



Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

Fabrika, Ambar ve 3 Adet Arsa

Değerleme

Söke / Aydın

Raporu

2021REVC223 / 11.01.2022

**MUHAMMET
SÖZEN**



Bu belge 300*****624
kimlik numaralı
MUHAMMET SÖZEN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/01/2022 10:
28

**MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK**



Bu belge 372*****82
kimlik numaralı
MUSTAFA
ALPEREN YÖRÜK
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 24/01/2022 09:
49



Bu belge 132*****854
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/01/2022 09:
55

Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No:2 09260 Söke/Aydın

Sayın Fatma ÖZEGEMEN,

Talebiniz doğrultusunda Söke’de konumlu olan “**Fabrika, Ambar ve 3 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2021REVC223** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 53.973,78 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 19.235,27 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	11.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.927.000 TL	Kırksekizmilyondokuzyüzyirmiyedibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	57.733.860 TL	Elliyedimilyonyediyüzotuzüçbinsekizyüzaltmış-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan ve 22.11.2021 tarih, 2713 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Önemli Not

COVID-19 salgını ve salgınla mücadeleye yönelik önlemler, küresel olarak ekonomileri ve gayrimenkul piyasalarını etkilemeye devam etmektedir. Bununla birlikte, değerlendirme tarihi itibarıyla, gayrimenkul piyasaları genellikle işlem hacimleri ve diğer ilgili kanıtlarla, değere ilişkin görüşlerin dayandırılacağı yeterli piyasa kanıtını sağlayacak düzeyde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda ve herhangi bir şüpheye mahal vermemek için, değerlendirme çalışmamız RICS Değerleme – Global Standartları'nın VPS 3 ve VPGA 10 maddelerinde tanımlanan "önemli değerlendirme belirsizliğine" tabi olarak raporlanmamıştır.

Bu açıklayıcı not, şeffaflığı sağlamak ve değerlendirme görüşünün oluşturulduğu piyasa bağlamı hakkında daha fazla bilgi sağlamak üzere eklenmiştir. COVID-19'un kontrolündeki veya gelecek dönemlerde yayılımındaki değişiklikler karşısında, pazar koşullarının hızlı bir şekilde hareket etme potansiyeli bakımından değerlendirme tarihinin önemini vurgulamaktayız.

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	33
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	36
SWOT Analizi.....	42
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	54
Ekler	57

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	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 KAYDI	Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy Mahallesi, 183 ada 11, 12, 13 parsel ve 199 ada 7, 9 parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	183 ada, 11 parsel: 203,02 m ² 183 ada, 12 parsel: 333,30 m ² 183 ada 13 parsel: 245,27 m ² 199 ada 7 parsel: 51.674,30 m ² 199 ada 9 parsel: 1.517,89 m ² Toplam: 53.973,78 m ²			
İMAR DURUMU	183 ada 11 ve 12 parseller:	Lejant: Sanayi	E=1,00	H _{maks} : 30 m
	183 ada 13 parsel:	Lejant: Sanayi (Tescilli Yapı)	E=1,00	H _{maks} : 30 m
	199 ada 7 parsel:	Lejant: Sanayi	E=1,00	H _{maks} : 30 m
	199 ada 9 parsel:	Lejant: Tarım Alanı		
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	183 ada 11 ve 12 parseller:	Sanayi Alanı		
	183 ada 13 parsel:	Sanayi Alanı (Tescilli Yapı)		

	199 ada 7 parsel:	Fabrika
	199 ada 9 parsel:	Tarım Alanı
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 14	Yapım yılı: 1962-1968
	Yol kotu üstü kat sayısı: 5	Yol kotu altı kat sayısı: -
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otopark Alanı (183 ada 11, 12 parseller) Yemekhane (183 ada 13 parsel) Fabrika (199 ada 7 parsel)	
İNŞAAT ALANI	19.235,27 m ² (Yasal)	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	183 ada, 11 parsel: 320 TL / m ² 183 ada, 12 parsel: 320 TL / m ² 183 ada 13 parsel: 320 TL / m ² 199 ada 7 parsel: 400 TL / m ² 199 ada 9 parsel: 100 TL / m ²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	183 ada 11, 12 parseller ve 199 ada 9 parsel: Pazar Yaklaşımı 183 ada 13 parsel ve 199 ada 7 parsel: Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	11.01.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	48.927.000 TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	57.733.860 TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 11.01.2022 tarihinde, 2021REVC223 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy Mahallesi, 183 ada, 11, 12, 13 parsel ve 199 ada 7 ve 9 parsel no.lu gayrimenkullerin 11.01.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans no: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 27.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.01.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2713 no.lu ve 22.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2713 no.lu ve 22.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy Mahallesi, 183 ada, 11, 12, 13 ve 199 ada 7, 9 parsel no.lu gayrimenkullerin 11.01.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında işin kapsamı haricinde müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	22.01.2021	2020C386	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	27.350.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No:2 09260 Söke/Aydın adresinde faaliyet gösteren Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

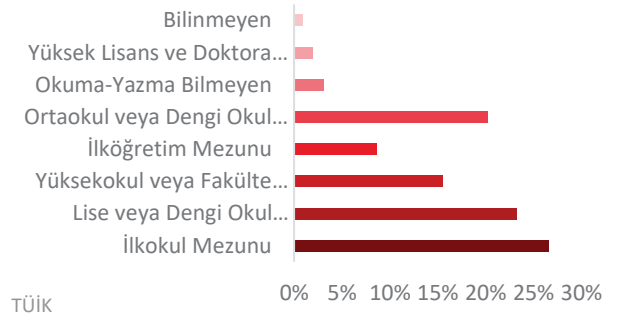
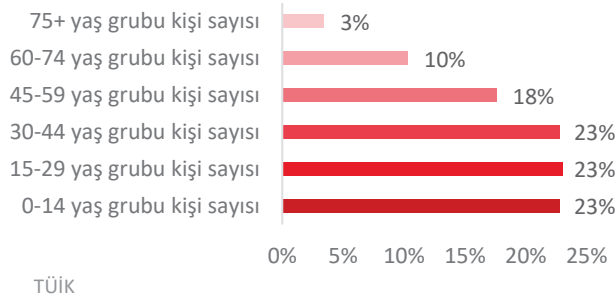
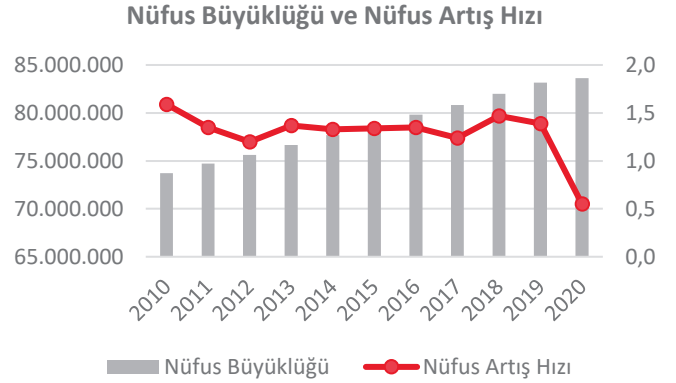
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

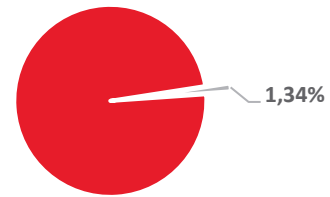
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

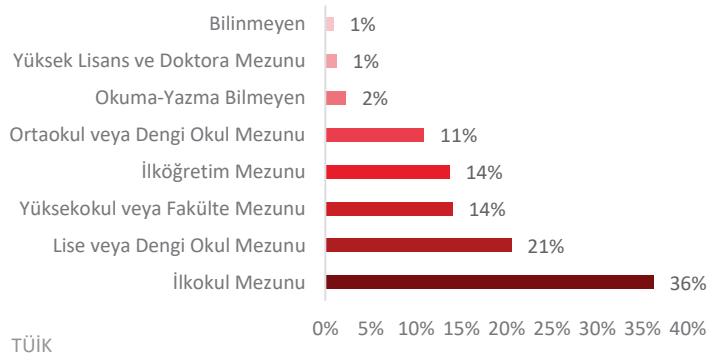
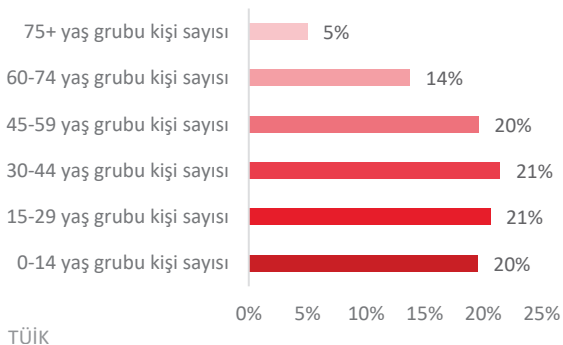


Aydın

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,34’ünün ikamet ettiği Aydın, 1.119.084 kişi ile en çok nüfusa sahip 20. il olmuştur. Aydın nüfusu, 2020 yılında yaklaşık binde 7,3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,86 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Aydın ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-Türkiye Nüfusu ■ Aydın Nüfusu

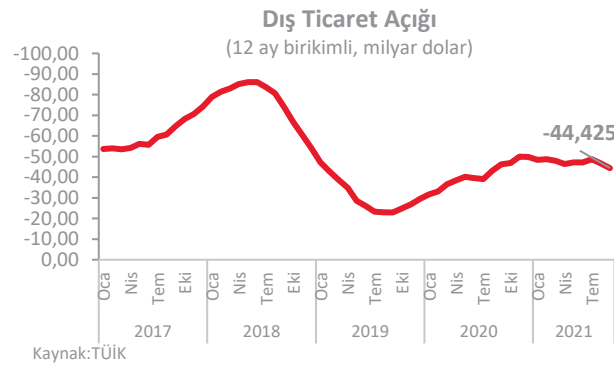
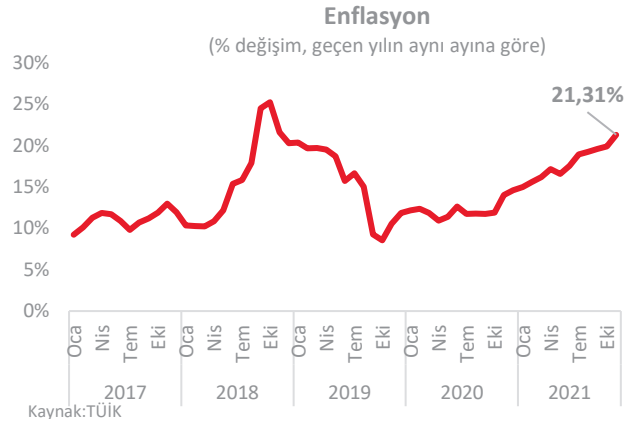


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.



Ekim ayında ihracatın ithalattan hızlı artışıyla dış ticaret açığında daralma sürmüştür. Ekim ayında ihracat yıllık bazda %20,1 artışla 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,8'lik ılımlı artışla 22,2 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. Bu tablo ile uyumlu olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ekim ayında ihracatın ithalattan güçlü performans kaydettiğini ortaya koymuştur. Bu sonuçlarla ilk on ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %33,9 artışla 181,7 milyar dolara çıkarken ithalat %22,5 artışla 215,5 milyar dolar olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Aydın		
İlçesi	Söke		
Mahallesi	Sazlıköy		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyiçi	-	Köyiçi
Ada No	183	183	183
Parsel No	11	12	13
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tokat Yeri	Arsa	Ambar
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	203,02 m ²	333,30 m ²	245,27 m ²
Malik / Hisse	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam		

İli	Aydın		
İlçesi	Söke		
Mahallesi	Sazlıköy		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyiçi		Köyiçi
Ada No	199		199
Parsel No	7		9
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üzerinde İdarehaneli Un ve Kepek Depolu Beş Katlı Un Fabrikası Değirmen ve Buğday Depoları Bulunan Arsa Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	51.674,30 m ²		1.517,89 m ²
Malik / Hisse	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.12.2021 tarih, saat 17:36-17:38 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

183 Ada 11, 12, 13 Parsel

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %17 değişken faizli, F.B.K vadeli, 175.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (26.05.2015 tarih ve 5634 yevmiye no)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden %21,75 değişken faizli, F.B.K vadeli, 175.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (20.06.2018 tarih ve 7542 yevmiye no)

199 Ada 7 Parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Teferruat evrakı müsbitiye müracaat. (05.04.1967 tarih ve 809 yevmiye no)*

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Üzerinde TEİAŞ lehine 6.300,29 m² daimî irtifak hakkı vardır. (03.05.2002 tarih ve 1867 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %17 değişken faizli, F.B.K vadeli, 175.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (26.05.2015 tarih ve 5634 yevmiye no)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden %21,75 değişken faizli, F.B.K vadeli, 175.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (20.06.2018 tarih ve 7542 yevmiye no)

199 Ada 9 Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Üzerinde TEİAŞ lehine 154,93 m² daimî irtifak hakkı vardır. (03.05.2002 tarih ve 1867 yevmiye no)*

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %17 değişken faizli, F.B.K vadeli, 175.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (26.05.2015 tarih ve 5634 yevmiye no)
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden %21,75 değişken faizli, F.B.K vadeli, 175.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (20.06.2018 tarih ve 7542 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:


Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke-26-05-2015 11:15 - 5634
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebep/ Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke-26-05-2015 11:15 - 5634	-	

3/4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke-20-06-2018 16:39 - 7542
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebep/ Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke-20-06-2018 16:39 - 7542	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9lcXfsn-BIM kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4/4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 24-12-2021 17:37

webtapu

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Beyan No
018521313405	20211224-1753-F05396	31340

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	183/12
Taşınmaz Kimlik No:	78599855	AT Yüzölçümü(m2)	333.30
İl/İlçe:	AYDIN/SÖKE	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	SÖKE	Bağınmaz Bölüm Böl Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZUKÖY Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Çizim/Sayfa No:	35/3463	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Sıra/No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
229243329	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	333.30	333.30	Satış 28-12-2012 11470	-

1 / 4

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR


2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zXaF2IgdXOe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2021-17:38



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018521313405	20211224-1753-F05396	31340

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	183/13
Taşınmaz Kimlik No:	17884482	AT Yüzölçümü(m2):	245.27
İl/İlçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Ertel Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖY/ÇI	Blox/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/851	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	AMBAR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148116224	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	245.27	245.27	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-07-2011	-

1 / 4

						7598	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ


2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oBn3c7i3uFU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 24-12-2021-17:36

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018521313405	20211224-1753-F05398	31340

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	199/7
Tasınmaz Kimlik No:	17886193	AT Yüzölçümü(m2):	51674.30
İl/ilçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	28/2758	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ÜZERİNDE İDAREHANELİ UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H.ÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 6300.29 LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN.9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Söke - 03-05-2002 00:00 - 1867	-
Beyan	TEFERRUAT EVRAKI MÜSBİTEYE MÜRACAAT:05/04/1967 YEV.809(Şablon: Diğer)		Söke - 05-04-1967 00:00 - 809	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148116221	(SN.6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51674.30	51674.30	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-07-2011 7598	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ


2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarihi Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 199 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarihi Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 199 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ayj80EW62ya** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2021-17:37

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018521313405	20211224-1753-F05396	31340

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	199/9
Taşınmaz Kimlik No:	17886195	AT Yüzölçümü(m2):	1517.89
İl/İlçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2760	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehiter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H.ÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 154.93 M2 LİK DAIMİ İRTIFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	Söke - 03-05-2002 00:00 - 1867	-

1 / 4

	VKN:8790304314	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148116222	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	1517.89	1517.89	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-07-2011 7598	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 199 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 199 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sjs3cE3-mZV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullere İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlar Sazlıköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup taşınmazların yakın çevresi konut alanı ve tarım alanı olarak planlanmıştır.

Söke İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.12.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

183 Ada 11, 12, 13 Parseller*

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Sazlı İlave Revizyon İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 02.10.2012

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma Koşulları;

- E: 1,00
- H_{maks}: 30 m

*Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 13 no.lu parsel, Tarihi Osmanlı Mezarlığı'ndan etkilenmekte olup herhangi bir yapılaşma yapılması için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu taşınmazlardan 183 ada 13 no.lu parsel 21.09.1993 tarih 4525 yevmiye numarası 2. Derece Kültür ve Tabiat Varlığı ilan edilen Osmanlı Mezarlığı bitişiğinde bulunmaktadır.

**Değerlerme konusu taşınmazlardan 183 ada 12 parsel için 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 yapılaşmasına engel yarattığı ve 183 ada 11, 12 ve 13 no.lu parsellerin ihdas işlemi tamamlandıktan sonra tevhit edilmesi gerektiği öğrenilmiştir.

199 Ada 7 Parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Sazlı İlave Revizyon İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 02.10.2012

Lejandı: Sanayi Alanı,

Yapılaşma Koşulları;

- E: 1,00
- H_{maks}: 30 m

199 Ada 9 Parsel

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği"

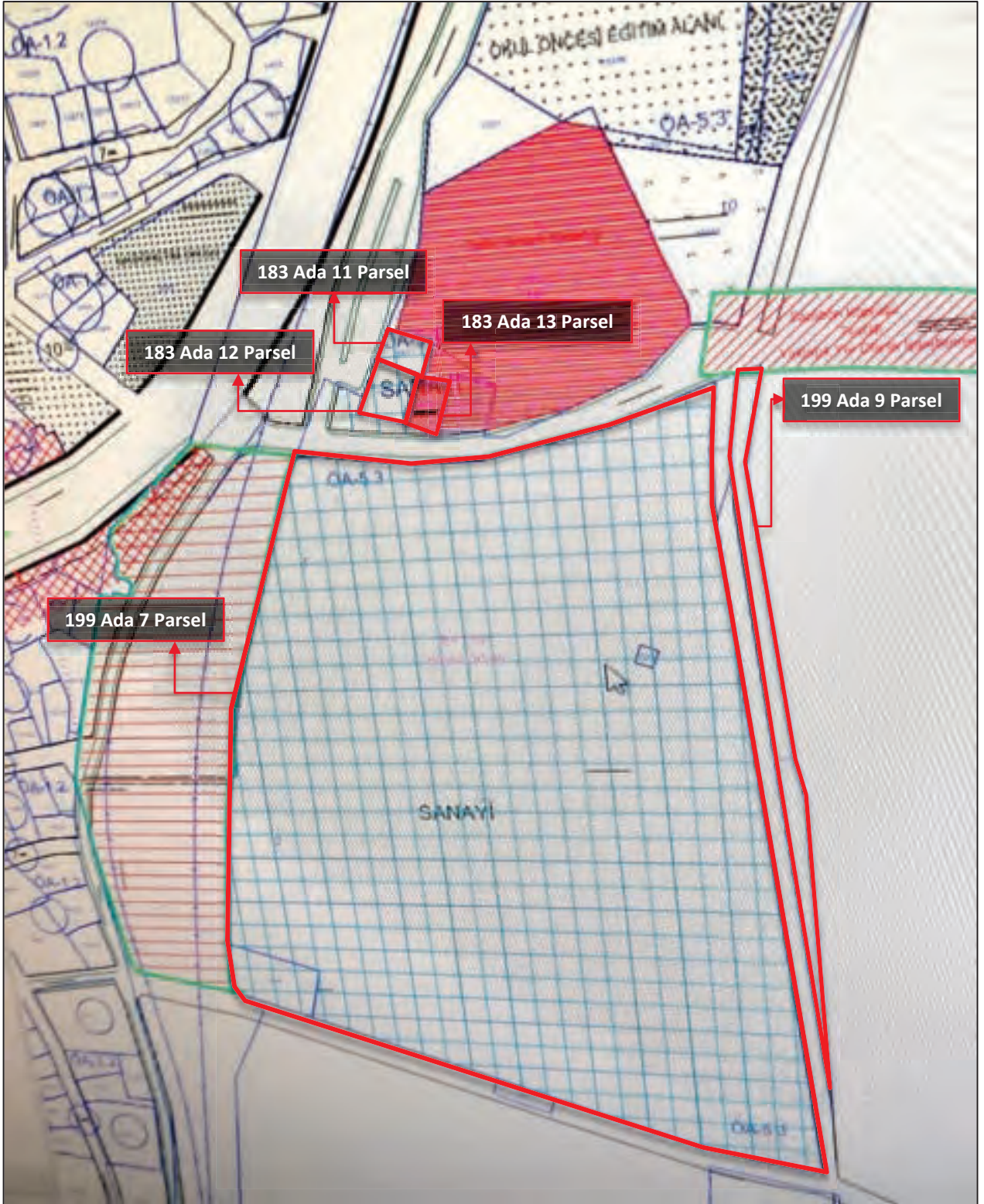
Plan Onay Tarihi: 26.12.2016

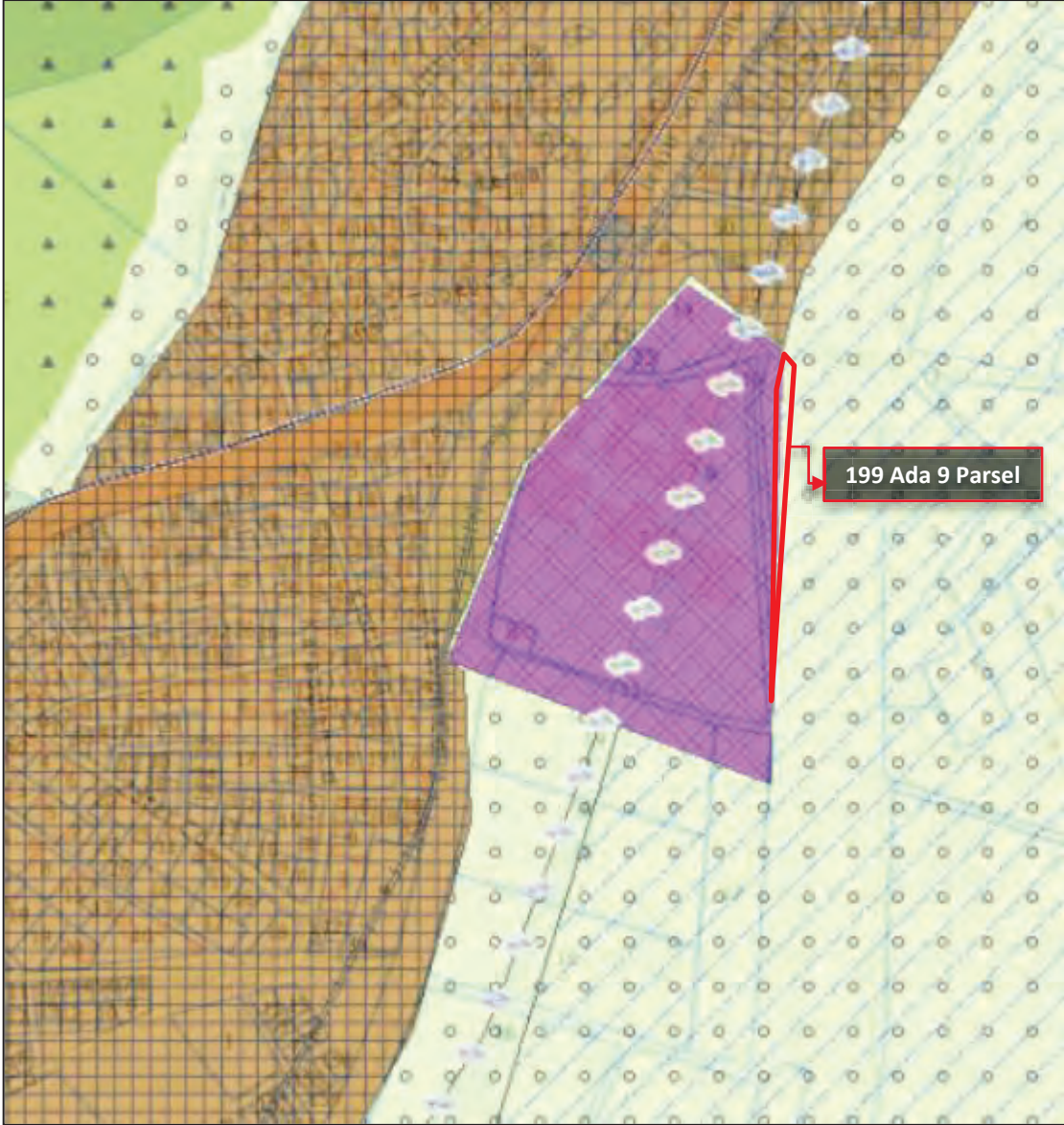
Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları

Tarım Arazileri

- 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 Köy İşleri 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.





3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Söke Belediyesi'nde 27.12.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

199 Ada 7 Parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	01.10.2002	-	960	Yeni Yapı	960 m ² kapalı alanlı idari bina
Onaylı Mimari Proje	16.03.2013	-	1.271	Yeni Yapı	1.271 m ² kapalı alanlı depo
Onaylı Mimari Proje	27.08.2013	-	132	Yeni Yapı	132 m ² kapalı alanlı fırın, çay ocağı, idari ofis
Onaylı Mimari Proje	20.03.2014	-	154,16	Yeni Yapı	154,16 m ² kapalı alanlı Silo

Yapı Ruhsatı	01.10.2002	05/04	960	Tadilat	960 m ² ofis
Yapı Ruhsatı	16.04.2013	28	21,76	Yeni Yapı	21,76 m ² kapalı alanlı ofis
Yapı Ruhsatı	16.04.2013	29	38,72	Yeni Yapı	38,72 m ² kapalı alanlı kafeterya
Yapı Ruhsatı	16.04.2013	30	63,35	Yeni Yapı	63,35 m ² kapalı alanlı fırın
Yapı Ruhsatı*	16.04.2013	27	1.271	Yeni Yapı	1.271 m ² kapalı alanlı depo
Yapı Ruhsatı	27.08.2013	50	217,72	Tadilat	217,72 m ² kapalı alanlı fırın, çay ocağı, idari ofis
Yapı Ruhsatı*	23.04.2014	37	155	Yeni Yapı	155 m ² kapalı alanlı silo
Yapı Ruhsatı*	13.01.2017	7	453,2	Yeni Yapı	453,2 m ² kapalı alanlı depo
Yapı Kullanma İzni	25.05.1995	5	715	Yeni Yapı	715 m ² kapalı alanlı buğday silosu
Yapı Kullanma İzni	25.05.1995	6	114	Yeni Yapı	114 m ² kapalı alanlı depo
Yapı Kullanma İzni	10.01.2014	3	217,72	Tadilat	217,72 m ² kapalı alanlı fırın, çay ocağı, idari ofis
Yapı Kullanma İzni	10.01.2014	4	1.271	Yeni Yapı	1.271 m ² kapalı alanlı depo
Yapı Kullanma İzni	10.01.2014	5	63,35	Yeni Yapı	63,35 m ² kapalı alanlı fırın
Yapı Kullanma İzni*	20.02.2015	75	155	Yeni Yapı	155 m ² kapalı alanlı silo
Yapı Kullanma İzni*	19.04.2017	307	453,2	Yeni Yapı	453,2 m ² kapalı alanlı depo

*Söz konusu belgelere 27.12.2021 tarihinde Söke Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde ulaşılamamış olup belgeler müşteriden temin edilmiştir. Söz konusu belgelerin doğruluğu Söke Belediyesi'nde teyit edilmiştir.

**Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 7 parsel üzerinde bulunan 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 edilmiştir. Konu evraka Söke Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemelerde ulaşılamamış, belgeler müşteriden temin edilmiştir. Söz konusu evrak 9. Bölümdeki ekler kısmına eklenmiştir. Söz konusu evraka istinaden, Söke Kadastro Müdürlüğünde incelemeler yapılmış olup paftasına işlenen yapılara yasal değer takdiri yapılmıştır.

Yapı Denetim:

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

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 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. Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12 ve 13 no.lu parseller 1/1.000 ölçekli "Sazlı İlave Revizyon Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejantında kalmaktadır. Taşınmazlardan 183 ada 11 no.lu parsel "Tokat Yeri", 183 ada 12 no.lu parsel "Arsa" 183 ada 13 no.lu parsel "Ambar" niteliğinde olup parseller söz konusu ihdas ve tevhit işlemlerini tamamlaması akabinde yasal süreçlerini tamamlayacaktır.

Taşınmazlardan 199 ada 9 no.lu parsel 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında “tarım alanı” lejantında olup alması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak Söke/Aydın (183 ada 11, 12, 13 parsel ve 199 ada 9 parsel), Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No: 2 Söke/Aydın (199 Ada 7 Parsel)

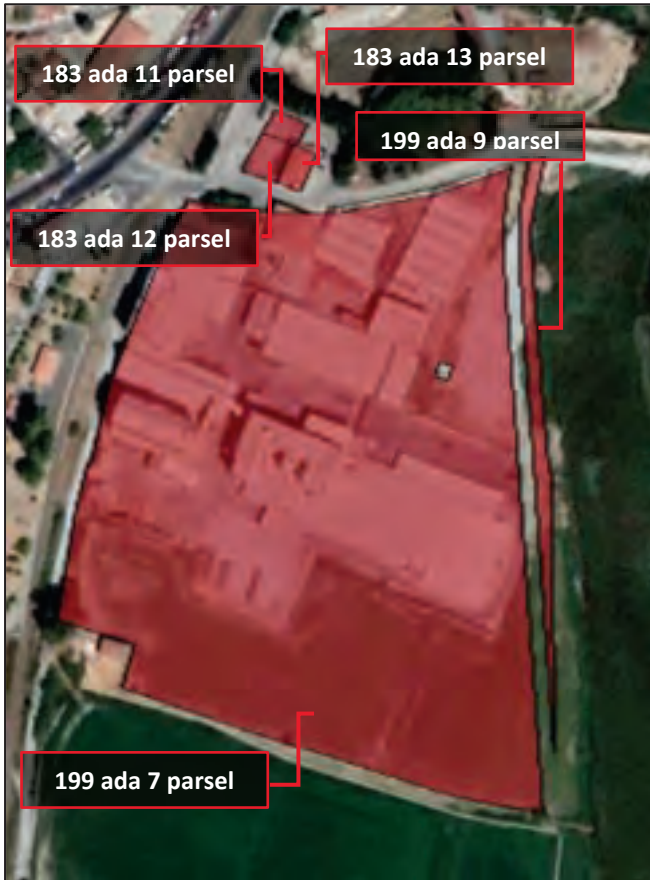
Söke, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin batısında yer bir ilçedir. Değerleme konusu taşınmazlar Aydın'ın 70 km batısında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Söke ilçesinin, Sazlı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar, İzmir ile Bodrum arasında ulaşımın sağlandığı güzergâh olan D-525 Karayolu'na yakın konumdadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Sazlı Mahallesi merkezi bulunmakta olup yakın çevresinde konumlu köy halkı söz konusu mahallede ikamet etmektedir. İzmir – Aydın Otoyolu ile Söke arasında kalan mahallede, Söke OSB, Batıçim Çimento Tesisi, tarıma elverişli boş parseller ve konut amacıyla kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan D-525 Karayolu özellikle yaz aylarında yoğun araç trafiğine sahiptir. Taşınmazların etrafında bulunan imar yolları ise nispeten az yoğunluklu araç trafiğine sahiptir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Söke İlçe Merkezi	6,00 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	86,00 km
İzmir Limanı	103,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy Mahallesi'nde konumlu 183 ada 11, 12, 13 no.lu ve 199 ada 7, 9 no.lu parsellerdir.

183 Ada 11 ve 12 Parseller

Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11 no.lu parsel 203,02 m²; 183 ada 12 parsel 333,30 m² yüz ölçümüne sahiptir. Parseller geometrik olarak dikdörtgen formdadır. Topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde bulunan parsellerin sınırlarında herhangi bir ayırıcı eleman bulunmamaktadır. Konu parsellerin imar yoluna cepheleri bulunmaktadır. Değerleme konusu parseller otopark işleviyle kullanılmaktadır. Parsellerin zemini kilit taş ile döşenmiştir.

183 Ada 13 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 13 parsel 245,27 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel yaklaşık dikdörtgen bir forma sahiptir. Topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde bulunan parselin sınırlarında herhangi bir ayırıcı eleman bulunmamaktadır. Söz konusu parselin üzerinde tarihi eser olan ambar yapısı bulunmaktadır. Yapının dış özellikleri korunmakta olup iç malzemeleri tadilat görmüştür ve güncel halde yemekhane olarak kullanılmaktadır. Söz konusu yapının kadastral paftasında işli olduğu tespit edilmiş olup üzerindeki yemekhane binasının 240 m² kapalı kullanım alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu yapıda yemekhane ve mutfak bölümleri yer almaktadır. Yapının iç malzemelerinde zemin seramik kaplama, duvarlar sıva üzeri boya olarak tasarlanmıştır. Söz konusu yapının yüksekliği 4 m'dir. Söz konusu yapı kadastral paftasına işli olup yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

199 Ada 9 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 9 parsel 1.517,89 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel geometrik olarak ince uzun şekilde çokgen bir forma sahiptir. Topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde bulunan parselin sınırlarında herhangi bir ayırıcı eleman bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu parselin alt ölçekli planları hazırlanmamış olup taşınmaz 1/100.000 ölçekli nazım imar planında tarım alanı lejantında kalmaktadır.

199 Ada 7 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 7 parsel 51.674,30 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel geometrik olarak çokgen forma sahiptir. Topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde bulunan parselin sınırlarında beton duvar üzeri tel çit bulunmaktadır.

Parsel üzerinde un üretim tesisi bulunmaktadır. Tesis kapsamında, trafo merkezleri, idari bina, sosyal tesis binası, üretim binaları, hammadde deposu hacimleri, buğday siloları, ilaçlama tesisi, palet tamir atölyesi, arge numune binası bulunmaktadır.

Dik Buğday Silosu, Yeni Un Fabrikası Un Deposu, 7 Gözlü Buğday Deposu, 5 Gözlü Paketleme Deposu, Atölye Binası, 2 Gözlü Paketleme Deposu, Personel Soyunma Yedek Parça, Eski ve Yeni Kantar Binası, Arge Numune Odası, Trafo Binası, WC

Söz konusu yapılar, Sazlı Belediye Başkanlığı'ndan alınan 11.01.2011 tarih ve M09.8Saz.011/15 sayılı evraka göre toplamda 6.566 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. (Dik Buğday Silosu 715 m² - Yeni Un Fabrikası Un Deposu 1.169 m² - 7 Gözlü Buğday Deposu 1.900 m² - 5 Gözlü Paketleme Deposu 1.250 m² - 2 Gözlü Paketleme Deposu ve Personel Soyunma Yedek parça 750 m² - Eski ve Yeni Kantar Binası 164 m²- Arge Numune Odası 233 m² -Atölye Binası 360 m² - Trafo Binası 10 m² - WC 15 m²) Söke Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, cins tashihi işleminin söz konusu evraka istinaden yapıldığı tespit edilmiş olup bu

sebeple söz konusu yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmıştır. Yapılar betonarme tarzda inşa edilmiştir. Yapıların zeminleri brüt beton ile kaplıdır. WC ile bekçi kulubesinin zemini fayans kaplıdır. Yapıların yükseklikleri 2,20 m ile 5,70 m arasında değişiklik göstermektedir. Dik buğday silosunun yüksekliği diğer yapılardan farklı olup 25 m ve yeni un fabrikası un deposu binası (yatık silo) yüksekliği 12 m'dir. Söz konusu yapıların inşa tarihleri kesin olmayıp yaklaşık 1962-1968 yıllında inşa edildiği tahmin edilmektedir. Yapıların hepsi güncel durumda aktif olarak kullanılmakta olup yapılar zamana bağlı eskimeden dolayı yıpranmıştır. Yapılar genel olarak depo, soyunma alanları, malzeme depoları, ham madde depoları amacıyla kullanılmaktadır.

Söz konusu yapılardan ilaçlama tesisi, palet tamir atölyesi binası kadastral pafta üzerinde bulunmadığından dolayı yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

İdari Bina

İdari bina, onaylı mimari projesine ve Sazlı Belediye Başkanlığı'ndan alınan 11.01.2011 tarih ve M09.8Saz.011/15 sayılı evraka göre 960 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu idari bina zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. İdari bina betonarme tarzda inşa edilmiştir. Yapı, mevcut durumda yönetim binası olarak kullanılmaktadır. Yapının zemin katında arşiv, idari ofisler, mutfak, karşılama lobisi, WC hacimleri, depo odaları ve açık ofis alanı bulunmaktadır. Zemin kat onaylı mimari projesine göre 320 m² brüt kapalı alana sahiptir. Zemin katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir.

Yapının 1. normal katında onaylı mimari projesine göre idari ofisler, WC ve çay ocağı, genel müdür odası, toplantı odası bulunmaktadır. 1. katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 320 m² brüt alana sahiptir.

Yapının 2. normal katında onaylı mimari projesine göre idari ofisler, WC ve toplantı odaları bulunmaktadır. 2. katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 320 m² brüt alana sahiptir.

Binada zeminler kısım kısım seramik, granit, mermer, parke malzemelerle kaplıdır. Duvarlar sıva üzeri boyalı, tavan asma tavan ve sıva üzeri boyadır. Binada iklimlendirme klimalarla sağlanmaktadır.

Değirmen 1 (Eski Un Fabrikası, Eski Yıkama Silosu, Paketleme Tesisi), Değirmen 2 (Yeni Un Fabrikası, Yeni Fabrika Un Silosu, 5 Gözlü Buğday Deposu)

Söz konusu yapılar 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) kapalı kullanım alanına sahiptir. Söke Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, cins tashihi işleminin söz konusu evraka istinaden yapıldığı tespit edilmiş olup bu sebeple söz konusu yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmıştır. Söz konusu yapıların inşa tarihleri kesin olmayıp 1962-1968 yılları arasında inşa edildiği tahmin edilmektedir. Yapıların hepsi güncel durumda aktif olarak kullanılmakta olup yapılar zamana bağlı eskimeden dolayı yıpranmıştır.

Değirmen 1 ve Değirmen 2 olarak adlandırılan yapılar üretim tesisleri olarak faaliyet göstermektedir. Üretim kısmında, ham madde halinde olan un malzemesinin işlenmesi gerçekleştirilmektedir. 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 1 kendi içerisinde eski un fabrikası olan kısmı 5 kattan, eski yıkama silosu tek kattan, paketleme tesisi 2 kattan ve kepekhane tek kattan oluşmaktadır. Yapılar bitişik nizam inşa edilmiş olup yapılar arasında geçişler mevcuttur.

Değirmen 2 kendi içerisinde 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 sonradan çelik malzemedan yapılan 155 m² kapalı alana sahip un silosu bulunmaktadır. Söz konusu yapı çelik tarzda inşa edilmiş olup tek kattan oluşmaktadır. Yapı içerisinde ham maddelerin depolandığı un siloları bulunmaktadır. Yapının yüksekliği 18 m olup yapı içerisinde çelik ızgaralarla un silosunun üst kısmına ulaşım sağlanmaktadır.

Ticari Depo, Depo Binası (Değirmen 3)

Söz konusu 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) Ticari deponun 2013 yılı, depo binasının 2017 tarihinde inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılar güncel durumda aktif olarak kullanılmakta olup depo alanı ve üretim alanı olarak kullanılmaktadır.

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

Değirmen 3 binası tek kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme ve çelik sistemde inşa edilmiştir. Yapının içerisindeki çelik ızgaralar ile un silolarına ulaşım sağlanmaktadır. 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	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Dik Buğday Silosu	715,00	715,00
İdari Bina	960,00	960,00
7 Gözlü Buğday Deposu	1.900,00	1.900,00
5 Gözlü Paketleme Deposu	1.250,00	1.250,00
WC-Duş	15,00	15,00
2 Gözlü Paketleme Deposu, Personel Soyunma Yedek Parça	750,00	750,00
Eski Un Fabrikası, Eski Yıkama Silosu, Paketleme Tesisi, Paketleme Tesisi (Değirmen 1)	3.394,00	3.394,00
Eski ve Yeni Kantar Binası	164,00	164,00
Yeni Un Fabrikası, Yeni Fabrika Un Silosu, Yeni Fabrika Yıkama Silosu, 5 Gözlü Buğday Deposu (Değirmen 2)	5.915,00	5.915,00
Yeni Un Fabrikası Un Deposu	1.169,00	1.169,00
Ticari Depo	1.271,00	1.271,00
Depo Binası	453,20	453,20
Ofis ve İş yeri (Silo için verilmiş)	155,00	155,00
Fırın	63,35	63,35
Kafeterya, Ortak Alan, Ofis Binası	217,72	217,72
Yemekhane (183 ada 13 parsel)	240,00	240,00
Atölye Binası	360,00	360,00
Arge, Numune Odası	233,00	233,00
Trafo Binası -1	10,00	10,00
Su Tasfiye Binası	-	55,00
Palet Tamir Atölyesi	-	55,00
Jeneratör Binası	-	37,00
İlaçlama Tesisi	-	10,00
Toplam	19.235,27	19.392,27

Fabrika mahallinde yapılan ölçümlere göre toplamda 1.284 m² alana sahip sundurma alanı, 13.729 m² beton saha alanı, 870 m çevre çiti, 1.380 m² beton duvar, 8 m² bekçi kulübesi ve 15 m² trafo-2 bulunmakta olup bu alanlar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmiştir.

199 ada 7 parselin üzerinde yer alan 55 m²'lik su tasfiye binası, 55 m²'lik palet tamir atölyesi, 37 m²'lik jeneratör binası ve 10 m²'lik ilaçlama tesisine yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamış olup yapılar değerlendirilmesine dahil edilmemiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Dik Buğday Silosu, Yeni Un Fabrikası Un Deposu, 7 Gözlü Buğday Deposu, 5 Gözlü Paketleme Deposu, 2 Gözlü Paketleme Deposu, Personel Soyunma Yedek Parça, Eski ve Yeni Kantar Binası, Arge Numune Odası, Trafo Binası, WC, İdari Bina, Değirmen 1 (Eski Un Fabrikası, Eski Yıkama Silosu, Paketleme Tesisi), Değirmen 2(Yeni Un Fabrikası, Yeni Fabrika Un Silosu, 5 Gözlü Buğday Deposu), Ticari Depo, Depo Binası (Değirmen 3), Kafeterya, Ortak Alan, Ofis, Fırın

İnşaat Tarzı	Betonarme ve Çelik
İnşaat Nizamı	Ayrık ve Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + 4 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	19.235,27 m ²
Yaşı	-
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	LNG
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Kartlı geçiş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Üretim Tesisi
Alanı	19.235,27 m ² (yasal)
Zemin	Kismen seramik, mermer, laminat parke, brüt beton
Duvar	Sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans, değirmen 2 silosunda sac kaplama
Tavan	Asma tavan, sıva üzeri boya, çelik makas
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma, Florasan

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 199 ada 7 parselin üzerinde yer alan 55 m²'lik su tasfiye binası, 55 m²'lik palet tamir atölyesi, 37 m²'lik jeneratör binası ve 10 m²'lik ilaçlama tesisine yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıklara yönelik ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar İzmir-Söke yoluna yakın konumdadır.
- Değerleem konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12 parseller İzmir-Söke yolundan görünmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 7 parsel üzerinde faal un üretim tesisi bulunmaktadır.
- Değerleme konsusu taşınmazların ulaşılabilirliği yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların imar yoluna cepheleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 7 parsel üzerinde bulunan yapıların bazılarında ait yapı kullanma belgeleri bulunmakta olup yapıların büyük bölümü kadastral paftasına işli vaziyettedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 9 parselin alt ölçekli planları bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 9 parselin ince-uzun gometrik formu parselin kullanımını olumsuz etkilemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 12 parselin 250 m² yola ihdası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 7 ve 9 parsel üzerinde TEİAŞ lehine daimî irtifak hakkı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12, 13 parsel eski Osmanlı Mezarlığından etkilenmekte olup parseller üzerinde herhangi bir yapı yapabilmek için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin İzmir-Aydın Otoyolu'na yakın konumda olması bölgenin tercih edilirliliğini artırmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, arsa ve arazi değeri takdirinde satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; değerlendirme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 183 ada 13 parsel ve 199 ada 7 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Ayrıca taşınmazlardan 183 ada 13 parsel ve 199 ada 7 parselin yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer şekilde satılık emsal bulunmamasından dolayı pazar yaklaşımı kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa-Arazi Emsalleri / Satış

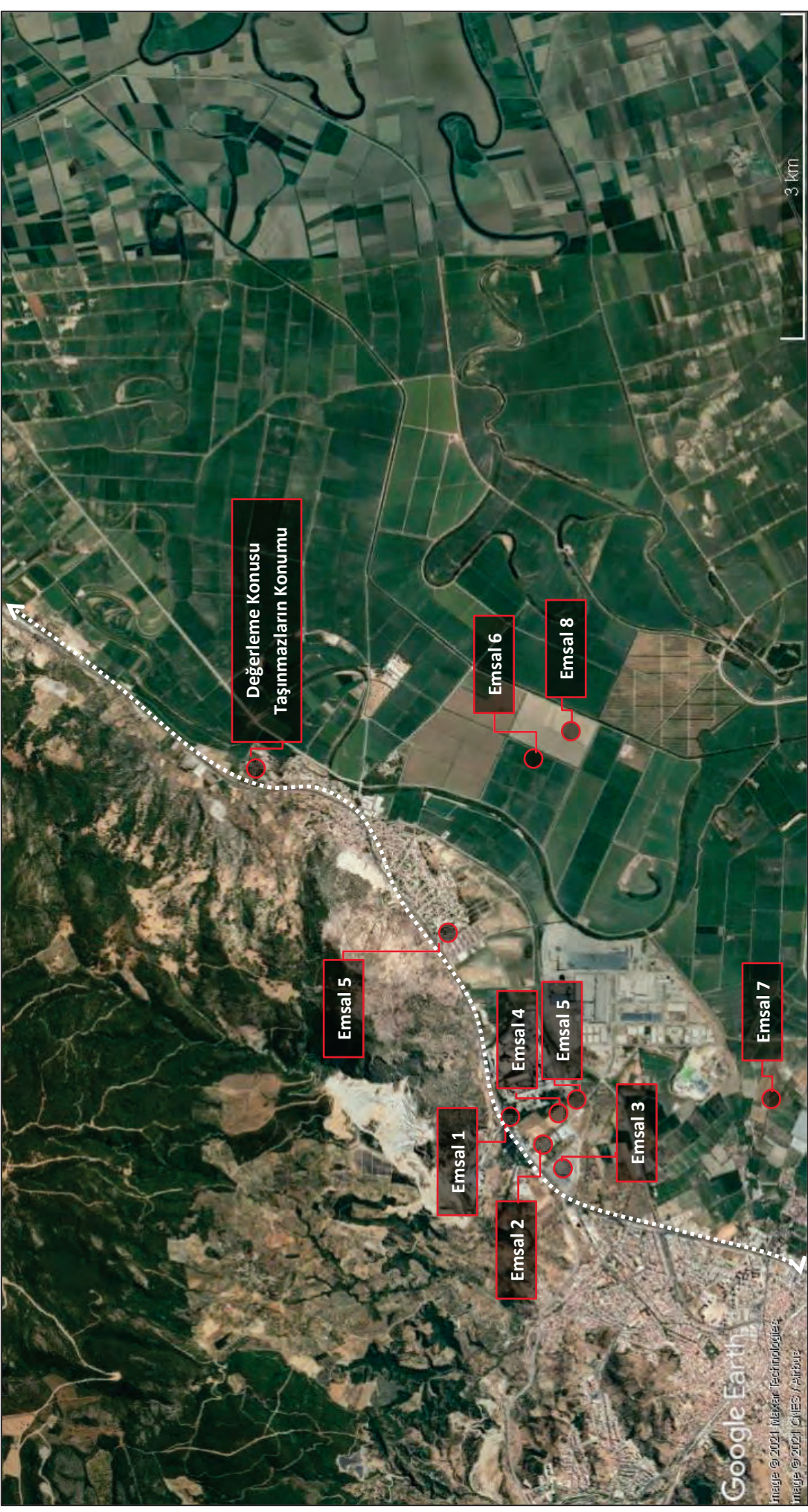
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaz Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Pazar Verisi	Söke-Milas Karayolu'na yakın konumlu	Sanayi	E: 0,50	Satılmış (3 yıl önce)	17.000	2.300.000	135	*199 ada 7 parselde benzer şekilde ana yola yakın konumdadır ancak reklam kabiliyeti daha dezavantajlıdır. *Yapılaşma hakkı daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz acil olarak satılmıştır.
2	Pazar Verisi	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde konumlu arsa	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0,50	Satılmış (2 yıl önce)	20.000	13.250.000	663	*Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü büyüktür. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz net imar parseldir. *Emsal taşınmaz Söke-izmir Karayolu'na cephele vaziyettedir. *Taşınmazın imar lejantı "konut dışı kentsel çalışma alanı" olduğundan tercih edilirdiği daha yüksektir. *Emsal taşınmaz geometrik açıdan daha verleşilebilir bir forma sahiptir.
3	Pazar Verisi	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde konumlu arsa	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0,50	Satılmış (2 yıl önce)	2.500	1.450.000	580	*Emsal taşınmaz ilçe merkezine daha yakın konumdadır. *Emsal taşınmaz daha avantajlı konumda bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz Söke-izmir Karayolu'na cephele vaziyettedir *Emsal taşınmaz net imar parseldir. *Taşınmazın imar lejantı "konut dışı kentsel çalışma alanı" olduğundan tercih edilirdiği daha yüksektir. *Emsal taşınmaz geometrik açıdan daha verleşilebilir bir forma sahiptir.
4	Pazar Verisi	Taşınmazlara yakın konumda, Atatürk Mahallesi 1462 ada 6 parsel	Sanayi Alanı	E=0,50	Satılık	7.881	4.700.000	596,37	*Taşınmaz net imar parseldir. *Küçük yüz ölçümlü olmasından dolayı şerefiyesi yüksektir. *Taşınmaz anayola cephelelidir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Pazar Verisi	Taşınmazlara yakın konumda, Atatürk Mahallesi 1462 ada 7 parsel	Sanayi Alanı	E=0.50	Satılık	8.100	5.000.000	617,28	*Taşınmaz net imar parseldir. *Küçük yüzölçümlü olmasından dolayı şerefiyesi yüksektir. *Taşınmaz anayola cephelidir.
6	Pazar Verisi	Taşınmazlara yakın konumda, ova kısmında konumlu	1/100.000 Ölçekli Planda Tarım Alanı	-	Satılmış (1,5 yıl önce)	10.250	660.000	64,39	*Taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Kadastral yola cephelidir.
7	ATM Emlak 0 256 512 34 56	Taşınmazların güneyinde, Yenicamii Mahallesi'nde konumlu	1/100.000 Ölçekli Planda Tarım Alanı	-	Satılık	22.500	2.250.000	100	*Taşınmaz Söke ilçe merkezinin doğusunda konuludur. *Taşınmazın kadastral yola cephesi vardır. *Taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Taşınmazın satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
8	Star Gayrimenkul 0 551 132 36 88	Taşınmazların güneydoğusunda, Sazlı Mahallesi'nde konumlu	1/100.000 Ölçekli Planda Tarım Alanı	-	Satılık	10.000	775.000	78	*Taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

Değerlendirme:

- Söke OSB ile yapılan görüşmeler sonucu OSB'nin 2021 yılına ait tahsis bedelinin 133,74 TL olduğu öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalarda Söke OSB haricinde çevrede sanayi lejantında parsel sayısının sınırlı olması ve konuşulan yetkili emlak danışmanlarından alınan görüşler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın çevre yoluna yakın olması ve daha işlek bir konumda olmasının taşınmazlara avantaj yarattığı öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde imar planına göre "sanayi" lejantına sahip bulunan arsaların yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak 199 ada 7 no.lu parselin birim satış değerinin 250-300 TL/m² aralığında, 183 ada 11, 12, 13 parsellerin ise 200-250 TL/m² değer aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Bölgeye hâkim emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler neticesinde üst ölçekli planlarda "tarım alanı" lejantına sahip bulunan parsellerin yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri, kadastral yoldan cephe alma gibi durumları dikkate alınarak 199 ada 9 no.lu parselin birim satış değerinin 90-100 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (199 ada 7 parsel)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	135	663	580	596,37	617,28
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-20%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	20%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	50%	25%	25%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-30%	-30%	-15%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	40%	35%	35%	40%	40%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-15%	-25%	-25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-15%	-15%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		361	424	371	426	437

Karşılaştırma tablosu 199 ada 7 no.lu parsel için düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (199 ada 9 parsel)				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		6	7	8
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	64,39	100	78
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		88	104	86

Karşılaştırma tablosu 199 ada 9 no.lu parsel için düzenlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Yaklaşık Değeri (TL)
183 Ada 11 Parsel	203,02	320	65.000
183 Ada 12 Parsel	333,3	320	107.000
183 Ada 13 Parsel	245,27	320	78.000
199 Ada 7 Parsel	51.674,30	400	20.670.000
199 Ada 9 Parsel	1.517,89	100	150.000
TOPLAM DEĞERİ			21.070.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Genel Veri	Ege Bölgesi	Fabrika	2020	-	2.500,00 TL/m ²
2	79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Çelik Karkas Yapılar)	-	Fabrika	2022	-	1.546,01 TL/m ²
3	79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme Yapılar)	-	Fabrika	2022	-	1.266,47 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Yaklaşık Değeri (TL)
183 Ada 11 Parsel	203,02	320	65.000
183 Ada 12 Parsel	333,3	320	107.000
183 Ada 13 Parsel	245,27	320	78.000
199 Ada 7 Parsel	51.674,30	400	20.670.000
199 Ada 9 Parsel	1.517,89	100	150.000
TOPLAM DEĞERİ			21.070.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Dik Buğday Silosu	715,00	3.900	36%	1.784.640
İdari Bina	960,00	2.350	36%	1.443.840
7 Gözlü Buğday Deposu	1900,00	1.700	36%	2.067.200
5 Gözlü Paketleme Deposu	1250,00	1.700	36%	1.360.000
WC-Duş	15,00	800	36%	7.680
2 Gözlü Paketleme Deposu, Personel Soyunma Yedek Parça	750,00	1.700	36%	816.000
Eski Un Fabrikası, Eski Yıkama Silosu, Paketleme Tesisi(2 Katlı), Paketleme Tesisi(Tek Katlı)	3394,00	1.800	36%	3.909.888
Eski ve Yeni Kantar Binası	164,00	1.700	36%	178.432
Yeni Un Fabrikası, Yeni Fabrika Un Silosu, Yeni Fabrika Yıkama Silosu, 5 Gözlü Buğday Deposu	5915,00	1.800	36%	6.814.080
Yeni Un Fabrikası Un Deposu	1169,00	2.350	36%	1.758.176
Ticari Depo	1271,00	1.950	8%	2.280.174
Depo Binası	453,20	2.350	5%	1.011.769
Ofis ve İş yeri(Silo için verilmiş)	155,00	3.500	7%	504.525
Fırın	63,35	1.250	8%	72.853
Kafeterya, Ortak Alan, Ofis Binası	217,72	1.850	8%	370.559
Yemekhane(Tarihi Eser)	240,00	1.850	36%	284.160
Atölye Binası	360,00	1.250	36%	288.000
Arge, Numune Odası	233,00	1.250	36%	186.400
Trafo Binası	10,00	800	36%	5.120
TOPLAM DEĞERİ				25.143.496

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	13.279	120	1.593.480
Beton Duvar	1.380	225	310.500
Çevre Çiti	870	75	65.250
Sundurma	1.284	565	725.460
Bekçi Kulubesi	8	750	6.000
Trafo Binası	15	750	11.250
TOPLAM DEĞERİ			2.711.940

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	20.748.000 TL
Bina Değeri	25.143.496 TL
Harici Müteferrik İşler	2.711.940 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	48.605.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 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 kullanımudur.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		%18
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		%18
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		%1
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	%1
	500 - 999 TL ise	%8
	1.000 TL ve üzeri	%18
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	%1
	1.000-1.999 TL ise	%8
	2.000 TL ve üzeri	%18
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 199 ada 7 parsel için; "Mimari Projeler", "Yapı Ruhsatları" ve "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcut olup parsel cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12 ve 13 no.lu parseller 1/1.000 ölçekli "Sazlı İlave Revizyon Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejantında kalmaktadır. Taşınmazlardan 183 ada 11 no.lu parsel "Tokat Yeri", 183 ada 12 no.lu parsel "Arsa" 183 ada 13 no.lu parsel "Ambar" niteliğinde olup parseller söz konusu ihdas ve tevhid işlemlerini tamamlaması akabinde yasal süreçlerini tamamlayacaktır. Taşınmazlardan 199 ada 7 no.lu parsel 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında "tarım alanı" lejantında olup yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkullerin Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 7 parsel ve 199 ada 9 parsel üzerinde TEİAŞ lehine irtifak hakkı ve ipotek kaydı bulunmakta olup takyidat kaydı taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 199 ada 7 no.lu parsel üzerinde Tefferruat evrakı müsbitiye lehine beyan hakkı olup takyidat kaydı taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12 ve 13 no.lu parsellerin üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup takyidat kayıtları taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların, takyidat kayıtları harici devredilebilmesine yönelik herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu 199 ada 7 parsel üzerinde faal durumda fabrika, 183 ada 13 parsel üzerinde yemekhane binası mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 183 ada 11, 12 parseller ve 199 ada 9 parsel "arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında 183 ada 11, 12 parsel ve 199 ada 9 parsel için pazar yaklaşımı ve 183 ada 13 parsel ve 199 ada 7 parsel için maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	48.605.000
Pazar Yaklaşımı	322.000

Bu değerlendirme çalışmasında, arsa ve arazi değeri takdirinde satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; değerlendirme konusu taşınmazlardan, 183 ada 13 parsel ve 199 ada 7 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Ayrıca taşınmazlardan 183 ada 13 parsel ve 199 ada 7 parselin yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer şekilde satılık emsal bulunmamasından dolayı pazar yaklaşımı kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 183 ada 13 parselin ve 199 ada 7 parselin maliyet yaklaşımıyla, 183 ada 11, 12 parseller ve 199 ada 9 parselin pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	11.01.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.927.000 TL	Kırksekizmilyondokuzyüzyirmiyedibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	57.733.860 TL	Elliyedimilyonyediyüzotuzüçbinsekizyüzaltmış-TL

Muhammet SÖZEN

Değerleme Uzman Yardımcısı

Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK

Değerleme Uzmanı

Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402293

BÖLÜM 9


EKLER


Bölüm 9



Ekler


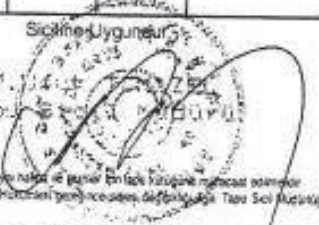
1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Kadastro Yazısı
7	Kadastral Plan Örneği
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri


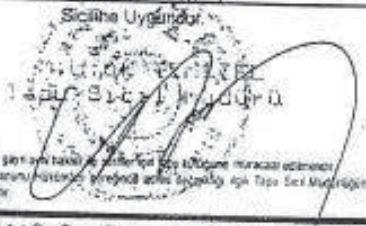
Ek 1: Tapu Belgesi

İli	AYDIN	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi	SÖKE									
Mahallesi										
Köyü	SAZLIKÖY									
Sokağı										
Mevkii	KÖYÜÇİ									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	M18-b-25-a-3-a	Ada No.	183	Parsel No.	13	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									245,27	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	AMBAR								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 17884482								
	Edinme Sebebi	Tamamı SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği İşleminde.								
	Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.		7598	9	85		18/07/2011	Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygundur. Salih POTA Söke Tapu Müdürü					Sahife No.			
Sıra No.							Sıra No.			
Tarih		NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları tasarrufları için bu belgeye müstacil edilmiştir. ** Tapu Kanununa göre tapu senedi perşonnel adıyla değiştirilebilir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih			
D.M.O. Basım İst. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No		129	

İl	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SÖKE					
Mahallesi						
Köyü	SAZLIKÖY					
Sokağı						
Mevki	KÖYİÇİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	M18-b-25-a-3-a	183	11	ha	m ²	dm ²
					203,02	m2
Nitelikli	TOKAT YERİ					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 17834484					
Edinme Sebebi	Tasınanı SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği İşleminde.					
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	7598	9	85		18/07/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur, Sahih POT, Söke Tapu Müdürü</p> <p><i>(Signature)</i></p> <p><small>NOT: * Mühürün aynı anda başka bir belgeye kullanılması haksızdır. ** Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği İçin Tapu Sicil Müdürlüğüne Bildirilmelidir.</small></p>						
D.M.O. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Sık No 129	

İli	AYDIN	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SÖKE					
Mahallesi						
Köyü	SAZLIKÖY					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
50.000.00		183	12	ha	m ²	dm ²
					333.30 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sisitem No : 7859855				
	Edinme Sebebi	Tümünü SAZLI BELEDİYESİ adına kayıtlı İBİN SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldişi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	11470	35	3463		28/12/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 Sicilina Tescimlendiği Notu Tapu Müdürlüğü NOT: * Mülkiyet için aynı haklar ile gösterilen Tapu Kütüğüne kayıtlıdır. * Elektronik Kanuna Hükümet İşlemleri ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						
D.M.O. Basım İşl. Mt.		Döner 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			
0. Tas. İfraz Yola terk	25A-3A	199	9	ha	m ²	dm ²	
				-	1517	99	
Niteliği	ARSA						
Sınır	Paftasında <u>HAK VE MÜKELLEFIYET</u> üzerinde TEK lehi ve 151.95m ² 'lik daimi intifaak hakkı vardır.						
Edinme Sebebi	Tasınmazın tanımı: Söke Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olan Söke Kadastro Müdürlüğü'nce tanzim ve testikli değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sazlıköy Belediyesi'nin 4/4/2002 tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına binaen toplam 3372.- 87m ² 'lik kısmının yol olarak bedelsiz terkinine müteakip (5) kısma ifrazını ve bu tasınmazın dairesinin Arsa olarak tashihiinden teskilî yapıldı.						
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gitisi	
Cilt No.	29	1867	29	2760	03/5/2002	Cilt No.	
Sahile No.	2760	 Sicil Müdürlüğü M. 14.11.2002 Tapu Sicil Müdürlüğü				Sahile No.	
Sıra No.	47=1403					Sıra No.	
Tarih	15/3/1995					Tarih	
NOT: Müeyyen gayrimenkul hakları için tapu siciline kayıtlı olan hak sahipleri tarafından tapu sicil müdürlüğüne bildirilmelidir.							
Türk Lih Kurumu Basıncı, Ankara - 2001			Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır			Slovak No 129	


İli	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	SÖKE					
Mahallesi						
Köyü	SAZLIKÖY					
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6.750.000 TL Yola terk	20A-3A	199	7	ha	m ²	dm ²
				5	1874	30
Niteliği	ÖZLERİNDE İDAREHANELİ, UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI, DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA.					
Sınırı	Parçasında <u>HAK VE HAKLILIK</u> larında TEK İshine 6300.23m ² 'lik daimi ittifak hakkı vardır.					
Edinme Sebebi	Tapu senedinin sahibi Söke Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken Söke Kadastro Müdürlüğü'nde tanzim ve tasdikli deşiklik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sazlıköy, Belediyesinin 4/4/2002 Tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına binaen toplam=3372.- 67m ² 'lik kısmının yolu olarak bedelsiz tahkime mülhak p. (5) kısma ifrazını ve bu taşınmazın kısmının Özerinde İdarehaneli Un ve Kepek Depolu 5 Katlı Un Fabrikası, Değirmen ve Buğday Depoları bulunan Arsa olarak tashihinden tescilli yapıldı.					
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	28	1867	28	2758	03/5/2002	Cilt No.
Sahife No.	2758					Sahife No.
Sıra No.	rev=1403					Sıra No.
Tarih	16/3/1995					Tarih
NOT: Mülkiyet hakkının devri ve tahkimi için bu belgeye müracaat edenlerin Tapu Kanunu hükümlerine göre gerekli evrakları ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmeleri.						
Türk Tapu Kanunu Hükümleri, Anka - 2001		Düster Nemliye İşlemesi taratından İstisnalanmıştır		Şük No 129		

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634
İpotek Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarihi Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634		

3/4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542
İpotek Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarihi Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9lcXfsn-BIM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4/4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2021-17:37

webtapu
TAPU VE KAYIT BİLGİLERİ

Kayıt Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Bayyuru No
018521313405	20211224-1753-F05398	31340

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	183/12
Tasınmaz Kimlik No	78599855	AT Yüzölçümü(m2)	333.30
İl/İlçe	AYDIN/SÖKE	Bağimsız Bölüm Nitelik	
Konum Adı	Söke	Bağimsız Bölüm Sıra Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	SAZLIKÖY Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	-	Blok/Kat/Giriş/BİNo	
Cilt/Sayfa No	25/3453	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sitem No	Malik	E) Sıra No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkim Sebebi-Tarih-Yerineye
229243329	(SN:6447373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	333.30	333.30	Satış 28-12-2012 11470	-

1/4

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR


2/4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terklin Sebepi Tarihi Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terklin Sebepi Tarihi Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zXaF2lqdX0e kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2021-17:38



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018521313405	20211224-1753-F05396	31340

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	183/13
Tasınmaz Kimlik No:	17884482	AT Yüzölçümü(m2):	245.27
İl/ilçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/851	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	AMBAR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E' Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148116224	(SN.6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	245.27	245.27	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-07-2011	-

1 / 4

						7598	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--	--	--	--	--	--	--	--

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11.15 - 5634
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11.15 - 5634	-	

3 / 4


İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16.39 - 7542
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16.39 - 7542	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oBn3c7i3uFU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 24-12-2021-17:36

webtapu 

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No 018521313405	Dekont No 20211224-1753-FD5398	Bağuru No 31340
---------------------------	-----------------------------------	--------------------

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	199/7
Tapınmaz Kimlik No:	17886193	AT Yüzölçümü(m2):	51674.30
İl/İlçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	28/2758	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ÜZERİNDE İDAREHANELİ UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin

1 / 4

İrtifak	H. ÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 6300.29 LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Yevmiye Söke - 03-05-2002 00:00 - 1867	Sebebi-Tarih-Yevmiye -
Beyan	TEFERRUAT EVRAKI MÜSBİTEYE MÜRACAAT:05/04/1967 YEV:809(Şablon: Diğer)		Söke - 05-04-1967 00:00 - 809	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148116221	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	51674.30	51674.30	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 18-07-2011 7598	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ


2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 199 Ads - 7 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11.15 - 5634		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	% 21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 199 Ads - 7 Parsel	1/1	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ayj80EW62ya** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2021-17:37


webtapu
 Tapu Bilgi Sistemi


Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018521313405	20211224-1753-F0539B	31340

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	199/9
Taşınmaz Kimlik No:	17886195	AT Yüzölçümü(m2):	1517.89
İl/İlçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2760	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H.ÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 154.93 M2 LİK DAIMİ İRTIFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	Söke - 03-05-2002 00:00 - 1857	-

1 / 4

VKN:8790304314

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148116222	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	1517.89	1517.89	Tüzel Kişilerin Ünsven Değişikliği 18-07-2011 7598	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ


2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%17 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 199 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN.6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 26-05-2015 11:15 - 5634	-	

3 / 4

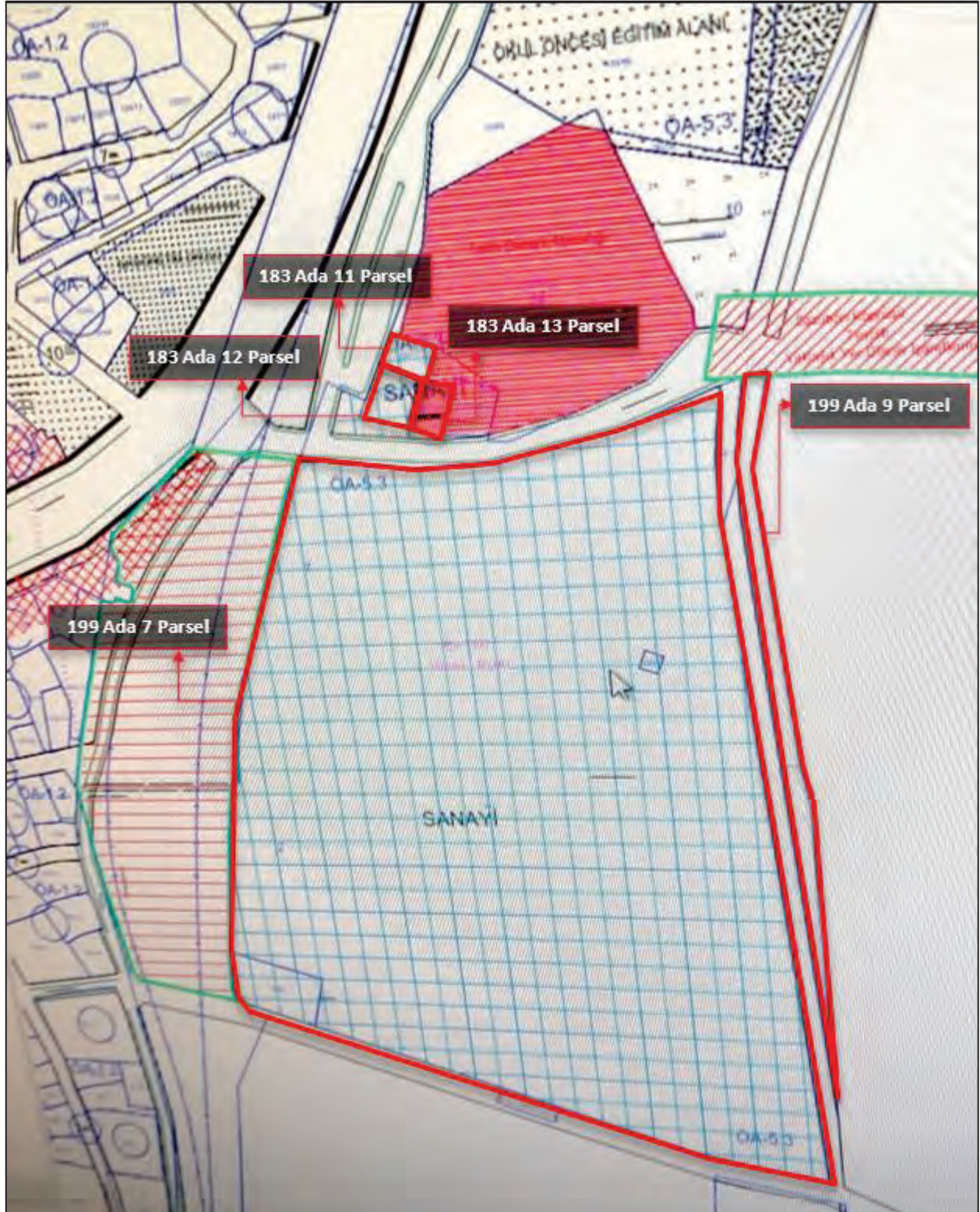
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	%21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7642
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 199 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN.6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	175000000.00 TL	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7642	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sjs3cE3-mZV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



YAPI RUHSATI												2176018
1. Ruhsatın verildiği amaç 1. Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> 10. Restorasyon 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Değiştirme 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kültürün değişim 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fesih 5. Kat katman <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet devri 6. İnce <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat				8. Ruhsatın onay tarihi 10.04.2013		10. Ruhsat no 28		11. İlk ruhsat tarihi 10.04.2013		12. İlk ruhsat no		
2. Ruhsatın verildiği adres İÇME SALU Mevki ve adresi: FADİMA				13. İmar planı onay tarihi 02.10.2012		14. İmar durumu tarihi 13.03.2013		15. İmar durumu no 18		16. Zemin etrafı onay tarihi 19.03.2013		
3. Ruhsatın verildiği alan Mevki ve adresi: FADİMA				17. Parçeleme plan onay tarihi 11		18. Parçeleme kullandığı adres GİZERİNCİ (KARAKÖY) UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİ. DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARIN BULUNAN ADIŞA		19. Parçeleme alanı(m ²) 91647,3		20. Tapu tesviye belge no SÖKE TAPU SÖZ. MÜDÜRLÜĞÜ		
4. Adres no 5. Parsel no 6. Blok no 7. Bağlı bölme no				7. Çeşitli <input type="checkbox"/> 16. İnce değiştirilme 8. Teferrüat <input type="checkbox"/> 17. İhtisap devri 9. Çeşitli <input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni		21. Tapu tesviye belge tarihi 16.07.2011		22. Tapu tesviye belge no 7008		23. CEO raporu onay tarihi 11		
27. Adres sahibinin TC kimlik no İÇME DEĞİRMENÇİLER BAKANLIĞI VE TICA Ş. 4810206144				32. Adres sahibinin TC kimlik no R.Y. İNŞAAT İŞLERİ SAN. TIC. LTD. ŞTİ 29457102188				42. Adres sahibinin TC kimlik no BOLENT GÖZDANLIĞAÇI MÜHÜRÜSÜ				
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SÖKE				33. Ödeme no 6942				43. TC kimlik no 11191744088				
29. Vergi kimlik no 1710000000				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SÖKE				44. Ödeme no 3049				
30. Sicil no KARAKÖY MAHALLESİ FADİMA SOKAK NO:24 SÖKE AYDIN				35. Sicil no 3000000000000000000				45. Sicil no 0000000000000000000				
31. İnce				36. Sicil tarihi 06.04.2013				46. Sicil tarihi 12.04.2013				
37. Sicil tarihi 06.04.2013				38. Sicil tarihi 1				47. Sicil tarihi 1				
39. Sicil tarihi 06.04.2013				40. Sicil tarihi 000015138962504				48. İnce KONAK MAHALLESİ ÜSKÜDAR SOKAK NO:24 SÖKE AYDIN				
41. İnce				49. İnce				50. İnce				
Formu Düzenlenen Kısım ile İlgili Özellikler												
51. Kullanılan alanın diğer yapılar ile ilgili özellikler (2011) Öze (genel) alan 1				52. Yüzölçümü (m ²) 21,79				53. Sınır yapı sayısı 1				
54. Yüzölçümü (m ²) 21,79				55. Yapıya koruma binaları (genel) sayısı 21,79				56. Yapıya inşaat alanı (m ²) 21,79				
57. Yüzölçümü (m ²) 21,79				58. Toplam yapı sayısı 1				59. Toplam inşaat alanı (m ²) 21,79				
60. Yüzölçümü (m ²) 21,79				61. Toplam koruma binaları (genel) sayısı 1				62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 21,79				
63. Yüzölçümü (m ²) 21,79				64. Yüzölçümü (m ²) 21,79				65. Yüzölçümü (m ²) 21,79				
66. Yüzölçümü (m ²) 21,79				67. Yüzölçümü (m ²) 21,79				68. Yüzölçümü (m ²) 21,79				
69. Yüzölçümü (m ²) 21,79				70. Yüzölçümü (m ²) 21,79				71. Yüzölçümü (m ²) 21,79				
72. Yüzölçümü (m ²) 21,79				73. Yüzölçümü (m ²) 21,79				74. Yüzölçümü (m ²) 21,79				
75. Yüzölçümü (m ²) 21,79				76. Yüzölçümü (m ²) 21,79				77. Yüzölçümü (m ²) 21,79				
Yapının Teknik Özellikleri												
78. İnceleme durumu 1. Mimarlık planları <input type="checkbox"/> 2. İnceleme planları <input type="checkbox"/> 3. Kat planları <input type="checkbox"/> 4. Sınır <input type="checkbox"/> 5. Değerlendirme planları <input type="checkbox"/> 6. İnceleme <input type="checkbox"/> 7. ELEKTRİK				84. Tesisatlar 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Basınçlı tesisat <input type="checkbox"/> 3. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Hidrolik <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>				85. Ortam Kullandığı Akademi 1. Akademi <input type="checkbox"/> 2. Basınçlı tesisat <input type="checkbox"/> 3. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Hidrolik <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>				
79. İnceleme Akademi Kullanılan Teknik Özellikler 1. Akademi <input type="checkbox"/> 2. Fesih <input type="checkbox"/> 3. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Havalandırma <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. ELEKTRİK <input type="checkbox"/>				80. Ortam Kullandığı Akademi 1. Akademi <input type="checkbox"/> 2. Fesih <input type="checkbox"/> 3. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Havalandırma <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. ELEKTRİK <input type="checkbox"/>				86. Yapının Yapıncı Sistemleri 1. İnceleme (Katman) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Paralel sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Paralel sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Katman) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yanırlı beton <input type="checkbox"/> 5. <input type="checkbox"/>				
81. İnceleme durumu 1. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 2. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 3. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Havalandırma <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. ELEKTRİK <input type="checkbox"/>				82. İnceleme durumu 1. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 2. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 3. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Havalandırma <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. ELEKTRİK <input type="checkbox"/>				87. Duvar Döşeme Malzemeleri Cinsi 1. Brijet <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mimar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Ahşap <input type="checkbox"/> 3. Ahşap <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. İnce yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>				
83. İnceleme durumu 1. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 2. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 3. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Havalandırma <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. ELEKTRİK <input type="checkbox"/>				84. İnceleme durumu 1. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 2. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 3. Değerlendirme <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Havalandırma <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. ELEKTRİK <input type="checkbox"/>				88. Döşeme 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mimar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Ahşap <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. İnce yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>				
Yapı Projeleri												
89. Ortam tarihi Mimar 10.04.2013				90. Adres sahibi SUKRU KOCAOĞUZ				91. TC kimlik no 1024750814				
92. Ortam tarihi Mimar 10.04.2013				93. Adres sahibi TAVRIN ÖZTÜRK				94. TC kimlik no 4673076390				
95. Ortam tarihi Mimarlık meslek 10.04.2013				96. Adres sahibi HTUĞRAH ERÇİ				97. TC kimlik no 2991332352				
98. Ortam tarihi Mimarlık meslek 10.04.2013				99. Adres sahibi MUSTAFA KARAL				100. TC kimlik no 2270317984				
101. Ortam tarihi Mimarlık meslek 10.04.2013				102. Adres sahibi 1378 SOKAK NO 6-1607 KORDON İÇ HAN ALBANCAR 30220 KONAKÖZMER				103. TC kimlik no 7003				
103. Ortam tarihi Mimarlık meslek 10.04.2013				104. Adres sahibi 15331 SOKAK NO 304/RE 7 BAYRAKLIDZMR				105. TC kimlik no 68758				
105. Ortam tarihi Mimarlık meslek 10.04.2013				106. Adres sahibi YENİCAM MAHALLESİ AKASYA SOKAK NO 16 SÖKE AYDIN				107. TC kimlik no 11191				
107. Ortam tarihi Mimarlık meslek 10.04.2013				108. Adres sahibi CAMKEŞİR MAHALLESİ KEMAL ARKAY CADDESİ NO 34237 KUŞADASI				109. TC kimlik no 29607				

Ek 5: Yapı Kullanma Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Aşağı yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalacak diğer 3 nüshası Mal ve Güm. Bakanlığınız, 1 nüsha ise DEİ'ne verilecektir.					
1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi)				Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası		4. Belgenin veriliş tarihi		Kod				
5. Mahalle, caddesokak, 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. İstinna süru		Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası				
13. Tapu tesvi. belg. no				15. Yakıt türü		Kod		12.10.1977-14-14							
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 daresi sicil numarası							
21. Adresi						26. Adresi									
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü m ²	Kod	30. Yıl sayı, üstünde kat sayı	31. Yıl sayı, üstünde kat sayı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m ² maliyeti	Kod	35. Katman sayısı	36. Katman grubu
Buy-konut blok			1		215						2600	251400		3	18
Toplam															
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)						38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)					
177.551.00						1992		514.051.000		314.500.000					
41. İskeletin cinsi				42. İskeletin dolgu malı				Kod	43. Yığma yapının oranı				Kod		
15.1				1. kat											
44. Yapı ile ilgili özellikler															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Yapının as-yapının katmanları (M)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama															
1. katın yapı kullanma izin belgesi buy-konut blokta- muhtemelen ruhsatlı ve ruhsatlıdır.															
46. Konutla ilgili özellikler						Daire sayısı		47. Dairenin özellikleri							
Konutun						Oda sayıları		Mutfak		Banyo		Hala (pc)		Parket	
						1 2 3 4 5 6 7+		Toplam		Olan		Olmayan		Toplam	
Daire sayısı															
Bir dairenin yüzölçümü															
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması için bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.															
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER															
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih							
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası						51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih									
						25.5.1977 Fahrettin Altın									

Dünyada bir tek...
1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha
Mül ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin seri/miktarı	Kod						
5. Mahalle, caddesokak, 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. İlan no / Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası							
13. Tapu tesvi belg. no.		15. Yakıt türü	6 8.1771-B3									
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. Adres			26. Adresi									
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü m ²	30. Yol seviyesi altındaki kat sayısı	31. Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	33. Yapının yüksekliği						
Depo	1	114		220		34. 1 m ² maliyeti						
						35. Yapının sınıfı						
						36. Yapının grubu						
Toplam		1	114									
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)			38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)							
45.600.000			1991	546.051.000	539.651.000							
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolgu maddesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi								
Çelik												
44. Yapı ile ilgili özellikler												
<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava gazı	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input type="checkbox"/> Kanalizasyon						
<input type="checkbox"/> Fosforik	<input type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)										
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama												
İbna yapı kullanma belgesi verilmiştir. Çelikle depo için												
46. Konutta ilgili özellikler				47. Dairenin özellikler								
Konutun	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı	Mutlak	Banyo	Hala (wc)	Parke
	1	2	3	4	5	6						
Daire sayısı							Olan					
Bir dairenin yüzölçümü							Olmayan					
							Toplam					
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fân bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.												
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER												
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ												
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası							51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih					
							25.5.1995 Fabrika Müdürü Tuncay D.					

Ek 6: Kadastro Yazısı

T.C.
SÖKE KAYMAKAMLIĞI
SAZLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : M09-8Saz.011/15
Konu : 199 ada 7 parsel

11/01/2011

KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE
SÖKE

Belediyemiz sınırları içerisinde 199 ada 7 parsel üzerinde bulunan binaların tamamı belediyemizde Belediye Teşkilatı kurulmadan önce (1972 yılı) tahmini 1962-1968 yılları arasında yapıldığından inşaatlarla ilgili her hangi bir (plan-proje-yapı ruhsatı-yapı kullanma izin belgesi vb.) kayıtlara rastlanmamıştır. 199 ada 7 parsel İmar planımızda sanayi İmar planı olarak görülmektedir. Taşınmaz üzerindeki binalar numaralandırılarak harita üzerine işlenmiştir. Taşınmazın cins değişikliğinin yapılmasında sakınca yoktur. İş bu yazı Yapı Kullanma İzin Belgesi yerine geçmesi bakımından da verilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.



First Mahalleler Aydın cad. No:54 Sazlı-Söke-Aydın
(Tel : 0-256-5546053-01 Fax : 0-256-5546035)
e-posta : sazlikoybelediyesi@ttnmail.com

Ayrıntılı bilgi için : Doğan İktisadi - Tekniker
Elvan Çolak - Tekniker

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş. NİN 2011 DE 199/7 PARSELDEKİ İNŞAAT ALANLARINI GÖSTERİR LİSTEDİR.

NO	ADA/PRS	BİNA CİNSİ	ARSA PAYI	İNŞAAT ALANI	TABAN ALANLARI
1	199/7	DİK BUĞDAY SİLOSU 1B GOZLÜ	3333	715	715
2	199/7	ESKİ UN FABRİKASI	1399	300x5=	300
3	199/7	ESKİ FABRİKA YIKAMA SİLOSU	235	50	50
4	199/7	PAKETLEME TESİSLERİ 2 KATLI	3301	708x2=	708
4	199/7	PAKETLEME TESİSLERİ TEK KATLI	1995	428	428
5	199/7	İDARI BİNA	1492	320x3=	320
6	199/7	ARŞİV LABARATUVAR - FIRIN	2140	459	459
7	199/7	KAZAN (KALORİFER) DAİRESİ	699	150	150
8	199/7	2 GOZLÜ PAKETLEME DEPOSU	2331	500	500
9	199/7	PERSONEL SOYUNMA + YEDEK PARÇA DEPOSU	1165	250	250
10	199/7	SU TAŞIYI TESİSİ BİNASI	256	55	55
11	199/7	KAPALI GARAJ	144	31	31
12	199/7	5 GOZLÜ PAKETLEME DEPOSU	5828	1250	1250
13	199/7	7 GOZLÜ BUĞDAY DEPOSU	9790	300x7=	2100
14	199/7	WC - DUŞ	70	15	15
15	199/7	ÇAY OCAĞI	186	40	40
16	199/7	ESKİ KANTAR BİNASI	382	82	82
17	199/7	JENERATOR BİNASI	172	37	37
18	199/7	YENİ KANTAR BİNASI	382	82	82
19	199/7	YENİ UN FABRİKASI	4225.30	906x5=	4530
20	199/7	YENİ UN FABRİKASININ UN DEPOSU	5450	1169	1169
21	199/7	YENİ FABRİKA UN SİLOSU	534	114	114
22	199/7	YENİ FABRİKA YIKAMA SİLOSU	235	50	50
23	199/7	5 GOZLÜ BUĞDAY DEPOSU	5692	1221	1221
24	199/7	BEKÇİ ODASI	37	8	8
25	199/7	ATIK TOPLAMA DEPOSU	120	35	35
26	199/7	YIKAMA YAĞLAMA TESİSİ	38	8	8
27	199/7	TRAFO BİNASI	43	8	8
199/7		OTOPARK			
TOPLAM			51674.30	17263	~11091

27.09.2011
 ASLİ GİBİDİR.
 Sosyal ALTUNYAY
 Gözetim ve Değerleme Şirketi

Ek 8: Fotoğraflar







Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu(SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

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 Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013


No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sıci ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan