Sebebi - Tarih - Yev.		
Sicil	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı		31/05/2013 - 1306	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı	31/05/2013 - 1306	
Sicil	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı		31/05/2013 - 1306	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı	31/05/2013 - 1306	
Sicil	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı		31/05/2013 - 1306	İK 1306 Md. Gerekli İpotek panya çevrilmesi için takide geçilmiştir - İSTANBUL İÇRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 09/04/2006 tarih 2006/511 sayılı Resmî Yarı	31/05/2013 - 1306	
İpotek SDF Bölge						
SDF	Ankara	Malik	Tarih - Yev.	Teslim Sebebi - Tarih - Yev.		
Dinlemler						
Alınan	Müşterisi?	Borç	Faiz	Berçer/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.
GS-1203401-ALTIN TARIH GIDA A.Ş. (DİSİBANK) VİT. TİCARİT A.Ş. (SN:270341) YATIRIM DİŞ İC. A.Ş. Vergü No: 9796071387 Sicil No: 27361016978 (SN:40) TÜRKİYE İNTERKİM KİMYA SANAYİ TİHALAT İBRAHİM TİCARİT SANAYİ A.Ş. (SN: 6092459) DİNAL LARİM TİCARET TİCARİT LİMİTED ŞİRKETİ	Evet	1300000000 USD	MUR	5 / 8	13K	31/05/2013 - 1306
SDF Hakkı						
Var						

Borç Tutarı / Sana: 23.09.2021 10:41

10

Rapor Tarih / Sayı : 23.06.2022 / 1043

10

* Tesis edilen gerhiler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Beniortayan, tk30450
Melih KÖSE
Kayımsız Uğur.
23.06.2022

13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ

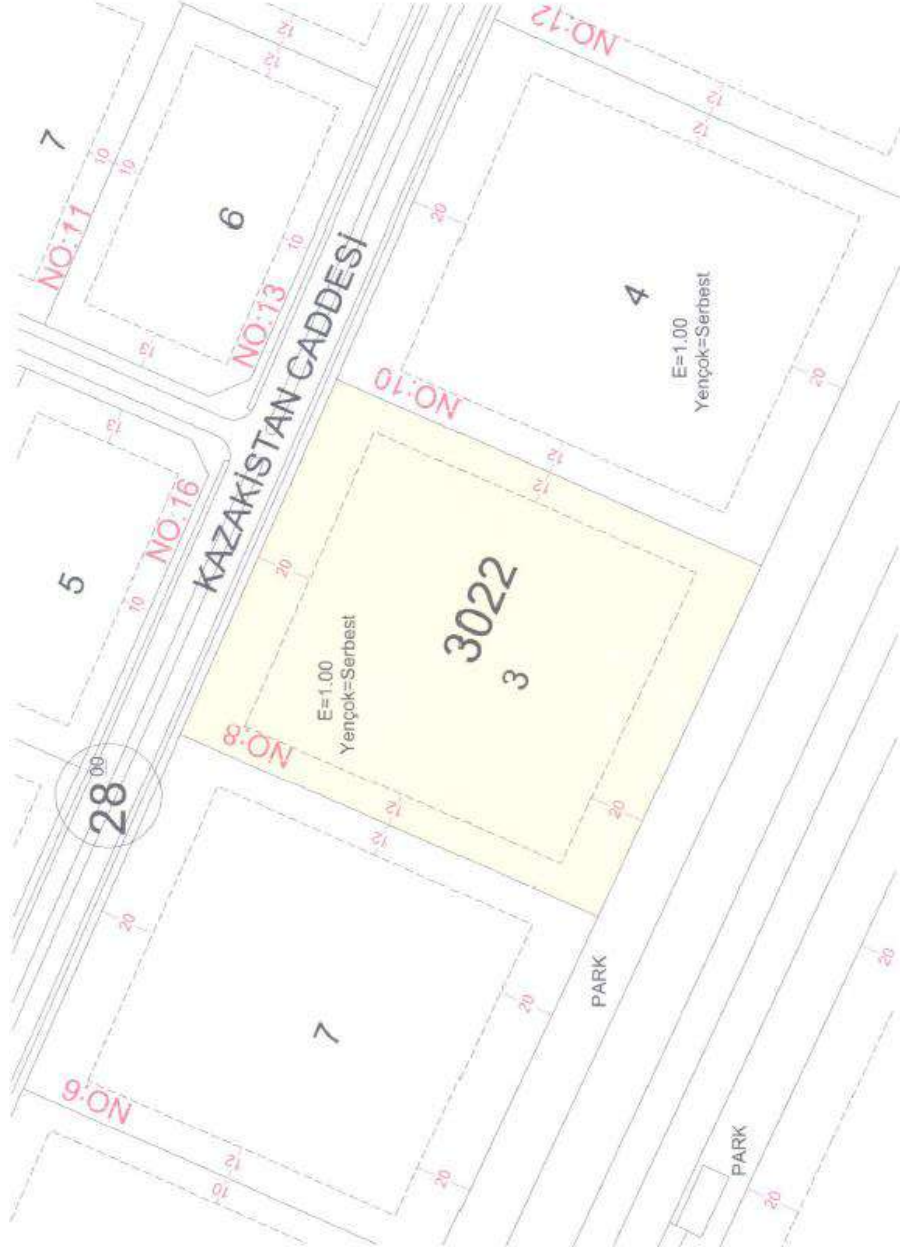
 		ANKARA SANAYİ ODASI 1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	
Sayı	: 1061-010.99-179/1965	24.06.2022	
Konu	: İmar Durum Yazısı		
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş. ASO 1. OSB Kazakistan Caddesi No:8 Sincan/ANKARA			
İlgi	: 23.06.2022 tarih ve bila nolu yazımız.		
İlgi dilekçenize istinaden yapılan incelemede bahse konu parselin 15.11.2021 tarihinde onaylanan imar planında E=1.0, H_{max}=Serbest yapılaşma koşullarında, Sanayi Parseli lejanında yer almakta olup, ön ve arka cephelerinden 20.00 m. ve yan cephelerinden 12.00 m. çekme mesafesine sahiptir. Söz konusu 3022 ada 3 parsel nolu taşınmaza ilişkin uygulama imar plan örneği yazımız ekindektir. Bilgilerinize sunulur.			
 Saygılarımla, e-imzalıdır Cüneyt ÇALIK Bölge Müdürü			
Ek	: 1. İmar Durumu (1 Syf.)		

Not: SOB açık elektronik anasayfasında 5. Madde ile ilgili bu belge elektronik anasayfa ile imzalanmıştır.
Evrak Değerlendirme: <http://asob.org.tr/1302/index.html?accessCode=430712-C1a82/406bc76ad91ad18a0>

Keş : aso10sb.bolgermuduru@asob.tr
Web : www.asob.org.tr
e-mail : asob@asob.org.tr
Adres : Ahi Evran OSB Mah. ASO Bulvarı No:1 - 06525 - Sincan/Ankara

Bilgi için : BİLAL KOSE
e-mail : b.kose@asob.org.tr
Telefon No : 0312 267 00 00
Dahili Hat : 117





13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ





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)





**VARLIK
DEĞERLEME**

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AYDIN / SÖKE / SAZLIKÖY

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

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



01.07.2022
Rapor No:
2022OZELP00146

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

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI	8
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
5.2.1.	İMAR DURUMU	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	12
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	13
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
6.	EKONOMİK VERİLER.....	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	14
6.2.	ENFLASYON	17
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER	18
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	19
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	22
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	27
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	27
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	30
9.1.	SWOT ANALİZİ	30
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	30
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	30
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	31
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	32
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	33
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	33
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	35
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	36
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,	36
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER 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 kain "Tokat Yeri" nitelikli, 183 Ada 13 Parselde kain "Arsa" nitelikli, 199 Ada 7 Parselde kain "Üzerinde İdarehaneli Un Ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen Ve Buğday Depoları Bulunan Arsa" nitelikli, 199 Ada 9 Parselde kain "Arsa" nitelikli ve 183 Ada 12 Parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazların 01.07.2022 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

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

Raporu Hazırlayanlar

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

Ada / Parsel	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-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V. Lehine 50000000.00 USD bedelle 1.derece ipotet. (29.06.2022 tarih ve 14612 yevmiye ile)
199/9	✓		İrtifak	H: Üzerinde TEİAŞ lehine 154.93 lik daimi irtifak hakkı vardır. (Başlama Tarih: 03/05/2002, Bitiş Tarih: 03/05/2002 – Süre-) (03.05.2002 tarih ve 1867 yevmiye ile)

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

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

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

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

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

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

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

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

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

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

199 ada 9 parsel;

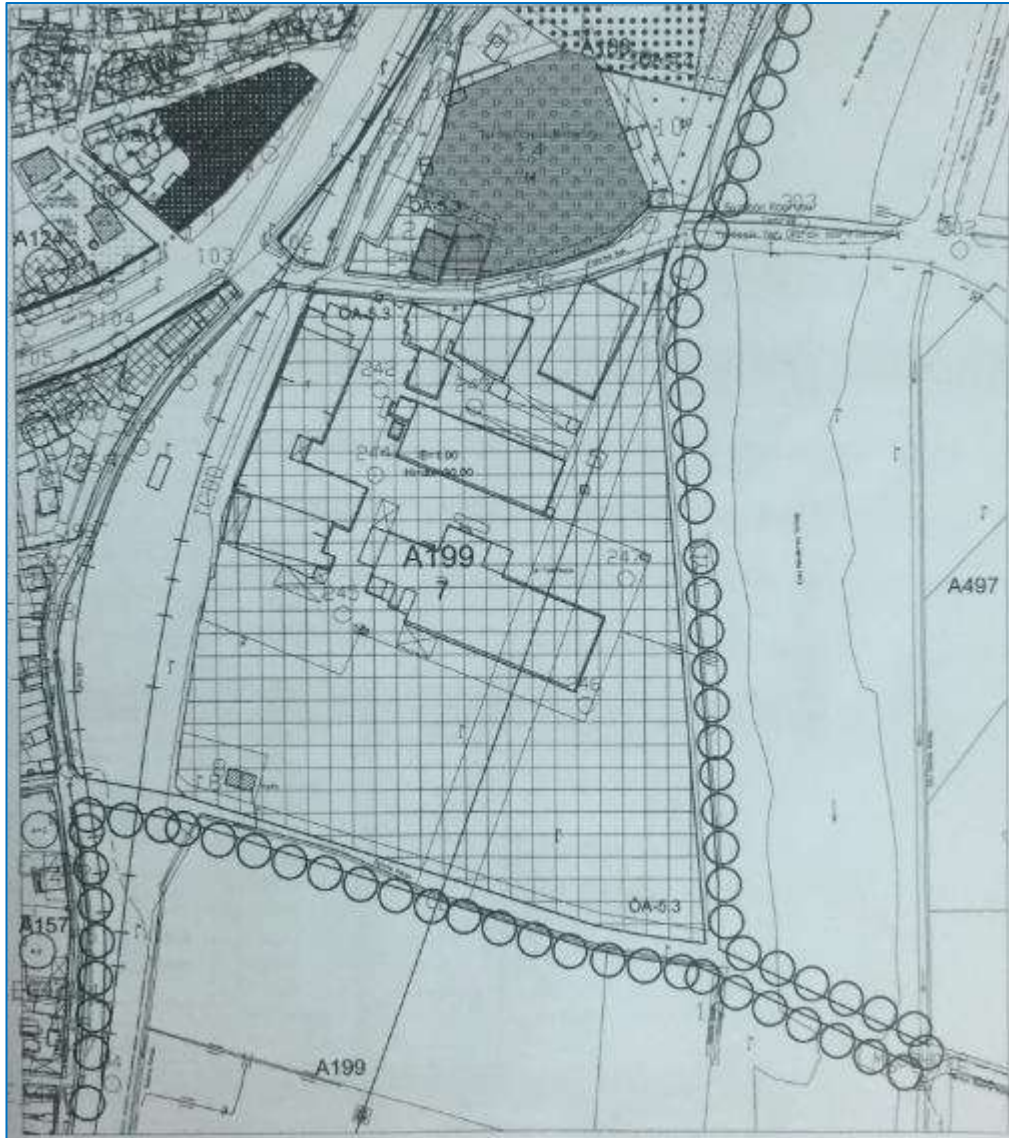
Plan Notları

Tarım Alanı:

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

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

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



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

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

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

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

Mimari Proje:

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

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

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

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

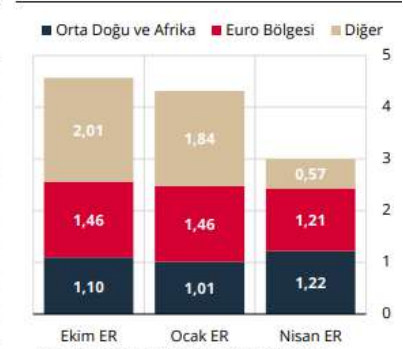
Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

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

Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.

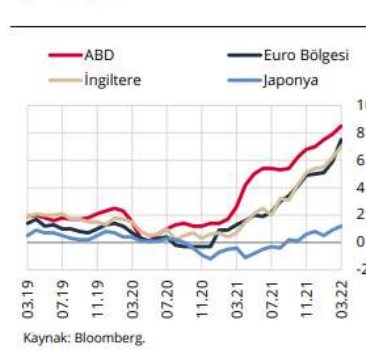
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

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

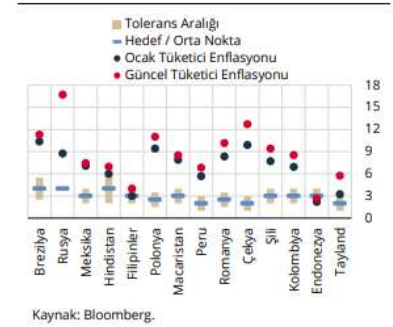


Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

Grafik 2.1.7: Gelişmiş Ülkelerde Tüketici (Yıllık % Değişim)



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



Kaynak: TCBM



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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

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

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

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

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

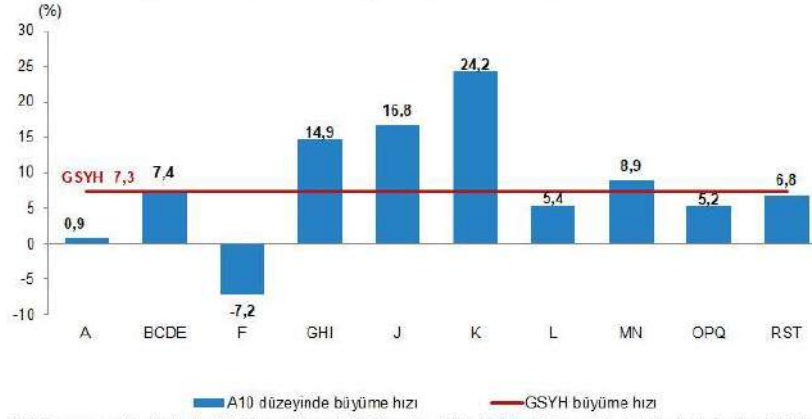
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı birinci çeyreğinde %7,3 arttı

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

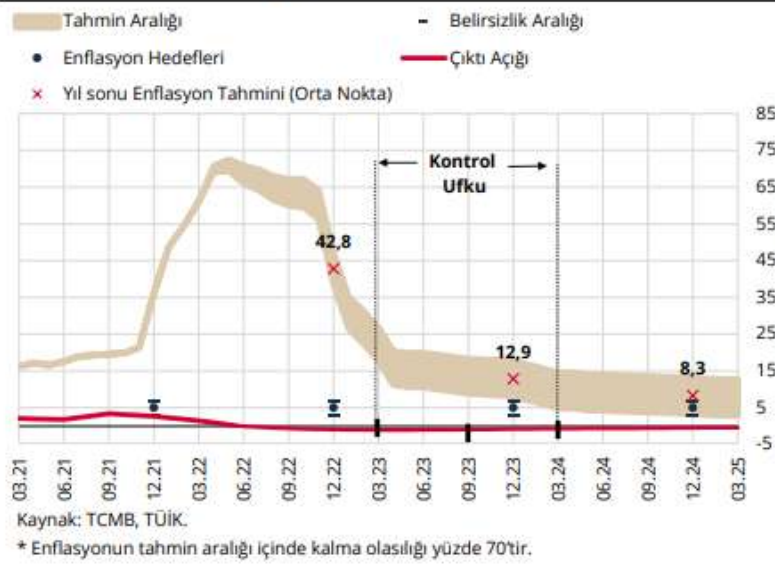
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2020	Yıllık	5 946 883	716 962	179,2	1,8
	I	1 071 223	176 260	161,3	4,4
	II	1 037 692	152 585	153,0	-10,4
	III	1 413 883	196 582	198,8	6,3
2021	IV	1 524 085	191 535	203,6	6,2
	Yıllık	7 209 040	802 678	198,9	11,0
	I	1 390 704	186 655	173,0	7,3
	II	1 585 213	189 072	186,5	21,9
2022	III	1 919 314	225 983	213,6	7,5
	IV	2 313 810	198 968	222,4	9,1
	I	2 496 328	179 860	185,7	7,3

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

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



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

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

Kaynak: TCMB.

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

Kaynak: TCMB

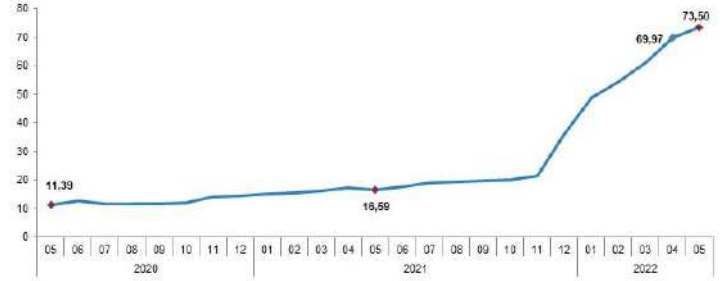
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

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

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2022

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022



6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

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.

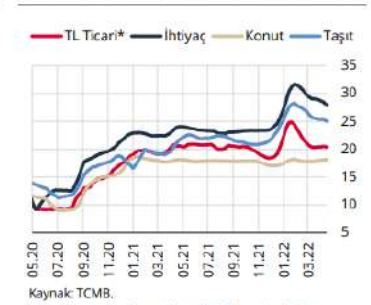
Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

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



Kaynak: TCMB.

* Kredili mevduat, hesapları ve kredi kartları hariç.

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

🇹🇷 Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

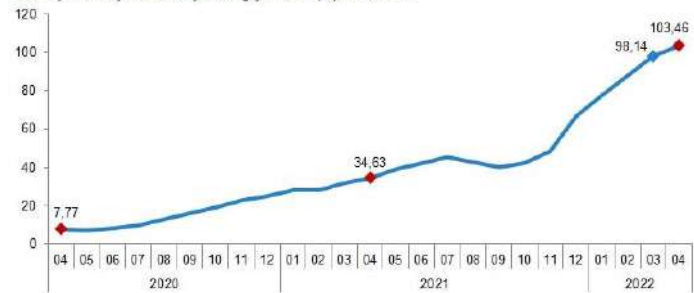
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2022

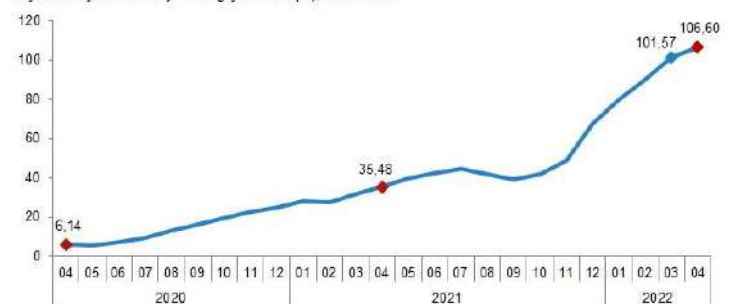
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %6,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

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



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

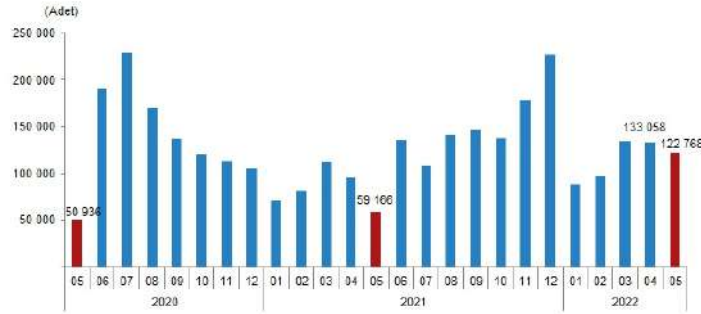
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Konut Sektörü:

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

Konut satışı, Mayıs 2022



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

Konut satış sayısı, Mayıs 2022

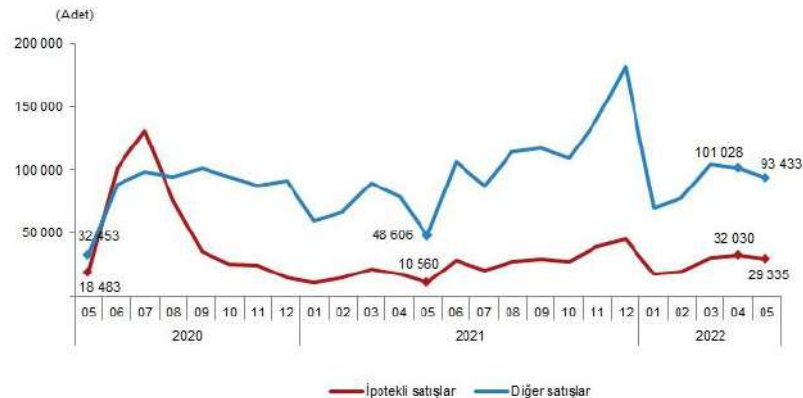
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İpotekli satış	29 335	10 560	177,8	129 707	75 290	72,3
Diğer satış	93 433	48 606	92,2	446 182	342 789	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 166	107,5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

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

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

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

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2022



İlk konut satış adetleri

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

İkinci el konut satış adetleri

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

Yabancılar 2021 yılı Eylül ayı satışları

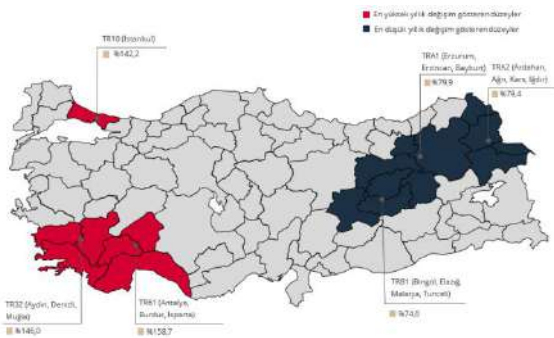
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 451 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

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

Konut Fiyat Endeksi

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



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

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

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



AYDIN İLİ:

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



Aydın İli İlçelerinin Konumu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İlde 9 müze bulunmaktadır. Bunlar; Aydın Arkeoloji Müzesi, Yörük Ali Efe Müzesi, Afrodiasias 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; Afrodiasias (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.

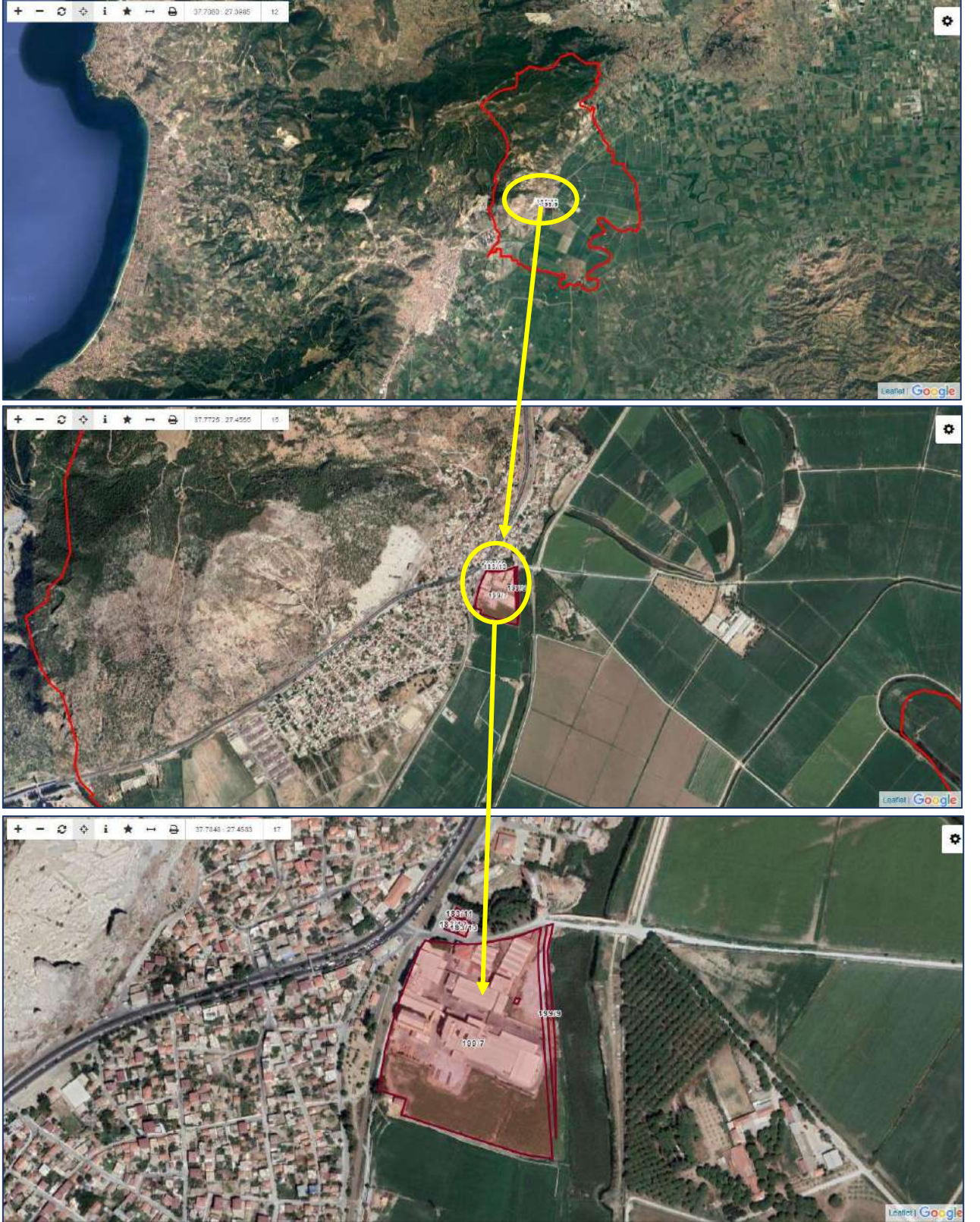
İklimi: Söke bölgesi Akdeniz iklim kuşağı içerisinde yer almaktadır. Kışın yağışlı, yazları kurak geçer. Nem oranı diğer bölgelere göre yüksektir. Çam ve makilik dahil her türlü yabancı bitki yanında kültürü yapılan pamuk, bilumum Hububat, Meyve, Sebze, Zeytin, incir, yetiştirilir.

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

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

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

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

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

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapılar betonarme tarzdadır. Zeminleri beton ile kaplıdır. WC ile bekçi kulübesinin zemini fayans kaplıdır. Yapıların yükseklikleri 2,20 m - 5,70 m arasında değişiklik göstermektedir. Dik buğday silosunun yüksekliği diğer yapılardan farklı olup 25 m ve yeni un fabrikası un deposu binası (yatık silo) yüksekliği 12 m'dir. Söz konusu yapıların 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 malzemenin yapılan 155 m² kapalı alana sahip un silosu bulunmaktadır. Söz konusu yapı çelik tarzda inşa edilmiş olup tek kattan oluşmaktadır. Yapı içerisinde un siloları bulunmaktadır. Yapının yüksekliği 18 m olup yapı içerisinde çelik ızgaralarla un silosunun üst kısmına ulaşım sağlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

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

Zayıf Yanlar:

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

✓ Fırsatlar:

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

✗ Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden

daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Taşınmazların değerlemesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

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

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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

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

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

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

Buna göre taşınmazların arsa değeri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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

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

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

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

12. SONUÇ

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

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

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

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

Yazıyla: Doksan Milyon Yedi Yüz Kırk Bin Türk Lirası

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

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

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak 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



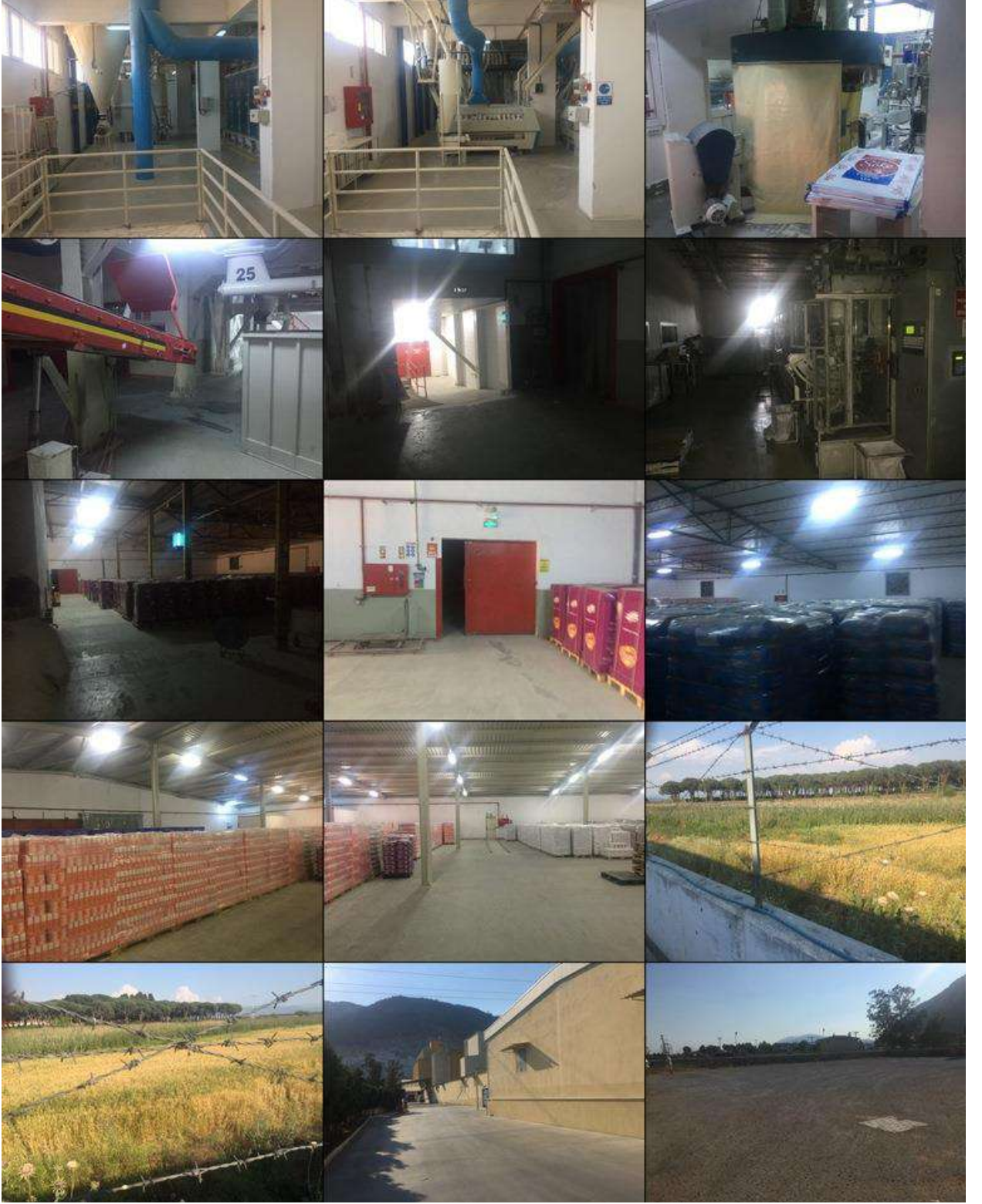
13.2. FOTOĞRAFLAR



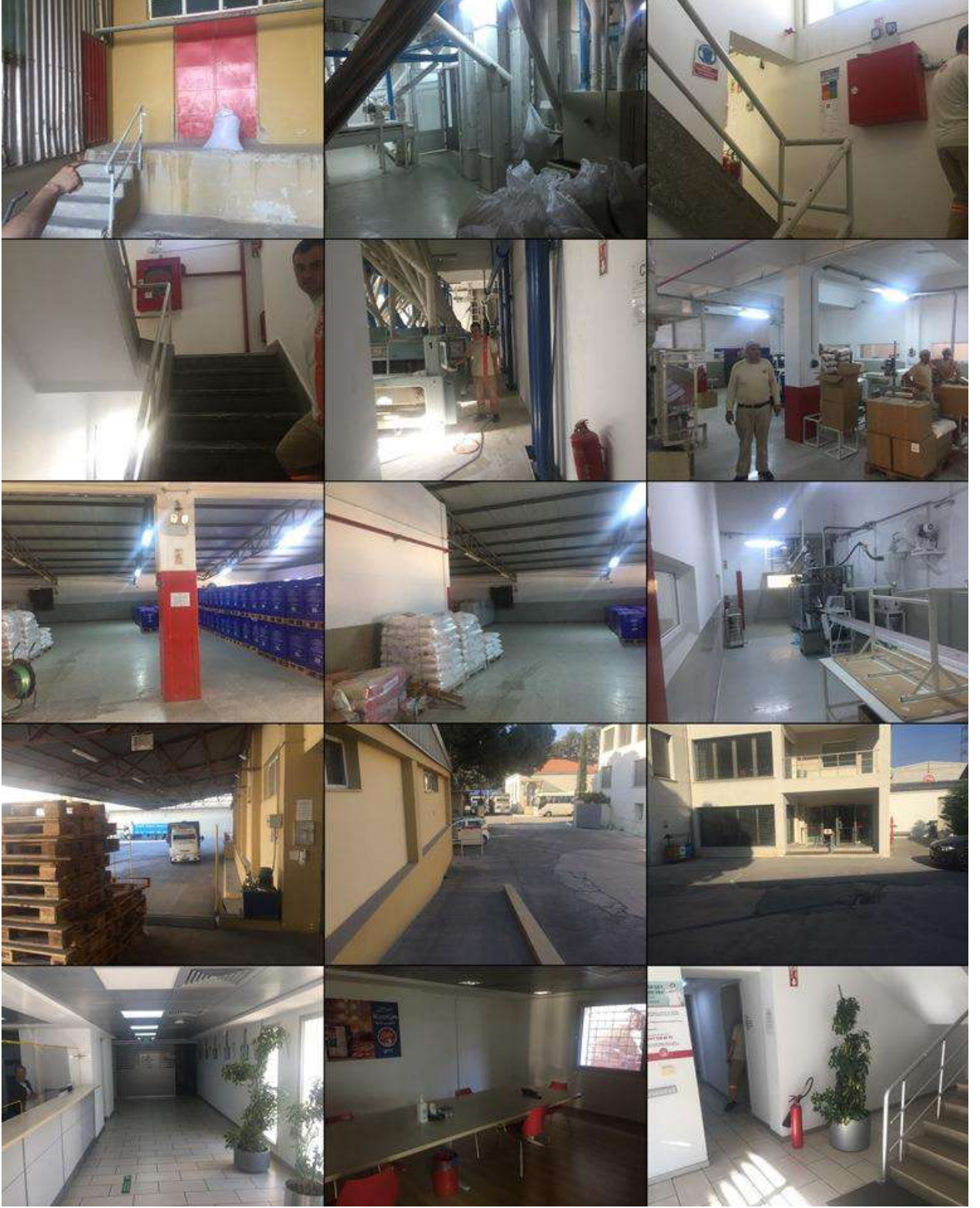


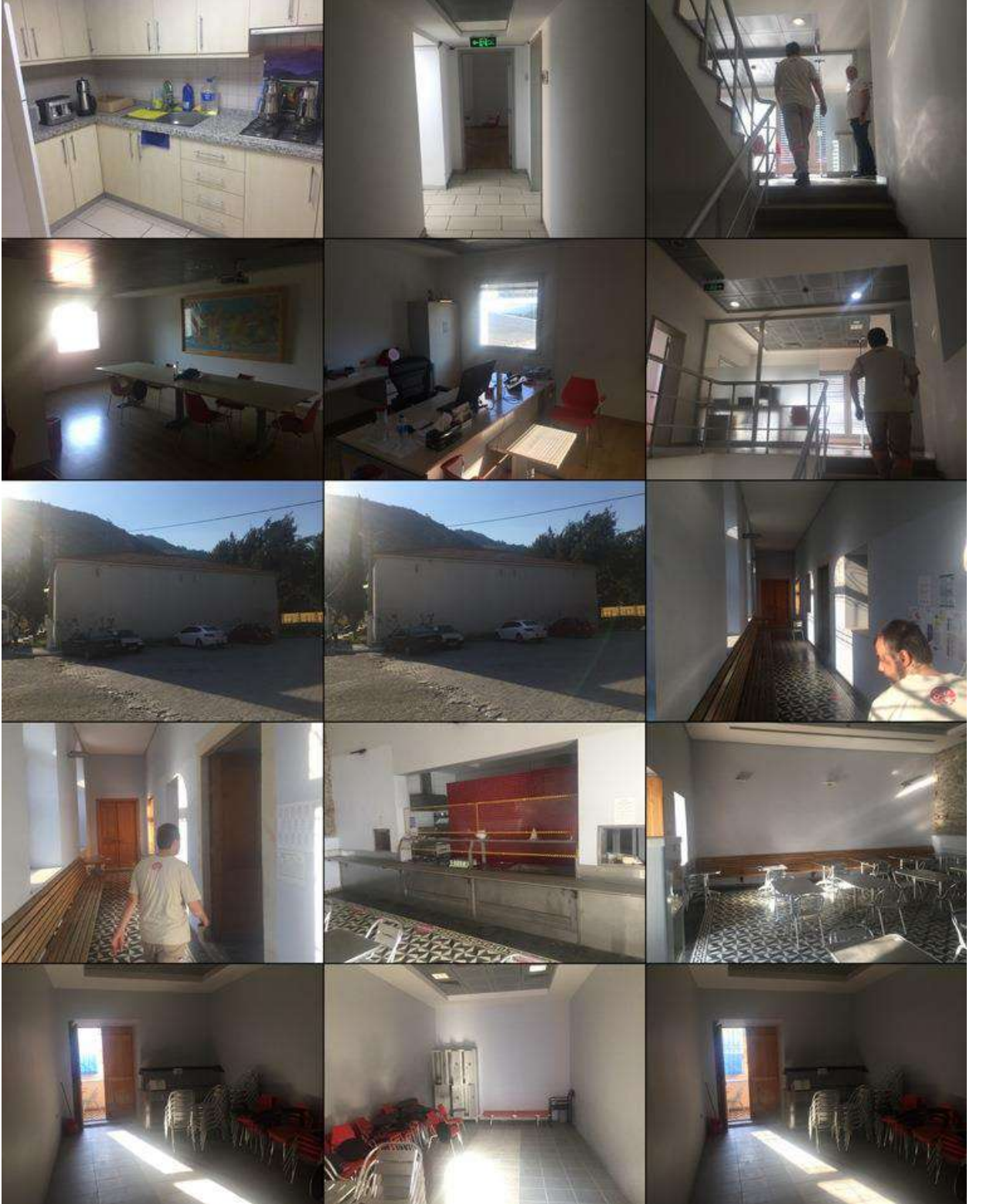












13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

101) ÖDÜ, SİCİL NO: _____ Plan, proje ve inşaat ve faaliyet raporları, Adı Soyadı: _____ İmzası: _____ 20) RÜHUR, SİGİ, Formülür Onaylayan Kurum Tarafından Gözetim/Onay: _____ 21) KURULUŞ ADI: _____ 22) PROJE KAVRİ NO: _____ 23) PROJESİN ÖNAY TARİHİ: _____ 24) SİGİLİ KONTROL: _____	10) YAPILAN İŞİN: _____ 21) ÇİĞİRLİ: _____ 22) ÖLÇÜ PROJESİ KAVRİ NO: _____ 23) İKİNCİ NO: _____ 24) ADO NO: _____ 25) RÜHUR NO: _____ Notlar: 1) Kır. İşleri Hakkında Yapılan İşlerdir. 2) _____ Tarih: Ekim 1988
---	---

İSİN ADI:	SÖKE DEĞİRMİNCİLİK SANAYİ VE TİC. A.Ş. 2014 UN KURULUŞ VE MÜDÜRLÜKLERİ
-----------	--

M	İT	LÖBİ	MAHALE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	AYON	ÖÖÖ	ÖÖÖÖÖ	0102.20.35	105	7	

Bu Proje Açılışta İmar ve Mülkiyet Bakanlığı Mimar/Mühürleri Tarafından Hazırlanmış, Projesinin Öncesi (İmar) Mimarlık Kurumuna Gönderilmiş, Sonrasında, Sonlandırılmış.

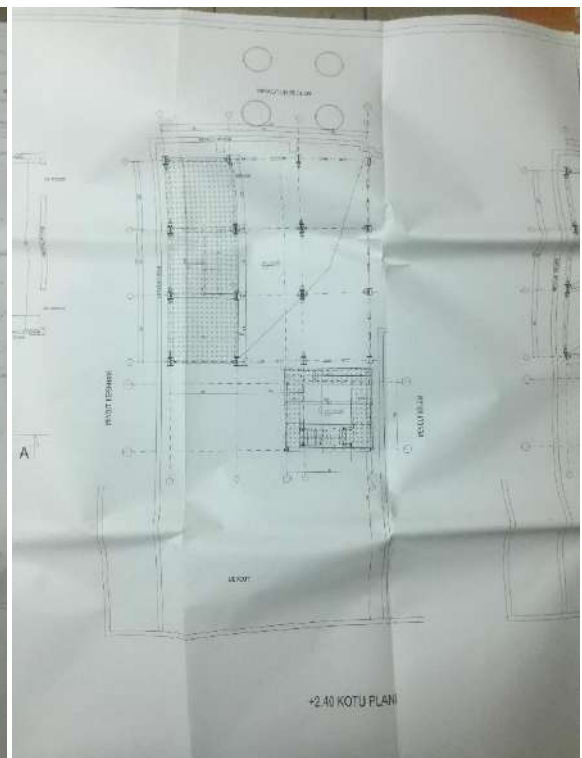
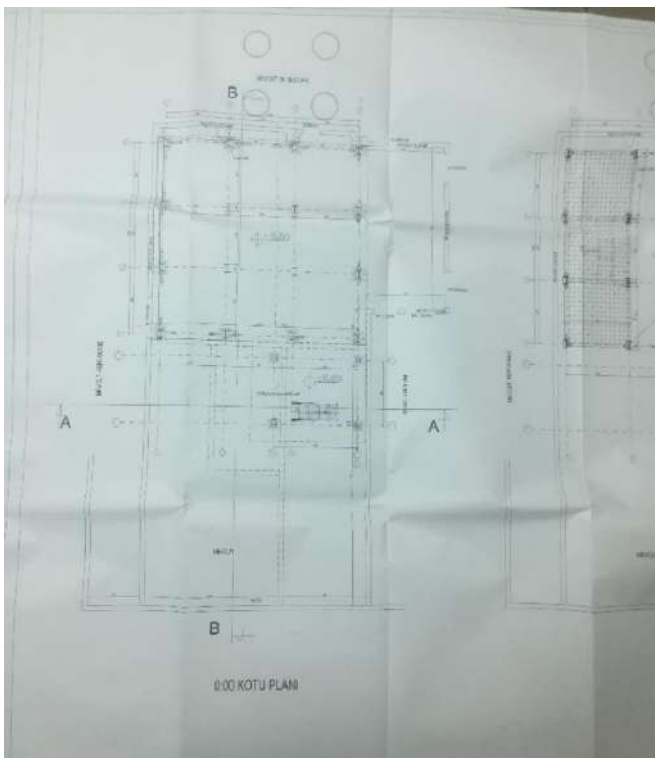
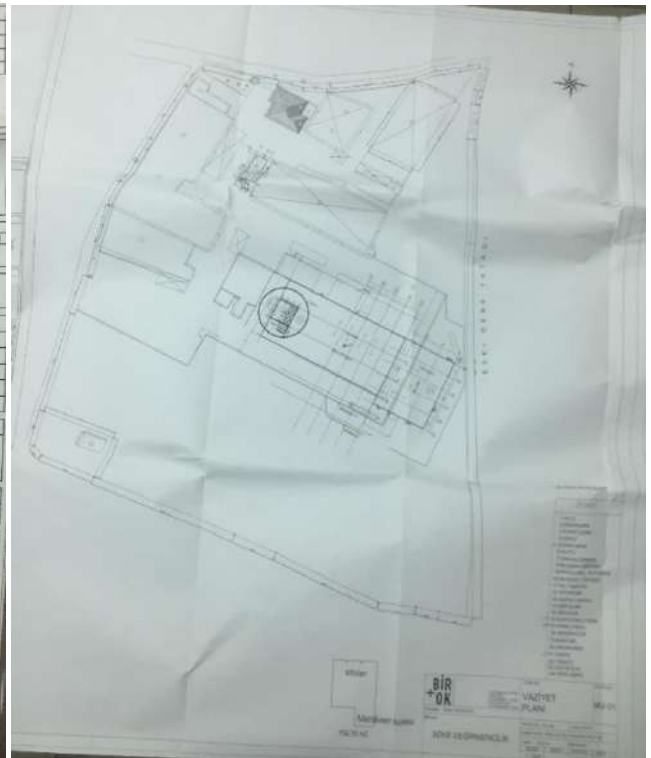
MİMARIN PROJESİ MÜELLİFİ			
ADİ SOYADI: İ. ÖZDEMİR	ADİ SOYADI: _____		
ÖNAY: Y. İMAM	ÖNAY: _____		
ÖLÇÜ SİCİL NO: 780	ÖLÇÜ SİCİL NO: _____		
BÜRO TESCİL S. NO: 1809	BÜRO TESCİL S. NO: _____		
VERGİ D. NO: KODON: 17800000	VERGİ D. NO: _____		

İSVEREN	İNŞAN	ADRES	VERGİ D. NO

YAPILATILAN MİMAR	ADİ SOYADI	ÖNAY	ÖLÇÜ SİCİL NO	Y. BEL. NO	V.D. NO	İMAZ	ADRES/TEL

MİMARLAR ÖZGÜR ÖNAY	YAPİ DENETİM ŞİRKETİ ÖNAY MİMARLAR ÖZGÜR ÖNAY Proje ve Çizim, İnşaat ve İmar ve Mülkiyet Bakanlığı Kod No: 17800000 MİMAR ÖZGÜR ÖNAY MİMAR ÖZGÜR ÖNAY
---	--

KİMLİK	İSİM	TANITIM	İSİM ALARI	Y. BEL. NO	YAPILATILAN	Y. BEL. NO	Z. KURULUŞ	BÖLGE
UN	ÇELİK			154.16 M2	2B			





SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİC. A.Ş.
2013. FİRIN VE LOJİSTİK OFİSİ

İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	YAR D. TARİHİ
AYR	ÖZ	SÖKE	100/12	100/12/3	100/12/3/1	

Su Pazarı Ağaçları İnşaat ve Mühüratı Binası Mimarlık ve İnşaat Hizmetleri
Proje ve İnşaat İşleri Mimarlık ve İnşaat Hizmetleri

İNŞAATİ İZLENİMLERİ

ADİ SOYADI	BİNA NO	ADİ SOYADI	BİNA NO
ERMAN	100/12/3/1	ERMAN	100/12/3/1
CELA SÖKE	100/12/3/1	CELA SÖKE	100/12/3/1
BERNİ TEBİCİ	100/12/3/1	BERNİ TEBİCİ	100/12/3/1
VERGİ D.NO	100/12/3/1	VERGİ D.NO	100/12/3/1

İZLENİMLER

ADRES	VERGİ D.NO

TARİHİ

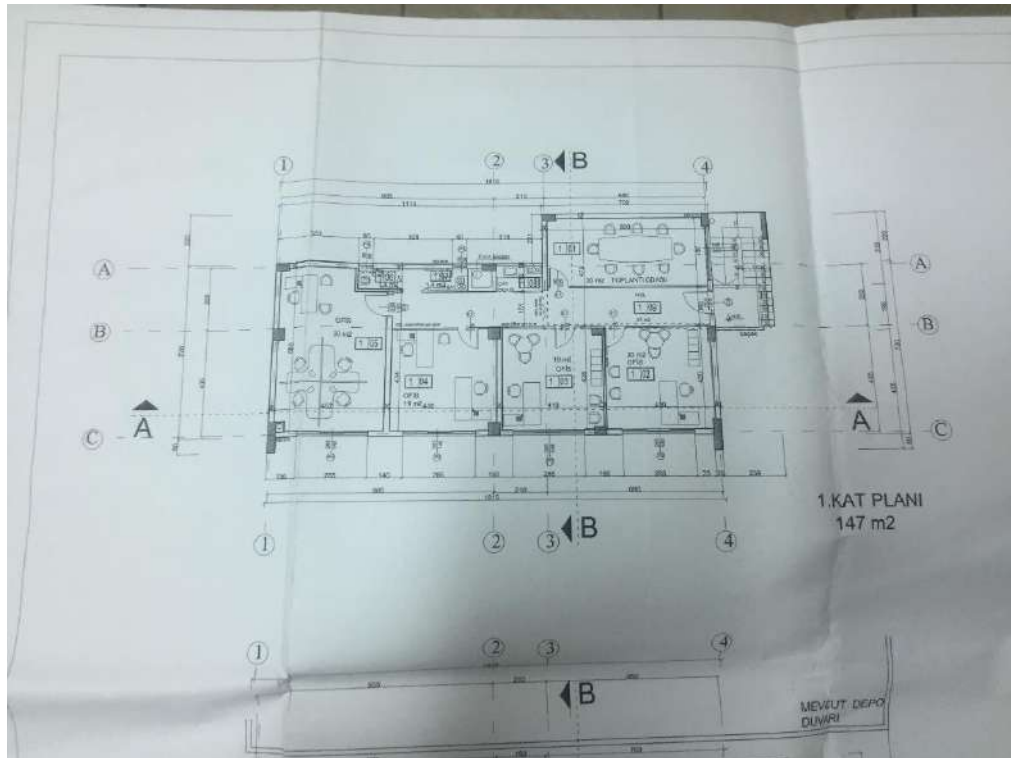
ADİ SOYADI	BİNA NO	ADİ SOYADI	BİNA NO

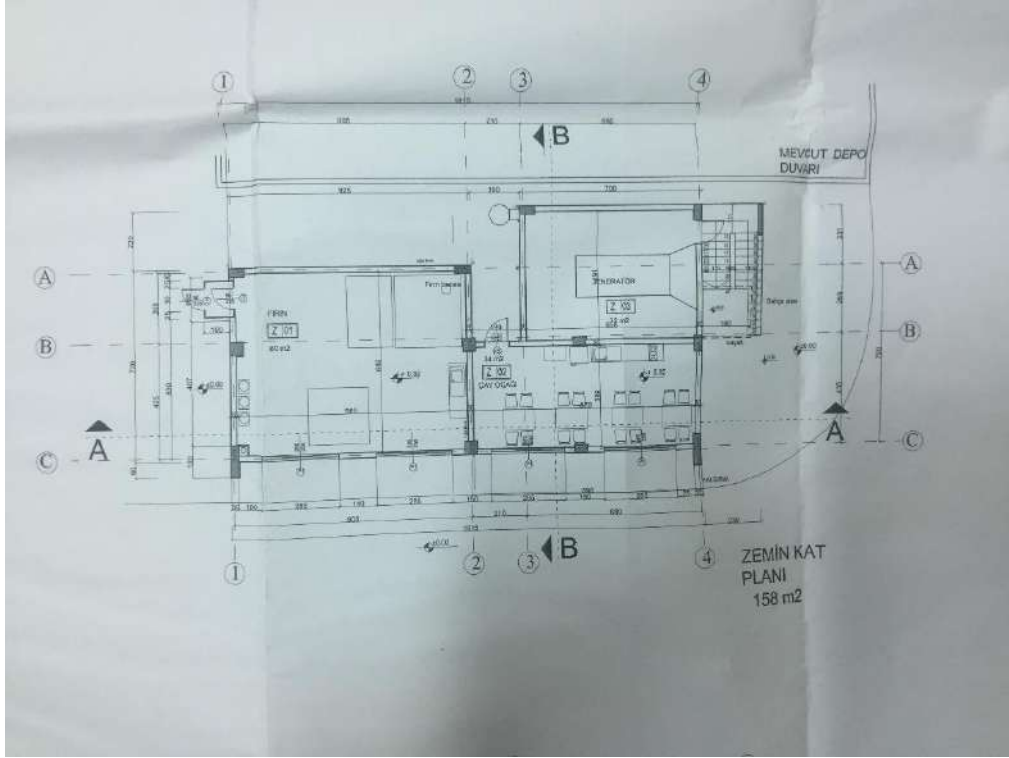
İNŞAATLAR (KASIR) YARİ GEREKİMLERİ (KASIR)

ADİ SOYADI (KASIR) YARİ GEREKİMLERİ (KASIR)

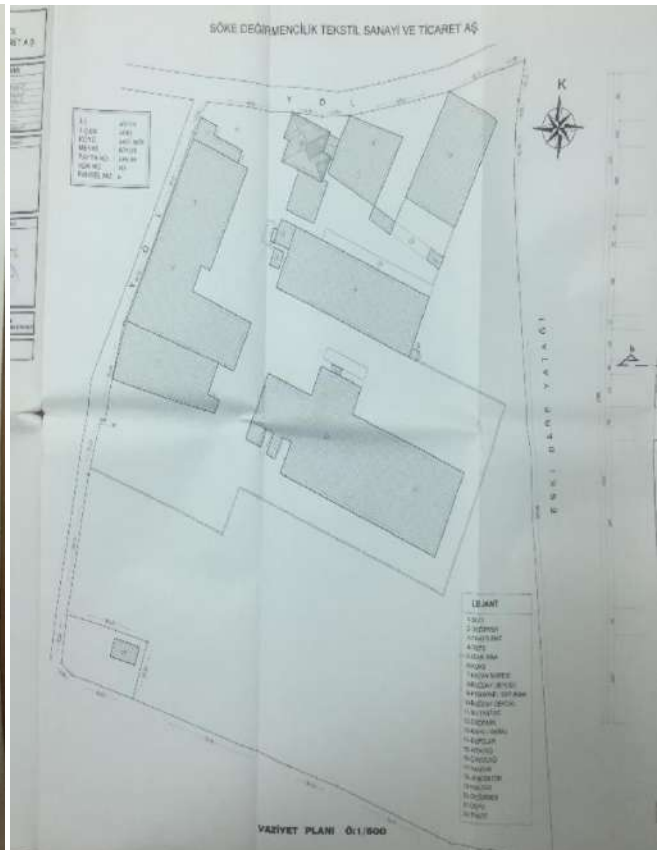
Özellik No: 100/12/3/1

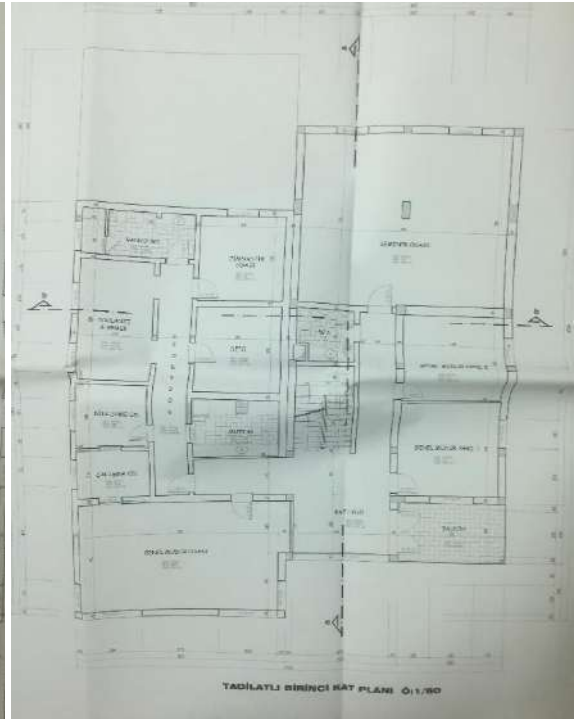
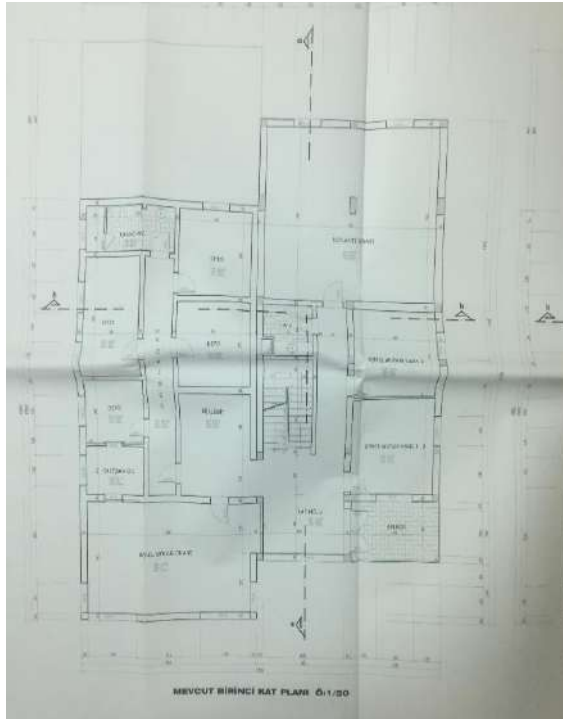
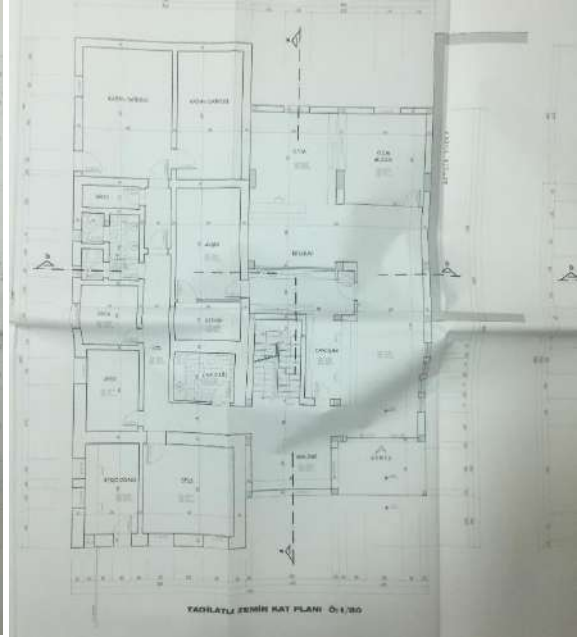
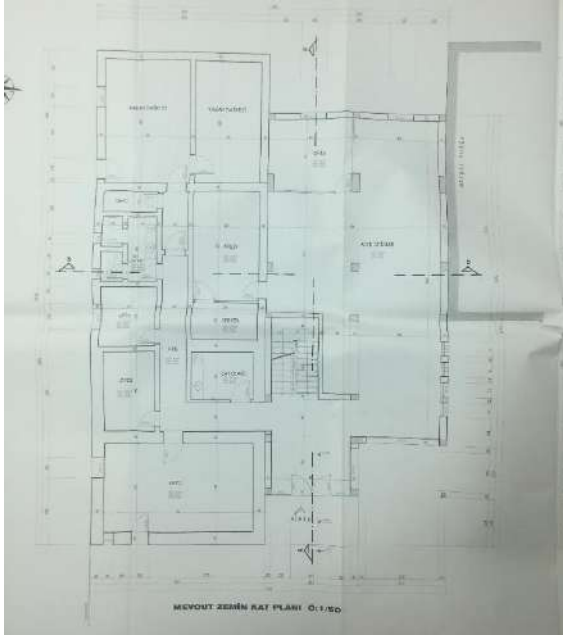
İL	İLÇE	TOPLAM İNŞAAT	Y. İNŞ. AL.	Y. İNŞ. B.	Y. İNŞ. S.	Y. İNŞ. K.	Y. İNŞ. K.
B. A.		132 M2	3A				

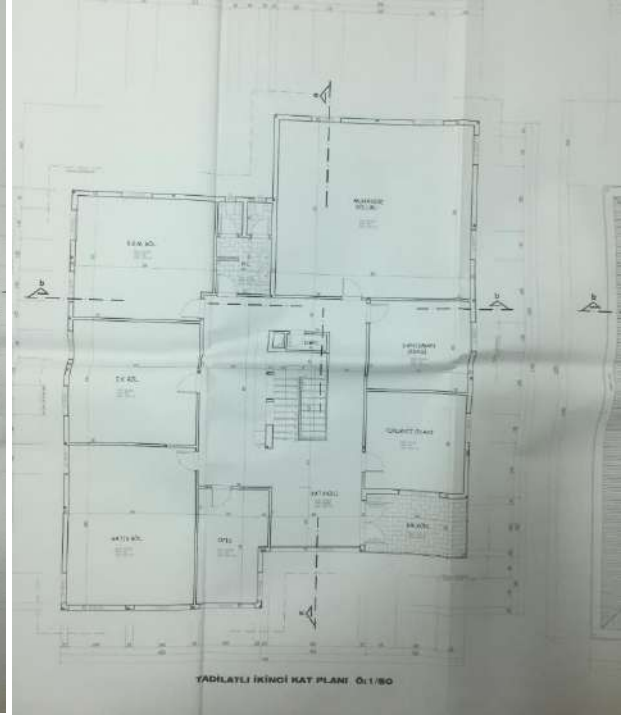
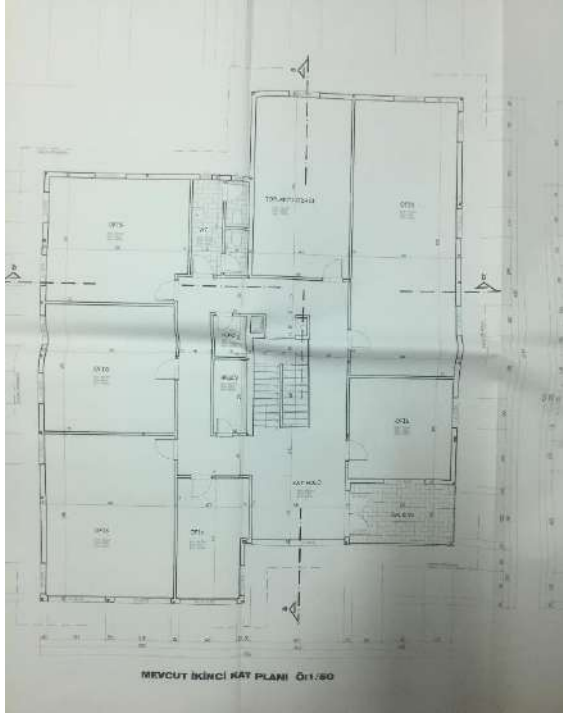




YAPI SAHİBİ		SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	
ARSA TANIMI		YAPI TANIMI	
İL	AYDIN	BODRUM KAT	—
İLÇE	SÖKE	ZEMİN KAT	320 m²
KÖYÜ	SADIKÖY	BİRİNCİ KAT	320 m²
MEVKE	KÖYÜ	İKİNCİ KAT	320 m²
PAFTA	234 - 34	ÜÇÜNCÜ KAT	—
A.D.A.	199	DÖRDÜNCÜ KAT	—
PARSEL	4-3	BESİNCİ KAT	—
İMAR DURUMU	—	TOPLAM ALAN	960 m²
MİMARİ PROJE		MİMARLAR ODASI ONAYI	
Adı Soyadı	YARGIN SÖKMEZ		
Unvanı	MİMAR		
ÖGE SİGELİ	110006		
Diploma no	—		
İmza-Mühür-Kapı			
SÖKMEZ MİMARLIK VE MÜHÜR SÖKE - AYDIN T.C. MİMARLAR ODASI AYDIN ŞUBESİ SÖKE ŞUBESİ SÖKE ŞUBESİ			
BELEDİYE ONAYI (mar. işleri)		BELEDİYE ONAYI (mar. işleri)	
110.0002		110.0002	
1973 SAYILI KÜLTÜR VE TAPU YARUKLARINI KORUMA KANUNU VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA YERELİKTEN TİCARET, YATIRIM, İNŞAAT VE İNŞAAT İLE İLGİLİ İMAR PLANI, PLAN NOTLARINA UYUNDUR.			
Bu proje ; mülkiyetin olurı olmadan yayımlanamaz, çoğaltılamaz, kullanılamaz, bir başkasına devredilemez.			







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

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

YAPI RUHSATI

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

1. Ruhsatı Veren Kurum	2. Ruhsat Tarihi	3. Ruhsat Numarası
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	12.10.1992	111
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı	5. Mahallesi	6. Pafta No.
Konut alanı	Altunizade	112b 42.030
7. Ada No.	8. Parsel No.	
117	2	
9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. İsimme Türü
-	-	-
12. Yakıt Türü		
-		
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	22.3.1982	1335
YAPI SAHİBİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
İsmail Hakkı Karadağ	İsmail Hakkı Karadağ	-
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
Altunizade	-	Altunizade
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		
3277.0000		
19. Adresi	24. Adresi	
Altunizade Mahallesi	1579 Sk. No: 117	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kütanma Aksası	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü
1/2000	1	21.000
28. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
1	1	1
31. Yapının Yüksekliği	32. 1m2' nin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı
25.15	2.140.000	3
34. Yapının Grubu		
18		
Toplam		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. An Olduğu Yıl	37. İnşaatın An Olduğu Yıl
17.250.000	1992	1992
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		
364.200.000		
39. İskeletin Cinsi	40. İskeletin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi
1/2	1/2	-
RUHSAT EKI PROJELER		
42. Mimari Proje	49. Adı Soyadı	
12.10.1992	İsmail Hakkı Karadağ	
43. Statik Proje	50. Adresi	
-	Altunizade Mahallesi	
44. Tesisat Projeleri	51. Taahhüdü	
-	12.10.1992 - 2.55.98	
52. Kurum Sicil No.		
-		
53. Ode Sicil No		
-		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No
Yol-Kanal Harcı	12.10.1992	20.000
Bina İnşaat Harcı	12.10.1992	20.000
Ceza		
Toplam		
40.000		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür

Ölçe Ölçer: Mühürsüz 59. - İmar 1991 2.060 Adet. TS. 8737

1. Yapı Sahibi 2. Belediyede katılacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No: 0100065 04					
1. Ruhsat veren kurum Sarıyer Belediyesi		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat İavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 1.10.2002		4. Ruhsat no. 05			
5. Pafta no. —		6. Ada no. 199		7. Parsel no. 7					
8. İmar planı onay tarihi 08.02.2002		9. Parselasyon planı onay tarihi 04.04.2002		10. İmar durumu tarihi ve no. 4.09.2002					
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Küçük sanayi		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil M.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. —					
14. Zemin etüdü onay tarihi —		15. ÇED raporu onay tarihi —		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 2.10.2002		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 31.12.2002			
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 1.10.2008									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, ünvanı Sakir Demir		24. Adı soyadı, ünvanı Sakir Demir		34. Adı soyadı, ünvanı Hasan Sakir		35. Oda sicil no. 14006			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi SOLU		25. Kurum sicil no. —		36. Büro tescil no. 77800226		37. Oda belge no. 09188			
21. Vergi dairesi sicil no. 9780002705		26. Sicil no. 14002733		38. Sicil no. —		39. Sicil tarihi ve no. 1.10.2002			
22. Adres Kıvançbeldi Mah. İnönü Sk. 5/1		23. İmza Sakir Demir		40. Adres Solu Sk. 5/1		41. İmza Hasan Sakir			
42. Yapının önellerinin kullanma amacı Ofis		43. Ünite sayı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 960		45. Benzer yapı sayısı —			
46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 30960		48. Toplam taban alanı (m ²) 320		49. Yaptırma bağımsız bölüm sayısı 3			
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 960		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 960		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı —			
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3		55. Yapının toplam kat sayısı 3		56. İlave kat sayısı —		57. Yapının yüksekliği (m) 9.40			
58. İlave kat yüksekliği (m) —		59. Yapının eni 1		60. Yapının derinliği A		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) Tadilat			
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) Tadilat		63. Yapının arsa değeri (Bin TL) Tadilat		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) Tadilat					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtma kaloritör ☐ Bina içi kaloritör ☒ Kat kaloritörleri ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		67. TESİSATLAR ☒ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☒ Fosseptik ☐ Antenna ☐ Parafoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ 68. SICAK SU Temin şekli: ☒ Soğuk su ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Kombi ☒ Güneş Kollektörü ☐ Elektrik ☐ Mükterek ☐ Katı Yakıt ☐ Yalıtım		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☒ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☒ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		70. YAPI SİSTEMLERİ ☐ Yığma (kagir) ☒ İskelet (çelik) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yarıde dökmeli ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ankap ☐ Kırpiç ☐ Gırtlak ☐ Beton blok ☐ Hafif panel	
66. YAKIT CİNSİ ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☒ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik		72. DÖŞEME ☐ Plak ☒ Marmar döşeme ☐ Asfalt ☐ Ahşap							
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi 1.10.2002		74. Adı soyadı Hasan Sakir		75. Oda sicil no. 09188		76. Büro tescil no. 14006			
77. Oda belge no. —		78. Adresi Solu Sk. 5/1		79. İmza Hasan Sakir					
PROJE MÜELLİFİNİN									
Mimar 1.10.2002									
Statik 1.10.2002									
Elektrik — / 20									
Mekanik tesisat — / 20									

Ofis Tescil Matbaası, İzmir - 2002 - 100.000 Adet - TS 8737

[illegible]

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

[illegible]

YAPI RUHSATI												217663
1. Ruhsat verici kurum: SAZLI BİLECEYİSİ				2. Ruhsat verici kurum adresi: AYDIN				3. Ruhsat verici kurum adı: SAZLI				4. Ruhsat verici kurum adresi: SAZLI BİLECEYİSİ
5. Ruhsat verici kurum adresi: KAZAN KARADENİZ				6. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				7. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				8. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
9. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				10. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				11. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				12. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
13. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				14. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				15. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				16. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
17. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				18. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				19. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				20. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
21. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				22. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				23. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				24. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
25. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				26. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				27. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				28. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
29. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				30. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				31. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				32. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
33. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				34. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				35. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				36. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
37. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				38. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				39. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				40. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
41. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				42. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				43. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				44. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
45. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				46. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				47. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				48. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
49. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				50. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				51. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				52. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
53. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				54. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				55. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				56. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
57. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				58. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				59. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				60. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
61. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				62. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				63. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				64. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
65. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				66. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				67. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				68. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
69. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				70. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				71. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				72. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
73. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				74. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				75. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				76. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
77. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				78. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				79. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				80. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
81. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				82. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				83. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				84. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
85. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				86. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				87. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				88. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
89. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				90. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				91. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				92. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
93. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				94. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				95. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				96. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA
97. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				98. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				99. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA				100. Ruhsat verici kurum adresi: FADIRGA

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)	Kod	2. Belgeyi veren tarih	3. Belgeyi veren numarası	4. Belgeyi veren maksadı	Kod
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no.					
6. Pafta	7. Ada no.	8. Parsel no.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	
11. Tapu tesvi belgesi veren kurum	12. Tapu tesvi belg. tarihi	14. İsnama türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası
13. Tapu tesvi belg. no	15. Yakıt türü	Kod			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı soyadı / Ünvanı	Kod	22. Adı soyadı / Ünvanı	Kod	23. Kurum sicil numarası	
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi	25. Vergi dairesi sicil numarası		
21. Adresi	26. Adresi				
27. Yapının her bir örneğinin kullanma amacı	Kod	28. Ölüte sayısı	Kod	29. Yüzölçümü m2	Kod
30. Yıl seviy. alın-da kat sayısı	31. Yıl seviy. getiri-de kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	Kod
34. 1 m2 maliyeti	Kod	35. Yapının grubu	Kod	36. Yapının grubu	Kod
Toplam					
37. İnşaatın toplam maliyet kuyresi (arsa hariç)	38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)		
41. İskeletin cinsi	42. İskeletin dolgu malzemesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod	
44. Yapı ile ilgili özellikler					
☐ Elektrik	☐ Havas gazı	☐ Doğal gaz	☐ Kalorifer	☐ Şehir suyu	☐ Sıcak su
☐ Kanalizas-yon	☐ Foseptik	☐ Asanatr	☐ Yapının m-yaklaşık kat sayısı		
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölüme ile ilgili açıklama					
46. Konutta ilgili özellikler					
Konutun	Oda sayıları				
	1	2	3	5	6
					7+
Daire sayısı	Toplam				
Bir dairenin yüzölçümü	Toplam				
47. Dairenin özellikleri					
Mutfak	Banyo	Halka (wc)	Parke		
Olan					
Olmayan					
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kul-lanılmasında İen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar kanunun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.					
SİNA MAHALLESİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER					
48. Adı, soyadı, Ünvanı, imzası, tarih	49. Adı, soyadı, Ünvanı, imzası, tarih	50. Adı, soyadı, Ünvanı, imzası, tarih			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ					
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, Ünvanı, imzası	52. Onaylayanın adı, soyadı, Ünvanı, imzası, mühür, tarih				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

1. Belgeyi veren kurum (b. ögesi)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod
Sait Tay. Belgeyi veren kurum			25.5.1993	6	Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi	
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no.						
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası		
	199	2				
11. Tapu tescil belgesi veren kurum	12. Tapu tesc. belg. tarihi	14. İşinma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varlık ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası	
Tapu Sait Tay. Sate				6.8.1991-B3		
13. Tapu tesc. belg. no	15. Yakıt türü	Kod				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı, soyadı / ünvanı			22. Adı, soyadı / ünvanı		23. Kurum sicil numarası	
Sait Tay. A.Ş.			Turan İnş.			
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi			24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası	
Sait Tay. A.Ş.			Mimik Kocan		8399530016	
21. Adresi			26. Adresi			
Sait Tay. A.Ş.			Mimik Kocan			
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü m2	Kod	30. Yol sevi. altın-da kat sayısı
Dopo		1		114		220
31. Yol sevi. üstün-de kat sayısı	Kod	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m2 maliyeti	Kod
					4000	3 B
Toplam			1 114 220 4000 3 B			
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)			38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri	
45.600.000			1991		540.051.000	
40. Toplam maliyet (arsa dahil)			589.651.000			
41. İskeletin cinsi			42. İskeletin dolgu maddesi		Kod	43. Yığma yapının cinsi
Çelik						
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☐ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☐ Sehir suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ Asansör						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama						
İşbu yapı kullanma belgesi sadece depo için verilmiştir.						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun	Oda sayıları					
	1	2	3	4	5	6 7+
Daire sayısı	Toplam					
Bir dairenin yüzölçümü	Toplam					
47. Dairenin özellikleri						
Mutfak Banyo Hala (ter) Parka						
Olan Olmayan Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullarılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar kanunun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası				52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih		
				25.5.1993		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		2. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		3. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		4. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		5. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
6. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		7. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		8. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		9. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		10. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
11. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		12. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		13. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		14. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		15. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
16. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		17. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		18. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		19. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		20. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
21. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		22. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		23. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		24. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		25. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
26. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		27. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		28. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		29. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		30. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
31. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		32. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		33. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		34. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		35. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
36. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		37. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		38. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		39. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		40. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
41. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		42. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		43. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		44. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		45. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
46. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		47. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		48. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		49. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		50. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
51. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		52. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		53. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		54. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		55. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
56. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		57. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		58. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		59. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		60. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
61. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		62. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		63. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		64. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		65. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
66. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		67. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		68. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		69. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		70. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
71. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		72. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		73. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		74. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		75. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
76. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		77. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		78. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		79. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		80. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
81. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		82. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		83. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		84. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		85. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
86. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		87. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		88. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		89. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		90. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
91. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		92. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		93. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		94. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		95. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
96. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		97. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		98. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		99. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ		100. Belgeli yerli kurum: SAĞLIK BİLİRCİSİ	
Yapı Sahibinin									
Yapı Mühendisinin									
Şantiye Şefinin									
Belge Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler									
Yapı ile ilgili Özellikler									
Yapının Teknik Özellikleri									
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin									
Konut ile ilgili Özellikler									

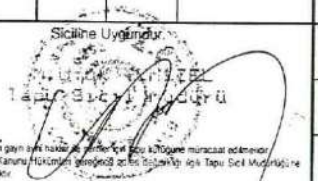
SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / Rapor No: 2022OZELP00146 / Gizlidir.

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru tarihi: 04.01.2014					2. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
3. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					4. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
5. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					6. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
7. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					8. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
9. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					10. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
11. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					12. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
13. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					14. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
15. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					16. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
17. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					18. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
19. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					20. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
21. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					22. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
23. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					24. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
25. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					26. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
27. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					28. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
29. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					30. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
31. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					32. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
33. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					34. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
35. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					36. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
37. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					38. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
39. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					40. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
41. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					42. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
43. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					44. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
45. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					46. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
47. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					48. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
49. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					50. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
51. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					52. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
53. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					54. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
55. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					56. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
57. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					58. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
59. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					60. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
61. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					62. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
63. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					64. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
65. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					66. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
67. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					68. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
69. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					70. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
71. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					72. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
73. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					74. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
75. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					76. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
77. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					78. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
79. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					80. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
81. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					82. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
83. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					84. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
85. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					86. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
87. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					88. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
89. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					90. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
91. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					92. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
93. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					94. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
95. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					96. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
97. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					98. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				
99. Başvuru adresi: İPEK SÖKE					100. Başvuru adresi: İPEK SÖKE				

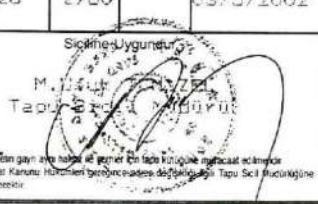


13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

İli	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	SOKE						
Mahallesi							
Köyü	SAZLIKÖY						
Sokağı							
Mevkii	ROTIÇI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
5. Ter. İfraz Yola terk		20A-3A	199	7	ha	m ²	dm ²
					5	1674	30
Niteliği	ÖZERİNDE İDAREHANELİ, UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI, DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA.						
Sınırı	Parselinde <u>HAK VE MÜKELLEFIYETLERİNDE</u> TEK lehine 6300.29m ² 'lik daimi irtifak hakkı vardır.						
Edinme Sebebi	Tapınmanın temeli Soke Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı ikon Soke Kadastro Müdürlüğünde tanzim ve tasdikli değirmencilik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sazlıköy Belediyesinin 4/4/2002 Tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına binaen toplam=3372.- 67m ² 'lik kısmının yoi olarak bedelsiz terkine müteakip (3) kısma ifrazını ve bu taşınmazın dînsinin Özerinde idarehaneli Un ve Kepek Depolu 5 Katlı Un Fabrikası, Değirmen ve Buğday Depoları bulunan Arsa olarak teshihin den tescili yapıldı.						
Sahibi	SOKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	28	1867	28	2758	03/5/2002	Cilt No.	
Sahife No.	2758					Sahife No.	
Sıra No.	tev=1403					Sıra No.	
Tarih	16/3/1995					Tarih	

Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 2001 Doner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



İli	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SÖKE						
Mahallesi							
Köyü	SAZLIKÖY						
Sokağı							
Mevkii	KÖYÜÇİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
C. Tas. - ifraz Yola terk		25A-3A	199	9	ha	m²	dm²
Niteliği		ARSA					
Sınır		Paftasında HAK VE MUKELLEFIYET=Üzerinde TEK lehine 154.33m²'lik daimi irtifak hakkı vardır.					
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi	Tasınmazın tamamı Söke Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken Söke Kadastro Müdürlüğü'nce tanzim ve tasdikli değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sazlıköy Belediyesinin 4/4/2002 Tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına binaen toplam=3372.- 87m²'lik kısmının yol olarak bedelsiz terkine müteakip (5) kısma ifrazını ve bu tasınmazın cinsinin Arsa olarak tashihinden tasdiği yapıldı.					
	Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		28	1867	28	2760	03/5/2002	Cilt No.
Sahife No.		2760					Sahife No.
Sıra No.		15/3/1995					Sıra No.
Tarih		15/3/1995					Tarih

• Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 2001

Doner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır

Stok No 129

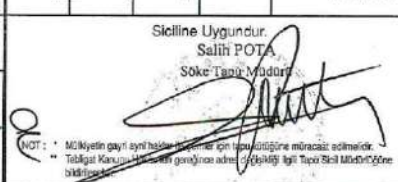
İli	AYDIN	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SÖKE						
Mahallesi							
Köyü	SAZLIKÖY						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
30.000,00			183	12	ha	m ²	dm ²
		333,30 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78599855					
	Edinme Sebebi	Tümünü SAZLI BELEDİYESİ adına kayıtlı İken SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		11470	35	3463		28/12/2012	Cilt No.
Sahife No.		 Sicil No: 11470 Tapu Mühürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Müktesat aynı anda haklar ile temin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Zarflı Kimlikli Hükümetten gelen tapu kütüğüne göre, Kılı Tapu Sicil Müktesatına bildirilecektir.							



İl	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SÖKE					
Mahallesi						
Köyü	SAZLIKÖY					
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜÇİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		M18-b-25-a-3-a	183	11	ha	m ² dm ²
Niteliği		TOKAT YERİ				
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 17884484				
Edinme Sebebi		TAMAMI SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.				
Sahibi		SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		7598	9	854	18/07/2011	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur, Salih POT, Söke Tapu Müdürlüğü				Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
MUT : * Mülkiyetin gayri ayni nakar ile devri için devralanlar tarafından müracaat edilmektedir. ** Tuzel Kişilerin Hukukî ve Menfaati İçin Değişikliği İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne Bildirilmelidir.						

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



İl		AYDIN		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		SÖKE					
Mahallesi							
Köyü		SAZLIKÖY					
Sokağı							
Mevkii		KÖYÜÇİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		M18-b-25-a-3-a	183	13	ha	m ²	dm ²
0,00						245,27	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	AMBAR					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 17884482					
	Edinme Sebebi	Tunamı SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		7598	9	85		18/07/2011	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Salih POTA Söke Ticaret Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
		NOT : * Mülkiyet davı aynı haldedir. İhtisarsız ve ipotek sorgusuna müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu ile ilgili olarak gerekli adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					

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

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

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B'd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	H ÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 154.93 M2 LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:03/05/2002,Bitis Tarih:03/05/2002 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	03/05/2002 - 1867	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreçharc	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
41669734	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	TAM		1.517,89	İmar İşlemi (TSM) - 03/05/2002 - 1867- Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	
148116222	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1.517,89	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598-	

S/B'd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	Kamui Hazine - SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 29/02/2012 tarih 3573 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 0 TL (Alacaklı : Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)		23/07/2012 - 6901	Kamui Hazine Terkim-08/08/2012-7430

İpotek

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

Rapor Tarihi / Sayı : 27.05.2022 / 17.00

İpotek Kapsamındaki Hisse Bilgisi

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

İpotek ŞBİ Bilgisi

S/B'd	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			-	-

Düşünceler

Alacaklı	Müsterahmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:4810058590 Sicil No:431112/378694	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2 / 0	F.B.K.	20/06/2018 - 7542		Var

İpotek Kapsamındaki Hisse Bilgisi

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

İpotek ŞBİ Bilgisi

S/B'd	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			-	-

Rapor Tarihi / Sayı : 27.05.2022 / 17.00

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk28320

Tarih: 02.05.2022

Kayıt No: 2022/02

2022/02

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:00

3

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/13			
Zemin No	: 17884482	Yüzölçümü	: 245,27 m2			
İl / İlçe	: AYDIN/SÖKE	Ana Tap. Nitelik	: AMBAR			
Kurum Adı	: Söke TM					
Mahalle / Köy Adı	: SAZLIKÖY Mah.					
Mevki	: KÖYÜ					
Çift / Sayfa No	: 9 / 851					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
41667530	SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	245,27		Satın - 31.03/1982 - 1533	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598
148116224	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	245,27		Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdev	Tarih - Yevmiye			Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	Konu Hacı - SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 29/02/2012 tarih 3577 sayılı Hacı - Yazısı sayılı yazı ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)		23/07/2012 - 6904			Konu Hacı'nın Terkini-08/08/2012-7430

İpotek

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hukuk
(SN-09) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	%17,değişken 1/10	F.B.K.		26/05/2015- 5634		Yok
Vergi No:4810058590								
Sicil No:031112378694								
İpotek Konusu Hisseler Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teset Tarih - Yev.			Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1/1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634			İpotek Terkini-08/02/2022-2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1/1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634			İpotek Terkini-08/02/2022-2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1/1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634			İpotek Terkini-08/02/2022-2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1/1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634			İpotek Terkini-08/02/2022-2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1/1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634			İpotek Terkini-08/02/2022-2955	

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 17:02

1

İpotek Ş/BA Bilgisi		Malik		Tarih/Yesmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
S/B/İ	Açıklama						
Düşünceler							
Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	SDF Hakkı
(SN:40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	% 21.75 değişken	2 / 0	E.B.K.	20/06/2018- 7542	Var
Vergi No:4810058590							
Sicil No:431112/378694							
İpotek Konulu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054		
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054		
İpotek Ş/BA Bilgisi							
S/B/İ	Açıklama	Malik		Tarih/Yesmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Düşünceler							

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK28830
Özeyir ÖZTÜRK
Kayıt Uzmanı
27.05.2022

Rapor Tarihi / Sayı : 27.05.2022 / 17:02

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/12
Zemin No	: 78599855	Yüzölçümü	: 333,30 m2
İl / İlçe	: AYDIN/SÖKE	Ana Tap. Niteliği	: ARSA
Kurum Adı	: Söke TM		
Mahalle / Köy Adı	: SAZLIKÖY Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 35 / 3463		
Kayıt Durum	: Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda
210566756	SAZLIK BELEDİYESİ	TAM	333,30
229243329	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	333,30
Edinme Sebebi - Tarih - Yev.		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Tescil Edilmeyen Taşınmaz Kayıtlarının Satış - 28/12/2012 - 11470		Yeni Tescil - 14/08/2012 - 7578-	
Satış - 28/12/2012 - 11470-			

İpotek		Müsteremi?		Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	%17.değişken	1 / 0	E.B.K.	26/05/2015- 5634			Yok	
Vergi No:4810058590										
Sicil No:431112/378694										
İpotek Konulu Hisse Bilgisi										
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955					
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955					
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955					
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955					
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkini-08/02/2022-2955					
İpotek Ş/BA Bilgisi										
S/B/İ	Açıklama	Malik		Tarih/Yesmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler										

Rapor Tarihi / Sayı : 27.05.2022 / 17:02

1

Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112378694	Evet	175000000.00 TL	%21.75 değişken	2 / 0	E.B.K.	20/06/2018- 7542		Var
İpotek Konulu Hiss Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054			
İpotek Şerh Bilgisi								
S/B	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Hattı: 82.8530
Üzayır Özürk
Kayıt No: 27.05.2022

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 / 17:02

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıf Malikler için Detaylı - ŞİBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 183/11			
Zemin No	: 1788484	Yüzölçümü	: 203,02 m2			
İl / İlçe	: AYDIN/SÖKE	Ann Tıp. Nitelik	: TOKAT YERİ			
Kurum Adı	: Söke TM					
Mahalle / Köy Adı	: SAZLIKÖY Mah.					
Mevki	: KÖYÜ					
Çift / Sayfa No	: 9 / 854					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
41667532	SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		203,02	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 23/03/1982 - 1385-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7398
148116223	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		203,02	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7398-	
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	Konu Hacı: SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 29/02/2012 tarih 3533 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)		23/07/2012 - 6901	Kamui Hacıların Terkin-08/08/2012-7430		

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112378694	Evet	175000000.00 TL	%17.değişken 1 / 0		E.B.K.	26/05/2015- 5634		Yok
İpotek Konulu Hiss Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 7 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015- 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955			

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2022 / 17:01

1

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

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

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 3 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018- 7542	İpotek Terkini-14/01/2022-1054

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

* Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 20220ZELP00146
Üzerinde
Kayıt No: 20220ZELP00146

Rapor Tarihi / Sayı : 27.05.2022 / 17.01

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)			
Zemin Tipi	1. Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	1. 199/7
Zemin No	1. 17886/193	Yüzölçümü	1. 51.674,36 m2
İl / İlçe	1. AYDIN/SÖKE	Ana Tap. Niteliği	1. ÜZERİNDE İDAREHANELİ UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI DEĞİRMEN VE BAK DEPOLARI BULUNAN ARSA
Kurum Adı	1. Söke TM		
Mahalle / Köy Adı	1. SAZLIKÖY Mah.		
Mevki	1. KOYUÇI		
Cilt / Sayfa No	1. 28 / 2758		
Kayıt Durum	1. Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Vevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	TEFERRUAT EVRAKI MÜSHTEYE MÜRACAAT: 05/04/1967 YEV/409		05/04/1967 - 899	—
İrtifak	ÜZERİNDE TEHAŞ LEHİNİ 6300.29 LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi: 03/05/2002, Bitiş Tarihi: 03/05/2002 - Süre: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEHAŞ)	03/05/2002 - 1867	—

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
31699732	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	FAM		51.674,30	İmar İskan (İSM) - 03/05/2002 - 1867- Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	
148116221	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	FAM		51.674,30	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 18/07/2011 - 7598	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Vevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Seh	Kampanya: SÖKE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'ne 29/02/2012 tarih 3572 sayılı Hazine Yazısı sayılı yazılan ile, Borç: 0 TL (Alacaklı: Söke Vergi Dairesi Müdürlüğü)		29/02/2012 - 6901	Kamu Hazinesi Terkini-08/08/2012-7430		

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	175000000.00 TL	% 17 değişken 1 / 0	F.B.K.		26/05/2015- 3634		Yok
Vergi No: 4810058590 Sicil No: 431112/378694								

Rapor Tarihi / Sayı : 29.06.2022 / 13.23

1

İpotekli Konudaki Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 3 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015 - 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015 - 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015 - 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015 - 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	26/05/2015 - 5634	İpotek Terkimi-08/02/2022-2955	

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

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:R165478) NEDERLANDSE FINANCIEERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VergiNo:0027078545	Hayır	50000000.00 USD	Libor ve yıllık 1 / 0 Mağ'nı (%4,25) toplam olup temerrüt faiz 0		F.B.K.	29/06/2022 - 14612	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekli Konudaki Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 3 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	50000000.00 USD	29/06/2022 - 14612		

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

Düşünceler

faiz oranı değişkindir

Rapor Tarihi / Saati : 29.06.2022 11:21

2

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ-BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058500 SicilNo:431112/378694	Evet	175000000.00 TL	% 21,75 değişken	2 / 0	F.B.K.	20/06/2018 - 7542		Var

İpotekli Konudaki Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 3 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018 - 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 199 Ada 9 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018 - 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 11 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018 - 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 13 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018 - 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054	
Söke TM - SAZLIKÖY Mah. 183 Ada 12 Parsel	1 / 1	SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	175000000.00 TL	20/06/2018 - 7542	İpotek Terkimi-14/01/2022-1054	

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

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 28.06.2022
Üzgen ÖZÜRK
Kontrol: 28.06.2022
28.06.2022

Rapor Tarihi / Saati : 29.06.2022 11:23

3

13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



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

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

24.06.2022

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

İlgi: 20.06.2022 tarihli dilekçe.

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

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

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

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

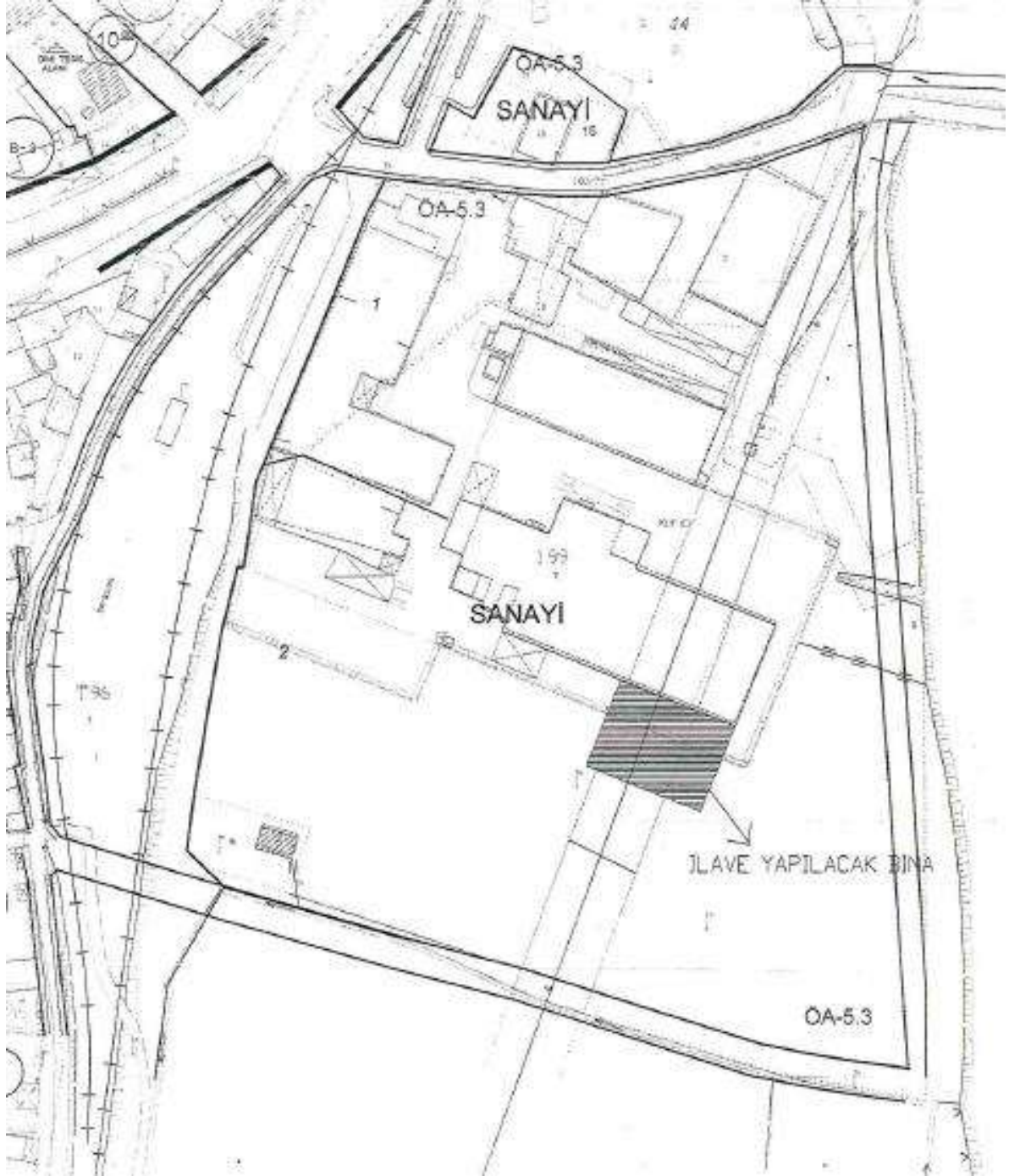
Bilgilerinize rica ederim.

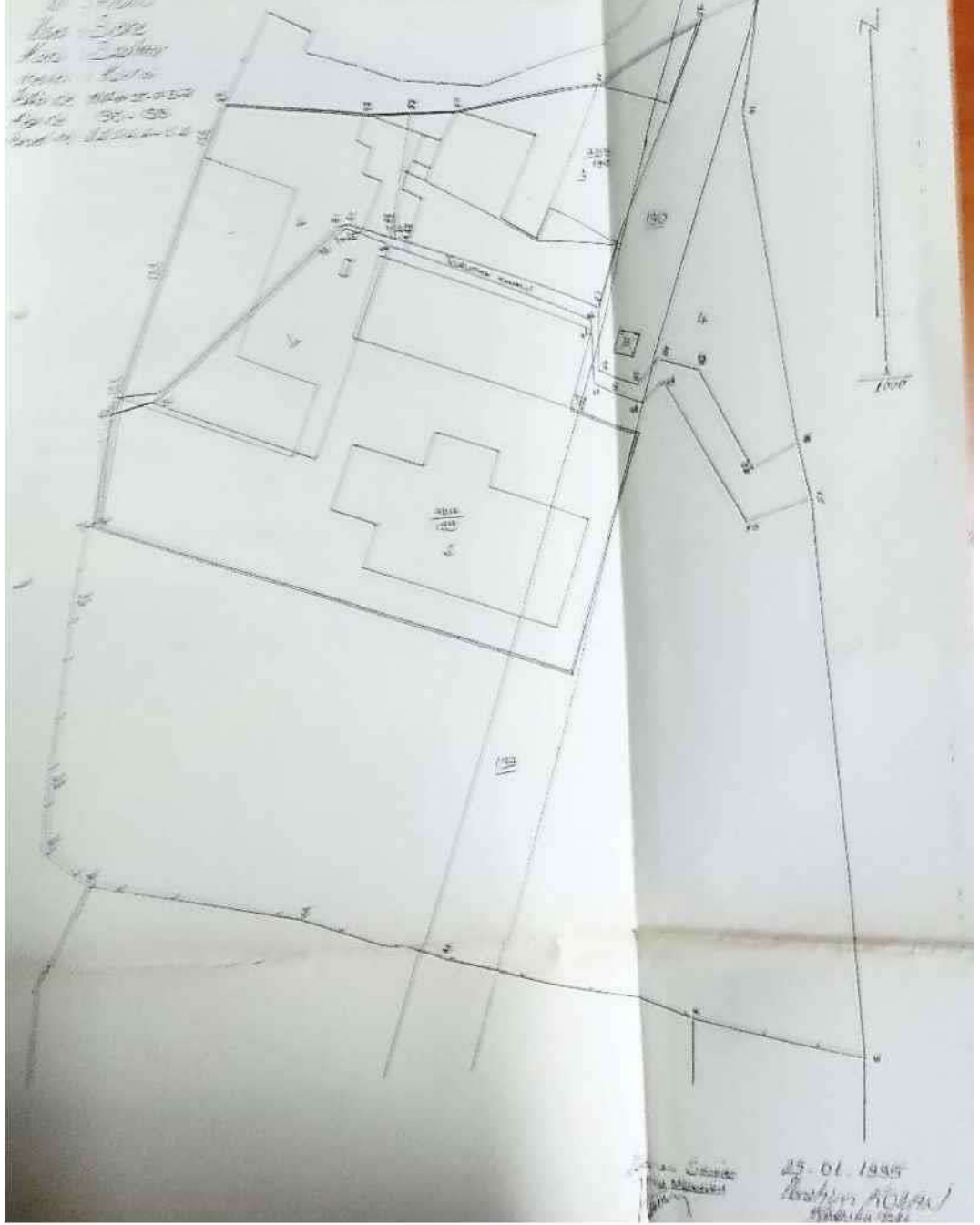
e-imzalıdır
Müge BAYRAK
Belediye Başkan Yardımcısı

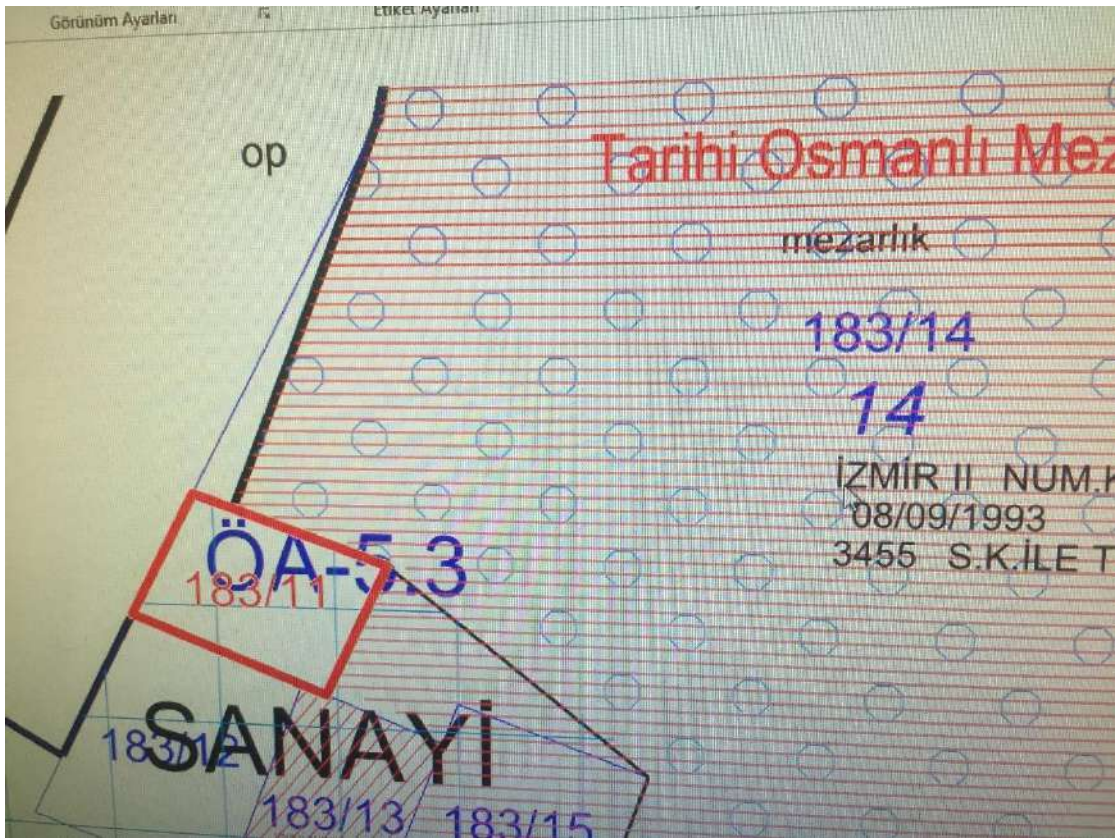
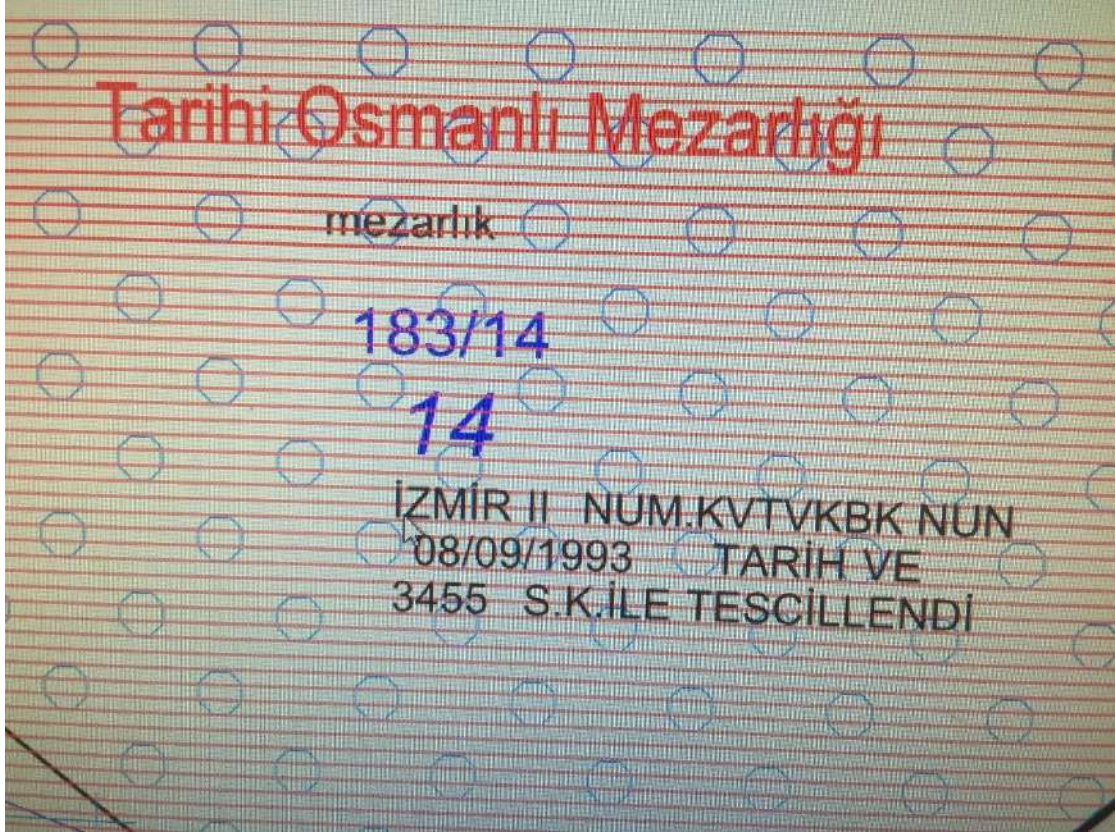


Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 1656060611838#1 belge takip no ile e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

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

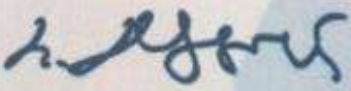
Tarih : 15.02.2016 No : 405081

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 CANTEKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

