



## Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Gayrimenkul**

**Fabrika, Ambar ve 3 Adet Arsa**

**Değerleme**

**Söke / Aydın**

**Raporu**

**2021REVC223 / 11.01.2022**



**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 değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 53.973,78 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 19.235,27 m<sup>2</sup> 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		
<b>Rapor Tarihi</b>	11.01.2022	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	48.927.000 TL	Kırksekmilyondokuzyüzyirmiyedibin-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	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				
<b>RAPOR TÜRÜ</b>	Standart			
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	Tam mülkiyet			
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması			
<b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
<b>KISITLAMALAR</b>	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
<b>MÜŞTERİ TALEBİ</b>	Değerleme çalışmasında işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
<b>ADRES</b>	<b>183 ada, 11, 12, 13 parseller ve 199 ada 9 parsel:</b> Sazlı Mahallesi, Fabrika Sokak, Söke/Aydın <b>199 ada 7 parsel:</b> Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No:2 Söke/Aydın			
<b>TAPU KAYDI</b>	Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy Mahallesi, 183 ada 11, 12, 13 parsel ve 199 ada 7, 9 parsel			
<b>ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ</b>	<b>183 ada, 11 parsel:</b> 203,02 m <sup>2</sup> <b>183 ada, 12 parsel:</b> 333,30 m <sup>2</sup> <b>183 ada 13 parsel:</b> 245,27 m <sup>2</sup> <b>199 ada 7 parsel:</b> 51.674,30 m <sup>2</sup> <b>199 ada 9 parsel:</b> 1.517,89 m <sup>2</sup> <b>Toplam:</b> 53.973,78 m <sup>2</sup>			
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>183 ada 11 ve 12 parseller:</b>	Lejant: Sanayi	E=1,00	H <sub>maks</sub> : 30 m
	<b>183 ada 13 parsel:</b>	Lejant: Sanayi (Tescilli Yapı)	E=1,00	H <sub>maks</sub> : 30 m
	<b>199 ada 7 parsel:</b>	Lejant: Sanayi	E=1,00	H <sub>maks</sub> : 30 m
	<b>199 ada 9 parsel:</b>	Lejant: Tarım Alanı		
<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM</b>	<b>183 ada 11 ve 12 parseller:</b>	Sanayi Alanı		
	<b>183 ada 13 parsel:</b>	Sanayi Alanı (Tescilli Yapı)		

	<b>199 ada 7 parsel:</b>	Fabrika
	<b>199 ada 9 parsel:</b>	Tarım Alanı
<b>YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER</b>		
<b>ANA TAŞINMAZ</b>	Bina sayısı: 14	Yapım yılı: 1962-1968
	Yol kotu üstü kat sayısı: 5	Yol kotu altı kat sayısı: -
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: -
<b>MEVCUT FONKSİYONLAR</b>	Otopark Alanı (183 ada 11, 12 parseller) Yemekhane (183 ada 13 parsel) Fabrika (199 ada 7 parsel)	
<b>İNŞAAT ALANI</b>	19.235,27 m <sup>2</sup> (Yasal)	
<b>FİNANSAL GÖSTERGELER</b>		
<b>ARSA BİRİM DEĞERİ</b>	<b>183 ada, 11 parsel:</b> 320 TL / m <sup>2</sup> <b>183 ada, 12 parsel:</b> 320 TL / m <sup>2</sup> <b>183 ada 13 parsel:</b> 320 TL / m <sup>2</sup> <b>199 ada 7 parsel:</b> 400 TL / m <sup>2</sup> <b>199 ada 9 parsel:</b> 100 TL / m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>		
<b>KULLANILAN YAKLAŞIM</b>	183 ada 11, 12 parseller ve 199 ada 9 parsel: Pazar Yaklaşımı 183 ada 13 parsel ve 199 ada 7 parsel: Maliyet Yaklaşımı	
<b>DEĞER TARİHİ</b>	11.01.2022	
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	48.927.000 TL	
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	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)
<b>Rapor 1</b>	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](http://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

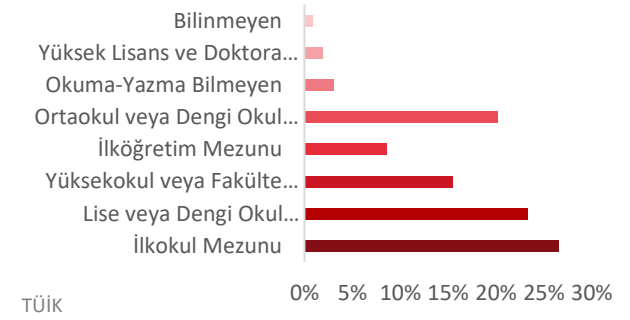
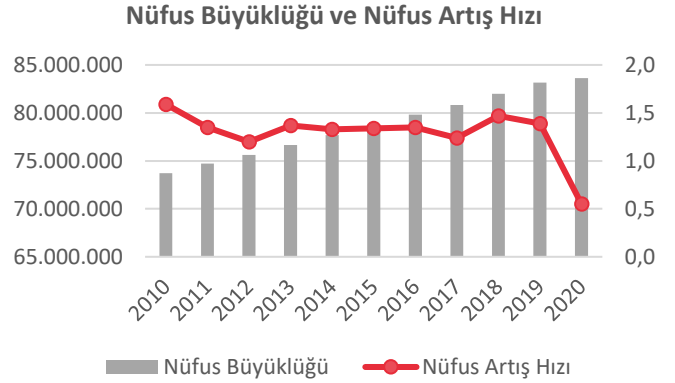
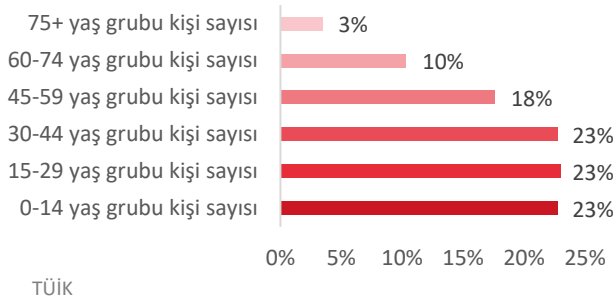
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

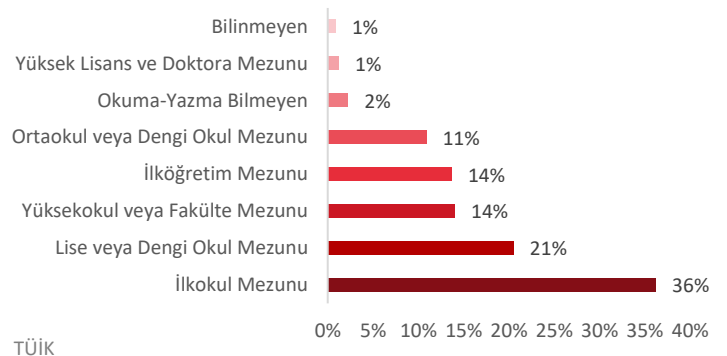
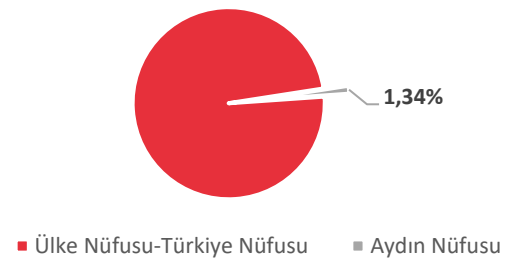
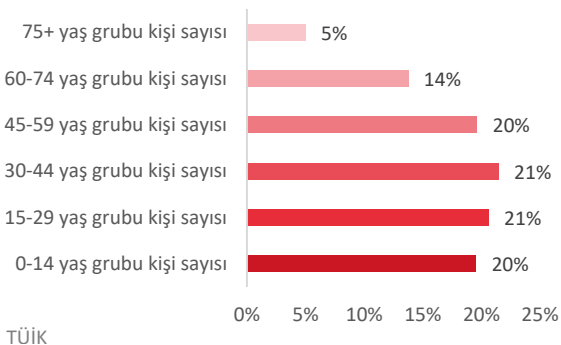
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) 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.



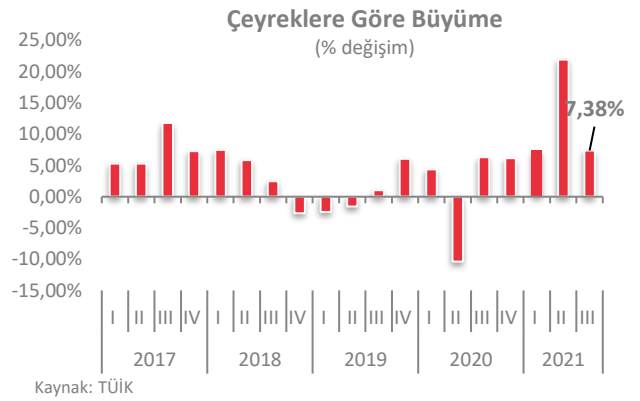
##### Aydın

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.

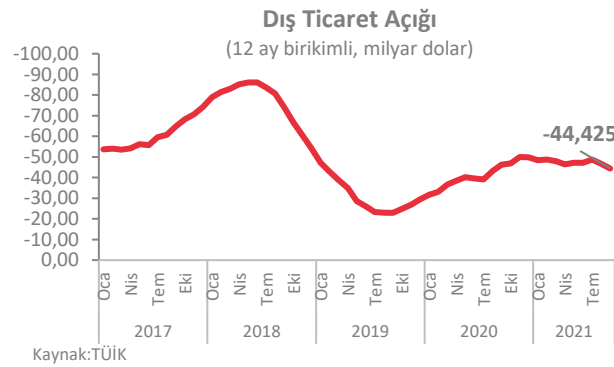
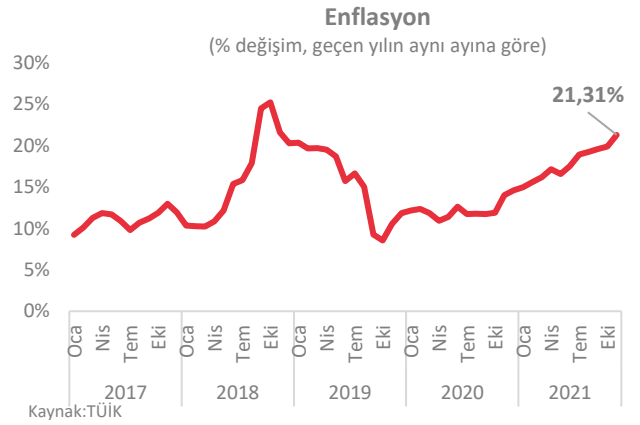


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>	333,30 m <sup>2</sup>	245,27 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>		1.517,89 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



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-F05398	31340

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	183/11
Taşınmaz Kimlik No:	17884484	AT Yüzölçüm(m2):	203.02
İl/ilçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYİÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/854	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TOKAT YERİ

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148116223	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	203.02	203.02	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 - 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 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 - 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**  
TAPU KAYIT BİLGİSİ

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

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

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	183/12
Taşınmaz Kimlik No:	78599855	AT Yüzölçümü(m2):	333.30
İl/İlçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3463	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
229243329	(SN:6647373) 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**

---


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 - 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 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 - 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-F05398	31340

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	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 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 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 işlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

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
Taşınmaz 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:	
Cilt/Sayfa No:	28/2758	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz 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/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H.ÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 6300.29 LİK DAİMİ 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 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 - 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 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 - 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 işlemler 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-F05398	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 Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	HÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 154.93 M2 LİK DAIMİ İRTİFAK 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 Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148116222	(SN:6647373) SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	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<sub>maks</sub>: 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 m<sup>2</sup> 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<sub>maks</sub>: 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

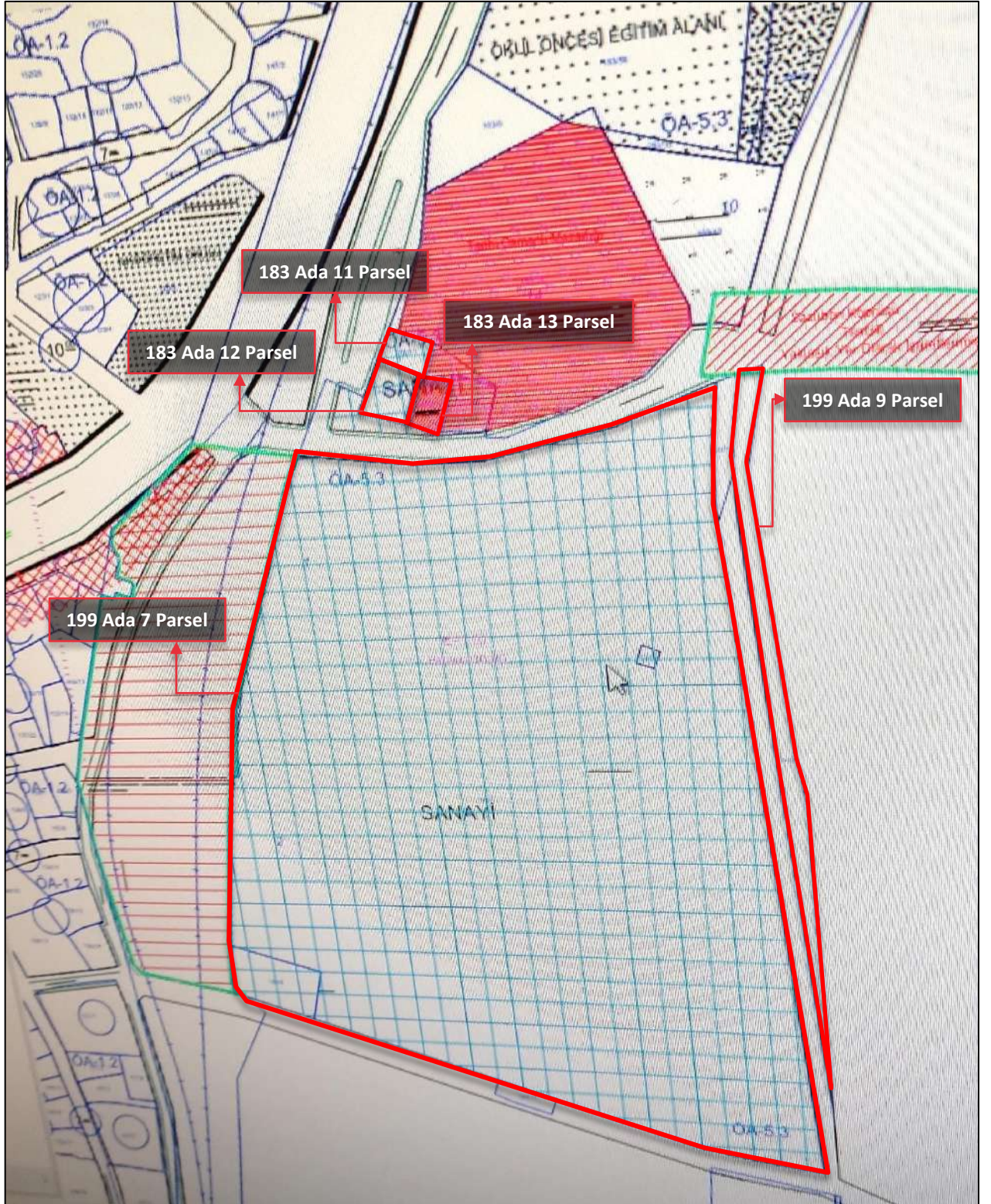
**Lejandı:** Tarım Alanı

### **Plan Notları**

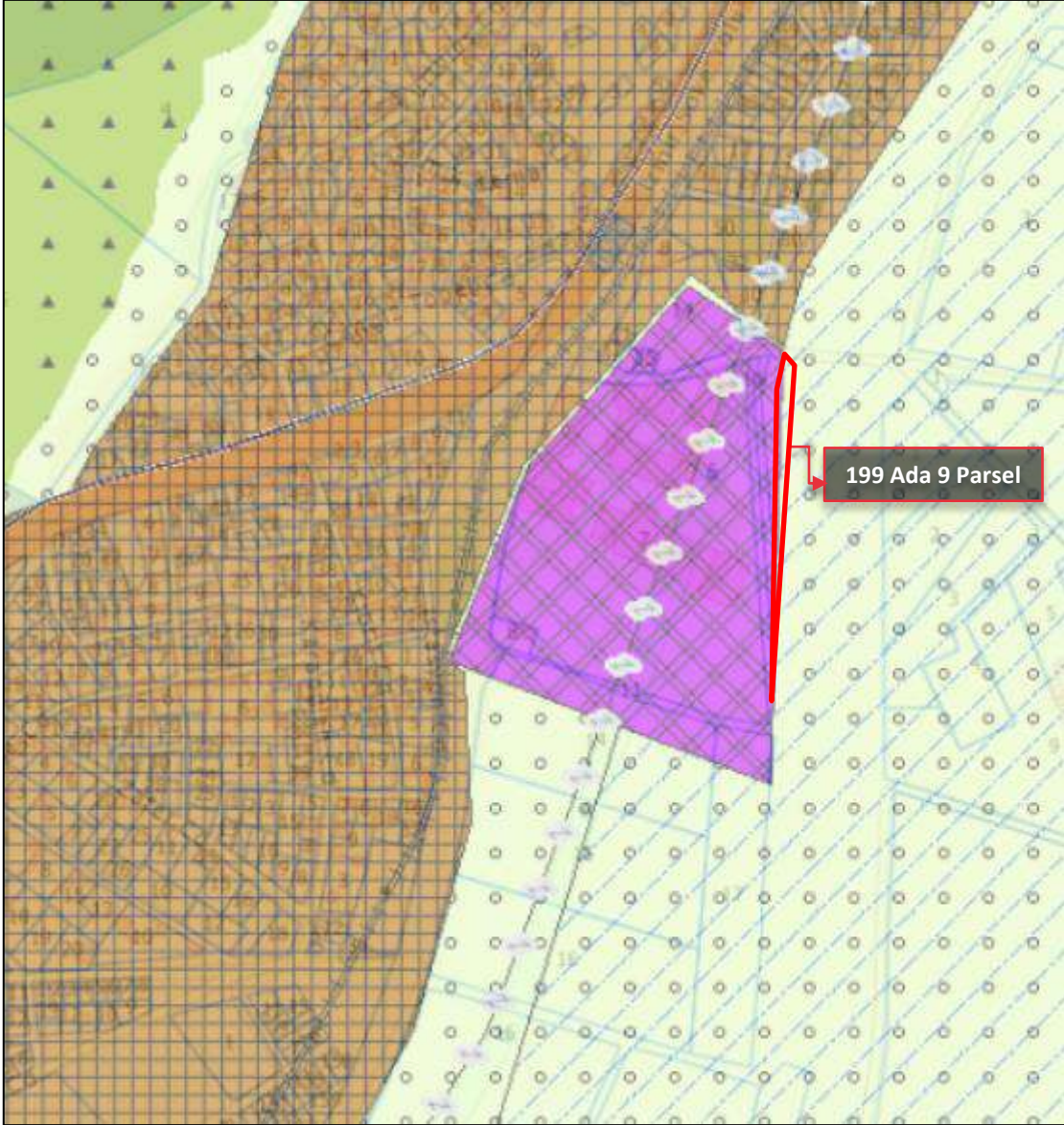
#### **Tarım Arazileri**

- 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 Köyişleri Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yukarıda belirtilen yapılaşma emsali (E) %50 oranında arttırılabilir.
- Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.
- Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu'na esas "Plansız Alanlar Yönetmeliği"nin 6. bölümünde belirtilen esaslara uyulur.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 1. maddesi ve geçici 4. maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığı veya İl Tarım Müdürlüğü'nün 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında görüş veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.
- İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.
- Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.
- Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.
- Bu planda tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda "8.13. Mera alanları" plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.









### 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 <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	01.10.2002	-	960	Yeni Yapı	960 m <sup>2</sup> kapalı alanlı idari bina
Onaylı Mimari Proje	16.03.2013	-	1.271	Yeni Yapı	1.271 m <sup>2</sup> kapalı alanlı depo
Onaylı Mimari Proje	27.08.2013	-	132	Yeni Yapı	132 m <sup>2</sup> kapalı alanlı fırın, çay ocağı, idari ofis
Onaylı Mimari Proje	20.03.2014	-	154,16	Yeni Yapı	154,16 m <sup>2</sup> kapalı alanlı Silo

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

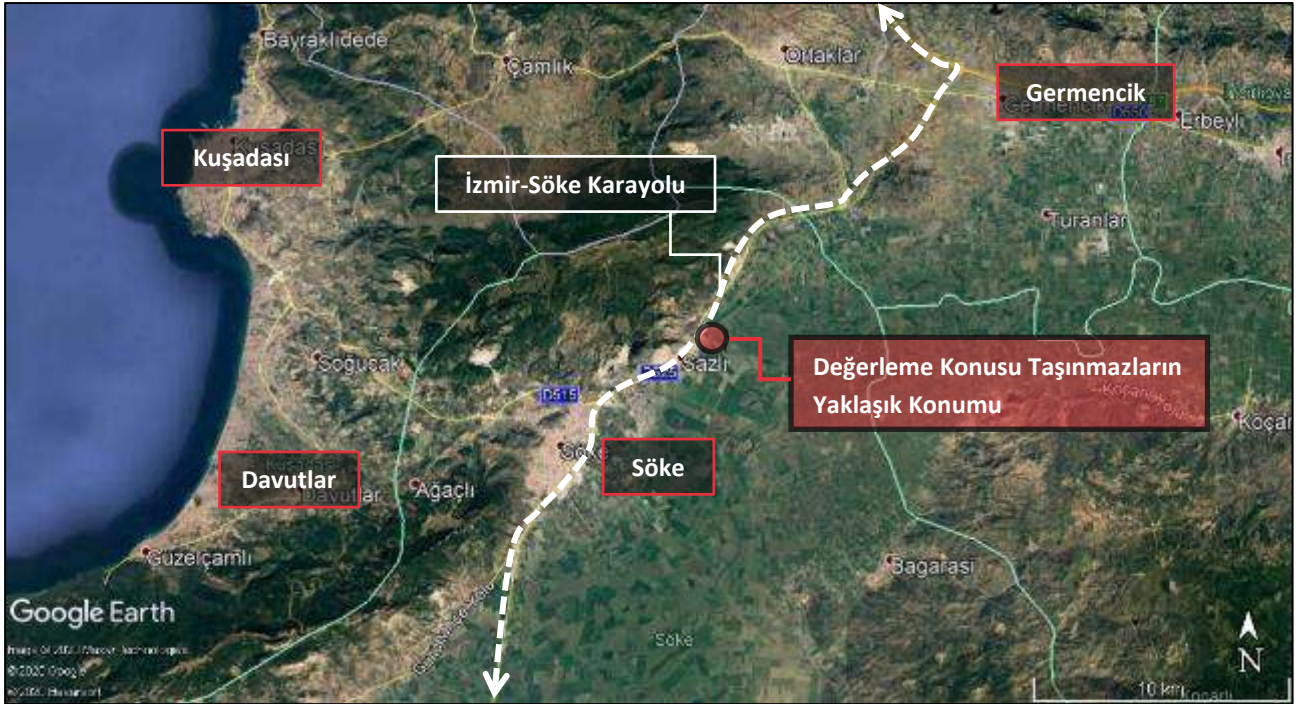
**Gayrimenkullerin açık adresi:** Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak Söke/Aydın (183 ada 11, 12, 13 parsel ve 199 ada 9 parsel), Sazlı Mahallesi Fabrika Sokak No: 2 Söke/Aydın (199 Ada 7 Parsel)

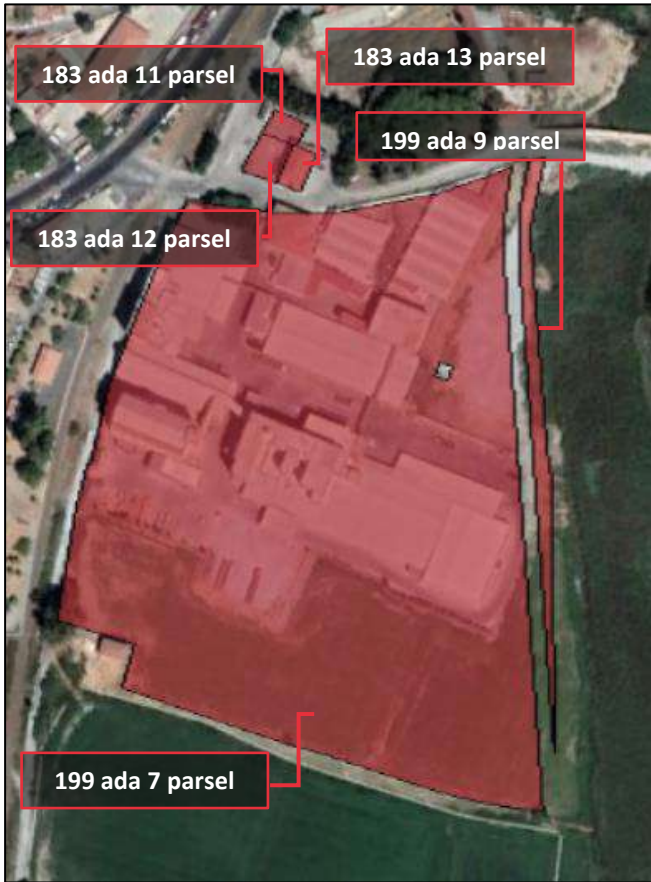
Söke, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin batısında yer bir ilçedir. Değerleme konusu taşınmazlar Aydın'ın 70 km batısında yer almaktadır.

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 m<sup>2</sup>; 183 ada 12 parsel 333,30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. (Dik Buğday Silosu 715 m<sup>2</sup> - Yeni Un Fabrikası Un Deposu 1.169 m<sup>2</sup> - 7 Gözlü Buğday Deposu 1.900 m<sup>2</sup> - 5 Gözlü Paketleme Deposu 1.250 m<sup>2</sup> - 2 Gözlü Paketleme Deposu ve Personel Soyunma Yedek parça 750 m<sup>2</sup> - Eski ve Yeni Kantar Binası 164 m<sup>2</sup>- Arge Numune Odası 233 m<sup>2</sup> -Atölye Binası 360 m<sup>2</sup> - Trafo Binası 10 m<sup>2</sup> - WC 15 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Değirmen 1 – 3.394 m<sup>2</sup>, Değirmen 2 – 5.915 m<sup>2</sup>, Silo – 155 m<sup>2</sup>) 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 malzemeden yapılan 155 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. (Ticari depo – 1.271 m<sup>2</sup>, Depo binası – 453,20 m<sup>2</sup>) 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.

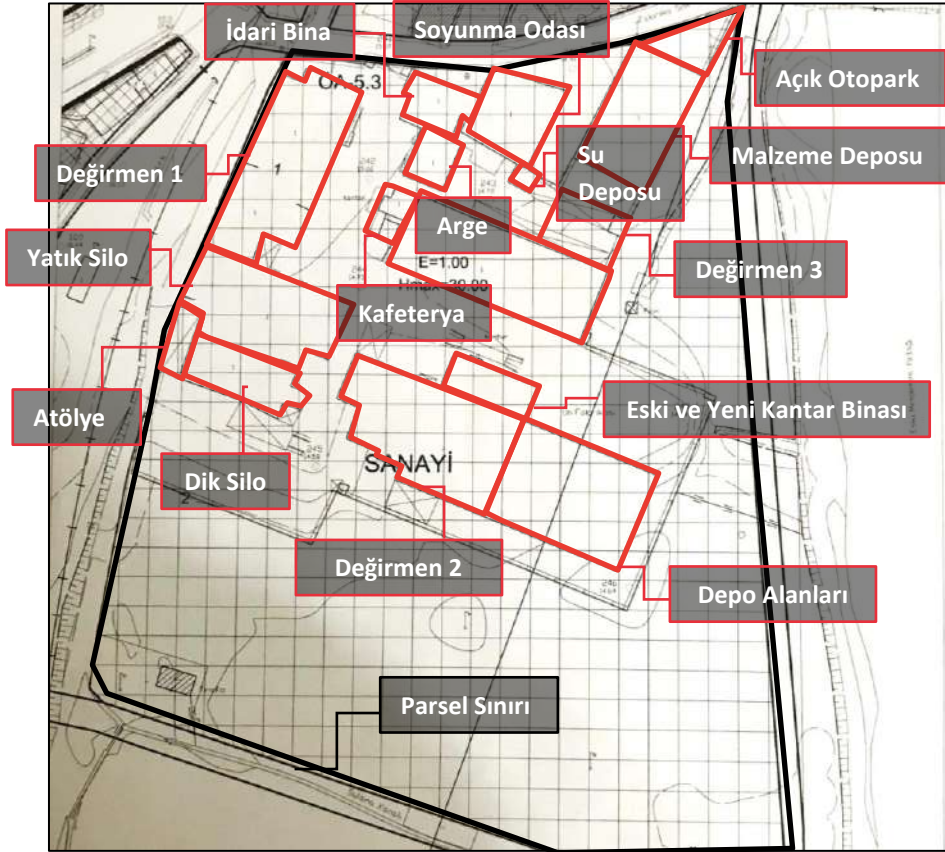
Ticari depo olarak adlandırılan yapı üretim tesislerinin depolama alanı olarak faaliyet göstermektedir. Depolama kısmında üretilen un paketlerinin depolanarak tırlara yükleneceği bölümdür. Söz konusu yapı betonarme ve çelik olarak inşa edilmiştir. Ticari deponun yüksekliği 6 m'dir. Yapının duvarları 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 ızgalar 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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. (Kafeterya, ortak alan, ofis – 217,72 m<sup>2</sup>, Fırın – 63,35 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
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
<b>Toplam</b>	<b>19.235,27</b>	<b>19.392,27</b>



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

199 ada 7 parselin üzerinde yer alan 55 m<sup>2</sup>'lik su tasfiye binası, 55 m<sup>2</sup>'lik palet tamir atölyesi, 37 m<sup>2</sup>'lik jeneratör binası ve 10 m<sup>2</sup>'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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>'lik su tasfiye binası, 55 m<sup>2</sup>'lik palet tamir atölyesi, 37 m<sup>2</sup>'lik jeneratör binası ve 10 m<sup>2</sup>'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 bazılarına 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 m<sup>2</sup> 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, değerlendirme 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 aşğıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.



## Arsa-Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
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 parselidir. *Emsal taşınmaz Söke-İzmir Karayolu'na cephe vaziyettedir. *Taşınmazın imar lejantı "konut dışı kentsel çalışma alanı" olduğundan tercih edilirliliği daha yüksektir. *Emsal taşınmaz geometrik açıdan daha yerleşilebilir 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-İzmir Karayolu'na cephe vaziyettedir *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Taşınmazın imar lejantı "konut dışı kentsel çalışma alanı" olduğundan tercih edilirliliği daha yüksektir. *Emsal taşınmaz geometrik açıdan daha yerleşilebilir 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 parselidir. *Küçük yüz ölçümlü olmasından dolayı şerefiyesi yüksektir. *Taşınmaz anayola cephelidir.

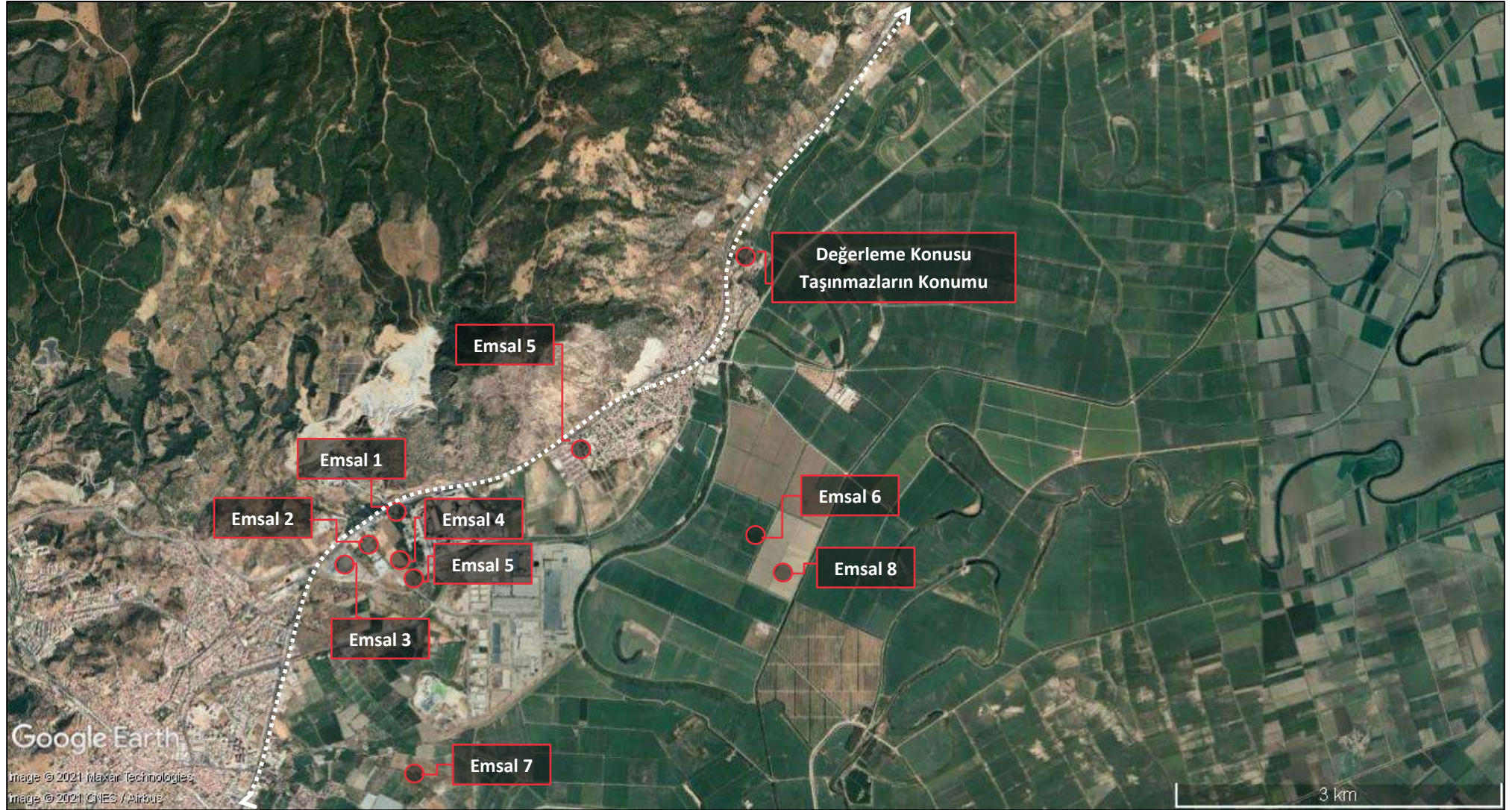
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
5	Pazar Verisi	Taşınmazlara yakın konumda, Atatürk Mahallesi 1462 ada 7 parsel	Sanayi Alanı	E=0.50	Satılık	8.100	5.000.000	617,28	*Taşınmaz net imar parselidir. *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 konumlandır. *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, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak 199 ada 7 no.lu parselin birim satış değerinin 250-300 TL/m<sup>2</sup> aralığında, 183 ada 11, 12, 13 parsellerin ise 200-250 TL/m<sup>2</sup> değer aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Bölgeye hâkim emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler neticesinde üst ölçekli planlarda "tarım alanı" lejantına sahip bulunan parsellerin yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri, kadastral yoldan cephe alma gibi durumları dikkate alınarak 199 ada 9 no.lu parselin birim satış değerinin 90-100 TL/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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%
Taşınmaz 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%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>361</b>	<b>424</b>	<b>371</b>	<b>426</b>	<b>437</b>

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 <sup>2</sup> )	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%
Taşınmaz 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%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>88</b>	<b>104</b>	<b>86</b>

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>
2	79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Çelik Karkas Yapılar)	-	Fabrika	2022	-	1.546,01 TL/m <sup>2</sup>
3	79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme Yapılar)	-	Fabrika	2022	-	1.266,47 TL/m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	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



<b>BİNA DEĞERİ</b>				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>25.143.496</b>

<b>HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER</b>			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>2.711.940</b>

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

### 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 <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		%18
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> '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 <sup>2</sup> 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	Kırksekmilyondokuzyüzyirmiyedibin-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


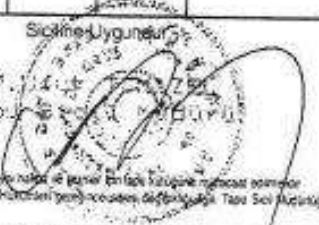
İli	AYDIN	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf					
İlçesi	SÖKE									
Mahallesi										
Köyü	SAZLIKÖY									
Sokağı										
Mevkii	KÖYÜÇİ									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	M18-b-25-a-3-a	Ada No.	183	Parsel No.	13	Yüzölçümü		
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
										245,27 m <sup>2</sup>
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	35		18/07/2011	Cilt No.				
Sahife No.	Siciline Uygundur. Salih POTA Söke Tapu Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT: * Mülkiyetin gayriyapılı hakları tasarrufları için bu belgeye ihtisasa edilmelidir. ** Tapu Kanunu ile ilgili değişiklikler için bu belgeye ihtisasa edilmelidir.										
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No			129	


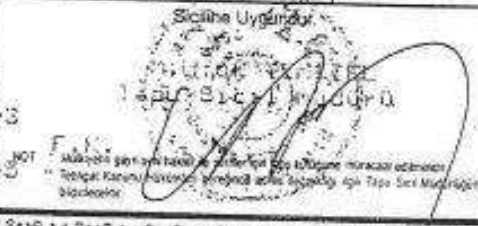
İl	AYDIN	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	SÖKE					
Mahallesi						
Köyü	SAZLIKÖY					
Sokağı						
Mevki	KÖYÜÇİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	M18-b-25-a-3-a	183	11	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					203,02	m2
Niteliği	TOKAT YERİ					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 17384484					
Edinme Sebebi	Tasınımı SÖKE DEĞİRMENCİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ornan Değişikliği işleminden.					
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	7598	9	83		18/07/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur, Sahih POTAS Söke Tapu Müdüğü</p> <p><i>(İmza)</i></p> <p><small>NOT: - Mükayyet gayri menkul haklar ile ilgili her türlü kısıtlama müracaatı edilmelidir. - Tüzel Kanunla İlgili Değişiklikler İçerisinde Yer Alan Değişiklik İçin Tapu Sicil Müdürlüğüne Bildirilmelidir.</small></p>						
D.M.O. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Sizik No 129	







İli	AYDIN	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçesi	SÖKE						
Mahallesi							
Köyü	SAZLIKÖY						
Sokağı							
Mevkii	KÖYÜÇİ						
Satış Bedeli	Patla No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0. Tas. İfraz Yola terk	25A-3A	199	9	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				-	1517	99	
Niteliği	ARSA						
Sınır	Paftasında <b>HAK VE MÜKELLEFIYET</b> üzerinde TEK lehi ve 151.95m <sup>2</sup> 'lik daimi intifak hakkı vardır.						
Edinme Sebebi	Tasınmazın tamamı Söke Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olan Söke Kadastro Müdürlüğünde tanzim ve testikli değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sazlıköy Belediyesinin 4/4/2002 tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına binaen toplam 3372, - 87m <sup>2</sup> 'lik kısmının yol olarak bedelsiz terkinine müteakip (5) kısma ifrazını ve bu tasınmazın dışsının Arsa olarak tashihiinden teskilii yapıldı.						
Sahibi	SÖKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	29	1867	26	2760	03/5/2002	Cilt No.	
Sahile No.	2760					Sahile No.	
Sıra No.	47=1403					Sıra No.	
Tarih	15/3/1995					Tarih	
NOT: Müşterinin şahsen notları ile ilgili intifak kütüğüne ihtisast sorular Bölge Kurumu Müdürlüğüne sorulmalıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							
Türk Lih Kurumu Başkanlığı, Ankara - 2001			Dünya Servis ve İşletmesi tarafından bastırılmıştır			Stok No 129	

İli	AYDIN	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf		
İlçesi	BUKE					
Mahallesi						
Köyü	SARLIKÖY					
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
C. Tescim İşleri Yola Tark	25A-3A	199	7	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				5	1874	30
Niteliği	ÜZERİNDE İDAREHANELİ, UN VE KEPEK DEPOLU BEŞ KATLI UN FABRİKASI, DEĞİRMEN VE BUĞDAY DEPOLARI BULUNAN ARSA.					
Sınır	Parçasında <u>HAK VE HAKELERİ</u> içerisinde TEK İhine 6300.23m <sup>2</sup> 'lik daimi irtifak hakkı vardı.					
Edinme Sebebi	Tapu senedinin vekâli Buke Değirmencilik Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olan Buke Kadastro Müdürlüğünde tanzim ve tasbiti ile eşiklik beyannamesinde görüldüğü üzere ve Sarıklı, Belediye'nin 4/4/2002 Tarih ve 29 Sayılı Encümen Kararına binaen tebliğ 3372-67a2'lik kıtmanın yolu olarak bedelsiz yerki- nine mülk p. (5) kısma ifrazını ve bu tasın- maların kıtasının üzerinde idarehaneli un ve ke- pek depolu 5 katlı un fabrikası, değirmen ve buğday depoları bulunan arsa olarak tashih- den tescili yapıldı.					
Sahibi	BUKE DEĞİRMENCİLİK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	28	1867	28	2759	03/5/2002	Cilt No.
Sahife No.	2759					Sahife No.
Sıra No.	14v-1403					Sıra No.
Tarih	16/3/1993					Tarih
NOT: Mülkiyet hakkı taşıyan tapu senedi, tapu senedi sahibi tarafından elektronik imza ile onaylanmıştır. Tapu Senedi Müdürlüğüne bildirilmiştir.						
Türk Tarih Kurumu Basıncı, Ankara - 2001		Düster Nemliye İşlemesi tarafından İstisnalanmıştır		Sıra No.		129






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
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi 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 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
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi 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






İpotek						
Alacaklı	Müsterak 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
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - 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	Müsterak 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
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - 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) zXaF2lgdXOe 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-F05398	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	Ei 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 AMAÇLIDIR. Tarih: 24-12-2021-17:36

**webtapu**  
TAPU VE İZİNLER

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

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

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	199/7
Taşınmaz 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:	
Çiz/Sayfa No:	28/2758	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz 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/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H.ÜZERİNDE TEİAŞ LEHİNE 6300.29 LİK DAİMİ 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	Ei 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 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 Hıse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih 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 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 Hıse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih 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 işlemler 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-F05398	31340

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	199/9
Taşınmaz Kimlik No:	17886195	AT Yüzölçümü(m2):	1517.89
il/ilçe:	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 Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	HÜZERİNDE 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	E 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 V	-	1/1	1517.89	1517.89	Tüzel Kişilerin Ürvan 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 Payı/ 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

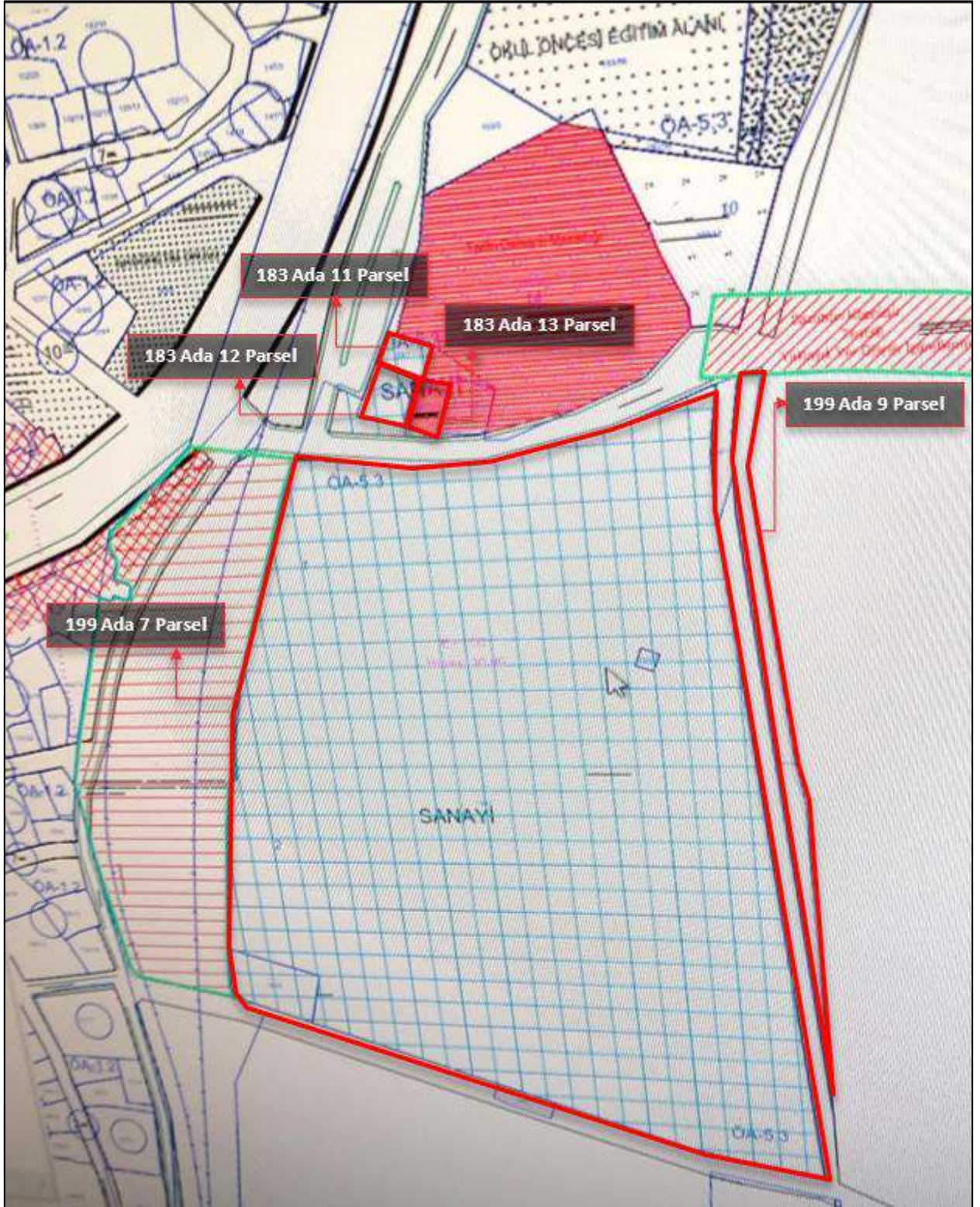
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	175000000.00 TL	% 21,75 değişken	2/0	F.B.K.	Söke - 20-06-2018 16:39 - 7542
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil 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 işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## Ek 3: İmar Durumu











YAPI RUHSATI												2176938			
1. Ruhsat alan kurum 2. Ruhsat alan yapıyı inşaat eden kişi 3. Adres 4. İlçe 5. İlçe 6. İlçe 7. İlçe 8. İlçe 9. İlçe 10. İlçe 11. İlçe 12. İlçe 13. İlçe 14. İlçe 15. İlçe 16. İlçe 17. İlçe 18. İlçe 19. İlçe 20. İlçe 21. İlçe 22. İlçe 23. İlçe 24. İlçe 25. İlçe 26. İlçe 27. İlçe 28. İlçe 29. İlçe 30. İlçe 31. İlçe 32. İlçe 33. İlçe 34. İlçe 35. İlçe 36. İlçe 37. İlçe 38. İlçe 39. İlçe 40. İlçe 41. İlçe 42. İlçe 43. İlçe 44. İlçe 45. İlçe 46. İlçe 47. İlçe 48. İlçe 49. İlçe 50. İlçe 51. İlçe 52. İlçe 53. İlçe 54. İlçe 55. İlçe 56. İlçe 57. İlçe 58. İlçe 59. İlçe 60. İlçe 61. İlçe 62. İlçe 63. İlçe 64. İlçe 65. İlçe 66. İlçe 67. İlçe 68. İlçe 69. İlçe 70. İlçe 71. İlçe 72. İlçe 73. İlçe 74. İlçe 75. İlçe 76. İlçe 77. İlçe 78. İlçe 79. İlçe 80. İlçe 81. İlçe 82. İlçe 83. İlçe 84. İlçe 85. İlçe 86. İlçe 87. İlçe 88. İlçe 89. İlçe 90. İlçe 91. İlçe 92. İlçe 93. İlçe 94. İlçe 95. İlçe 96. İlçe 97. İlçe 98. İlçe 99. İlçe 100. İlçe				8. Ruhsatın veriliş amacı 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yenisinden 4. Ek bina 5. Kat katman 6. İnceleme 7. Çeçici 8. Tadilat 9. Döğü 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değışirni 13. Fosforik 14. Melahat tesviyat 15. Eteklik tesviyat 16. İnceleme değışikliği 17. İstinat duvarı 18. Bahçe duvarı				9. Ruhsatın onay tarihi 10. Ruhsat no. 11. Ruhsat tarihi 12. Ruhsat no. 13. İmar planı onay tarihi 14. İmar durumu tarihi 15. İmar durumu no. 16. Zemin etekli onay tarihi 17. Parçesayın plan onay tarihi 18. Parçesayın kullanma amacı 19. Parçesayın alanı(m <sup>2</sup> ) 20. Tapu tesvi belgesi verilen kurum 21. Tapu tesvi belgesi tarihi 22. Tapu tesvi belgesi no. 23. CED raporu onay tarihi 24. Planların inşaat başlama tarihi 25. Planların inşaat bitirme tarihi 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		13. İmar planı onay tarihi 14. İmar durumu tarihi 15. İmar durumu no. 16. Zemin etekli onay tarihi 17. Parçesayın plan onay tarihi 18. Parçesayın kullanma amacı 19. Parçesayın alanı(m <sup>2</sup> ) 20. Tapu tesvi belgesi verilen kurum 21. Tapu tesvi belgesi tarihi 22. Tapu tesvi belgesi no. 23. CED raporu onay tarihi 24. Planların inşaat başlama tarihi 25. Planların inşaat bitirme tarihi 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		13. İmar planı onay tarihi 14. İmar durumu tarihi 15. İmar durumu no. 16. Zemin etekli onay tarihi 17. Parçesayın plan onay tarihi 18. Parçesayın kullanma amacı 19. Parçesayın alanı(m <sup>2</sup> ) 20. Tapu tesvi belgesi verilen kurum 21. Tapu tesvi belgesi tarihi 22. Tapu tesvi belgesi no. 23. CED raporu onay tarihi 24. Planların inşaat başlama tarihi 25. Planların inşaat bitirme tarihi 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		13. İmar planı onay tarihi 14. İmar durumu tarihi 15. İmar durumu no. 16. Zemin etekli onay tarihi 17. Parçesayın plan onay tarihi 18. Parçesayın kullanma amacı 19. Parçesayın alanı(m <sup>2</sup> ) 20. Tapu tesvi belgesi verilen kurum 21. Tapu tesvi belgesi tarihi 22. Tapu tesvi belgesi no. 23. CED raporu onay tarihi 24. Planların inşaat başlama tarihi 25. Planların inşaat bitirme tarihi 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no 28. Söğütme adresi, TC kimlik no 29. Vergi kimlik no 30. Adres 31. İlçe				Yapı Mütahhidiinin 32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no 33. Ode sicil no. 34. Söğütme adresi, TC kimlik no 35. Söğütme tarihi 36. Söğütme no. 37. Söğütme tarihi 38. Söğütme no. 39. Söğütme tarihi 40. Söğütme adresi 41. İlçe				Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı unvanı 43. TC kimlik no. 44. Ode sicil no. 45. Söğütme tarihi 46. Söğütme no. 47. Söğütme tarihi 48. Söğütme adresi 49. İlçe							
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler															
50. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümlerin bir otak alanları 51. Bağımsız bölüm sayısı 52. Yastıklama (m <sup>2</sup> ) 53. Beton yapı sayısı 54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 55. Yapıda konut birim(daire) sayısı 56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 58. Toplam yapı sayısı 59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 60. Toplam konut birim(daire) sayısı 61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 62. Toplam inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 65. Yapının toplam kat sayısı 66. İnceleme kat sayısı 67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 69. Yapının toplam yüksekliği(m) 70. İnceleme kat yüksekliği(m) 71. Yapının sınıfı 72. Yapının grubu 73.1 m <sup>2</sup> maliyet (TL) 74. Yapının maliyet (TL) 75. Yapının arsa değeri (TL) 76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)															
Yapının Teknik Özellikleri															
78. İstinat Sistemi 79. İstinat Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi 80. İstinat Su Temin Şekli 81. Sıva Su Yalıtım Cinsi 82. İstinat Suyu 83. Akış suyu 84. Temiz su 85. Hıidrofor 86. Jeneratör 87. Paratoner 88. Yangın tesisatı 89. 12. 90. 12. 91. 12. 92. 12. 93. 12. 94. 12. 95. 12. 96. 12. 97. 12. 98. 12. 99. 12. 100. 12.															
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi 90. Adı soyadı 91. TC kimlik no. 92. Ode sicil no. 93. Adresi 94. İlçe															
Mimar 16.04.2013 Sakal 16.04.2013 Elektrik 16.04.2013 Mekanik tesisat 16.04.2013 ... ... ... ...															
PROJE MÜELLİFİNİN SOKAK KOCAGÖZ TAHRİR ÖZTÜRK H.TUĞRUL ERÖZ MUSTAFA KARUL 18247509914 46725793992 23551322852 32792013664 7009 68706 11167 29007 1378 SOKAK NO:4-1607 KORDON İŞ HANI ALSANCIAM 35220 KONAKAZMIR 15921 SOKAK NO:300A/RE:7 BAYRAKLIZMIR YENİCAM MAHALLESİ ANASTYA SOKAK NO:15 SÖKEAYDIN CAMKEBİR MAHALLESİ KEMAL ARKAN CADDESİ NO:34027 KUŞADASI															













## Ek 5: Yapı Kullanma Belgeleri

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

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

1. Belgeyi veren kurum (İl, İlçesi)		Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası	4. Belgenin verilmiş maksadı		Kod		
6. Pafta		7. Ada no.	8. Parsel no.		5. Mahalle, caddesokak, bina no.					
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tesc. belg. tarihi		14. İsnama türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatname nin tarihi ve numarası		
13. Tapu tesc. belg. no.		15. Yakıt türü		15. Yakıt türü		15. Yakıt türü		Kod		
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>					<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>					
18. Adı soyadı / ünvanı		Kod		22. Adı soyadı / ünvanı		Kod		23. Kurum sicil numarası		
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası				
21. Adresi		26. Adresi		26. Adresi		26. Adresi				
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Kod	30. Yol seviy. altın- da kat sayısı	31. Yol seviy. üstün- de kat sayısı	32. Toplam kat sayısı		
33. Yapının yüksekliği	Kod	34. 1 m <sup>2</sup> maliyeti	Kod	35. Yapım yılı	Kod	36. Yapım grubu				
Toplam										
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)		38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)				
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolgu maddesi		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod			
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"/> Kanalizas yon	<input type="checkbox"/> Foseptik	<input type="checkbox"/> Asansör		
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama										
46. Konutta ilgili özellikler										
Konutun	Oda sayıları						Toplam	47. Dairenin özellikleri		
	1	2	3	4	5	6		7+	Mutfak	Banyo
Daire sayısı								Olan		
Bir dairenin yüzölçümü								Olmayan		
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kul- lanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.										
<b>BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER</b>										
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
<b>BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ</b>										
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası						51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih				



### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası  
Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) <i>Sarıyer Belediyesi</i>		Kod	2. Belgenin tarihi <i>23.2.1995</i>	3. Belgenin numarası <i>6</i>	4. Belgenin veriliş maksadı <i>Faaliyet belgesi</i>	Kod						
6. Pafta <i>199</i>		7. Ada no. <i>199</i>	8. Parsel no. <i>2</i>		5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. <i>Şişli Mahallesi, Şişli Cad. No: 199/2</i>							
11. Tapu tescil belgesi veren kurum <i>Tapu Sicil Dairesi</i>		12. Tapu tesc. belg. tarihi	14. İnşama işi <i>1991</i>	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası <i>6.8.1991-B</i>	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası						
13. Tapu tesc. belg. no.		15. Yakıt türü	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası							
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>			<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>									
18. Adı soyadı / ünvanı <i>Sakel Zeynep A.Ş.</i>		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı <i>Arabay İnş.</i>		Kod	23. Kurum sicil numarası						
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi <i>Sakel</i>		20. Vergi Dairesi sicil numarası <i>1401</i>	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi <i>İzmir Kadın</i>		25. Vergi dairesi sicil numarası <i>8399530016</i>							
21. Adresi <i>Sarıyer Belediyesi Şişli Mahallesi Şişli Cad. No: 199/2</i>												
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı <i>Depo</i>	Kod	28. Ünite sayısı <i>1</i>	Kod	29. Yüzölçümü m <sup>2</sup> <i>114</i>	Kod	30. Yol seviy. altın-da kat sayısı						
						31. Yol seviy. üstün-da kat sayısı <i>220</i>						
						32. Toplam kat sayısı						
						33. Yapının yüksekliği						
						34. 1 m <sup>2</sup> maliyeti <i>Acama</i>						
						35. Yapının sınıfı <i>B</i>						
						36. Yapının grubu <i>B</i>						
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) <i>45.600.000</i>		38. Ait olduğu yıl <i>1991</i>	39. Yapının arsa değeri <i>546.051.000</i>	40. Toplam maliyet (arsa dahil) <i>589.651.000</i>								
41. İskeletin cinsi <i>çelik</i>		42. İskeletin dolgu maddesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi								
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"/> Fosseptik	<input type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)										
45. Yapı kullanma izin belgesi veren bölümler ile ilgili açıklama <i>İbnü yapı kullanma belgesi çelikle depo için verilmiştir</i>												
46. Konutta ilgili özellikler				47. Dairenin özellikleri								
Konutun	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı	Mutfak	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 fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.												
<b>BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER</b>												
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
<b>BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ</b>												
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası							51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih <i>25.5.1995</i> <i>Fahrettin Altun</i> <i>Sarıyer Belediyesi</i>					



















## Ek 6: Kadastro Yazısı

T.C.  
SÖKE KAYMAKAMLIĞI  
SAZLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : M09.8Saz.011/45  
Konu : 199 ada 7 parsel

11/01/2011

KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE  
SÖKE

Belediyemiz sınırları içerisinde 199 ada 7 parsel üzerinde bulunan binaların tamamı beldemizde 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.



Fırat Mahallesi Aydın cad. No:54 Sazlı-Söke-Aydın  
(Tel : 0-256-5546053-01 Fax : 0-256-5546035)  
e-posta : sazlukoybelediyesi@ttmail.com

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

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.'NİN 2011 DE 1997 PARSELDEKİ İNŞAAT ALANLARINI GÖSTERİR LİSTEDİR.

NO	ADA/PRS	BİNA CİNSİ	ARSA PAYI	İNŞAAT ALANI	TABAN ALANLARI
1	199/7	DİK BUĞDAY SİLOSU 18 GÖZLÜ	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	ARŞV LABARATUVAR - FIRIN	2140	459	459
7	199/7	KAZAN (KALORİFER) DAİRESİ	699	150	150
8	199/7	2 GÖZLÜ PAKETLEME DEPOSU	2331	500	500
9	199/7	PERSONEL SOYUNMA + YEDEK PARÇA DEPOSU	1165	250	250
10	199/7	SU TAŞIYIYE TESİSİ BİNASI	256	55	55
11	199/7	KAPALI GARAJ	144	31	31
12	199/7	5 GÖZLÜ PAKETLEME DEPOSU	5828	1250	1250
13	199/7	7 GÖZLÜ 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	JENERATÖR 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 GÖZLÜ 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			
<b>TOPLAM</b>			<b>51674.30</b>	<b>17263</b>	<b>~11091</b>

27.09.2011  
**ASLI GİRİDİR.**  
 Sosyal Hizmetler  
 Genel Müdürlüğü  
 Sosyal Hizmetler


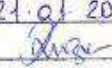
## Ek 7: Kadastral Plan Örneği

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ										
İli : Aydın İlçesi : Söke Kıyıt Müh. : Sazlıköy		KADASTRO					Yüzölçümü			
		Görün Yerlerde				Görünmeyen Yerlerde		Ha	m <sup>2</sup>	cm <sup>2</sup>
		Kıyıt Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gözetik Sıra No			
	MİSB.22A.3	193	7			5	1674	16		

N  
5000

Kesilen Harcın	
Tarih	21.01.2021.
No	A.K-

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen	Kont.Müh. Memuru	Kadastro Memuru
Adı ve Soyadı	<b>Necati TAŞ</b>	Fatih KUZUCU	
Tarih	21.01.2021.	21.01.2021.	
İmza Mühür			

Eğilim ve Kadastro Genel Müdürlüğü



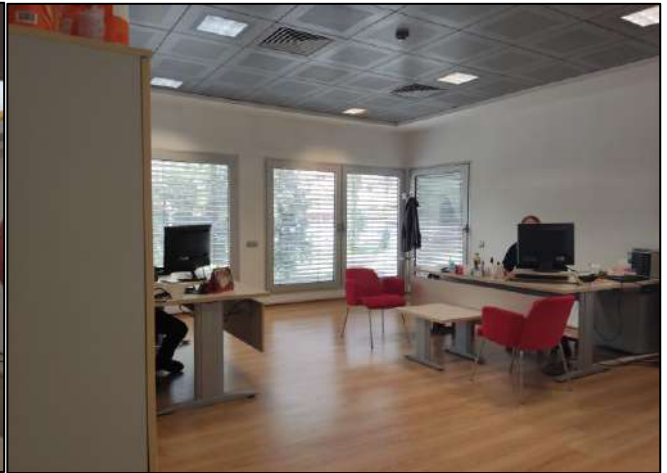


## Ek 8: Fotoğraflar









## Ek 9: Özgeçmişler

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



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


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



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

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



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