



Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fabrika ve 1 Adet Parsel

Söke / Aydın

2020REVC411 / 04.01.2021



Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.

Cumhuriyet Mahallesi, 1955 Sokak No:1/11 Efeler/Aydın

Sayın Hakkı ÇATMAN,

Talebiniz doğrultusunda Söke’de konumlu olan **“Fabrika ve 1 Adet Arsa”**nın pazar değerine yönelik **2020REVC411** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 232.965,70 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 79.629,52 m² brüt kapalı alandan oluşan fabrika ve 24.588,85 m² alanlı zeytinliğin 1/2 hissesidir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	04.01.2021		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	112.769.291 TL	Yüzonikimilyonyediyüzaltmışdokuzbinikiyüzdoksanbir-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	133.067.764 TL	Yüzotuzüçmilyonaltmışyedibinyediyüzaltmışdört-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 24.12.2020 tarih, 3044 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no:404913

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	24
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet (106 ada 59 parsel)	Hisseli 1/2 (547 ada 38 parsel)
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması sırasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması sırasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda 547 ada 38 parsel için Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki hisseye değer takdir edilmiştir.	

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Söke OSB Mahallesi, 4.Sokak, No:1/1 Söke/Aydın (106 ada 59 parsel) Aydın ili, Söke ilçesi, Atatürk Mahallesi, (547 ada 38 parsel)	
TAPU KAYDI	Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy Mahallesi, Balkan Mevki, 106 ada 59 parsel ve Aydın ili, Söke ilçesi, Atatürk Mahallesi, 547 ada 38 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	232.965,70 m ² (106 ada 59 parsel)	24.588,85 m ² (547 ada 38 parsel)
İMAR DURUMU (106 ada 59 parsel)	Lejant: Sanayi Alanı	KAKS: 0,70
İMAR DURUMU (547 ada 38 parsel)	Kısmen Sanayi Alanı ve Kısmen Konut Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı (106 ada 59 parsel)	Sanayi ve Konut Alanı (547 ada 38 parsel)

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 2016
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1 (Fabrika), 4 (İdari – Sosyal Bina)	Yol kotu altı kat sayısı: 1 (İdari ve Sosyal Bina)
	Otopark Kapasitesi: Açık	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika (106 ada 59 parsel) ve Zeytinlik (547 ada 38 parsel)	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	79.629,52 m ² (106 ada 59 parsel)	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	79.629,52 m ² (106 ada 59 parsel)	
ARSA BİRİM DEĞERİ	85 TL/m ² (106 ada 59 parsel)	70 TL/m ² (547 ada 38 parsel)

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (106 ada 59 parsel), Pazar Yaklaşımı (547 ada 38 parsel)
DEĞER TARİHİ	04.01.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	112.769.291.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	133.067.764.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 04.01.2021 tarihinde, 2020REVC411 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy Mahallesi, Balkan Mevki, 106 ada, 59 parsel ve Aydın ili, Söke ilçesi, Atatürk Mahallesi, 547 ada 38 parsel no.lu gayrimenkullerin 04.01.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) ve Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 04.01.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3044 no.lu ve 24.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3044 no.lu ve 24.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Aydın ili, Söke ilçesi, Sazlıköy Mahallesi, Balkan Mevki, 106 ada, 59 parsel ve Aydın ili, Söke ilçesi, Atatürk Mahallesi, 547 ada 38 parsel no.lu gayrimenkullerin 04.01.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda 547 ada 38 parsel için Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki hisseye değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	03.04.2019	2019C86	M. ALPEREN YÖRÜK SABRİ BÖCEKLİ SELDA AKSOY BİLGE BELLER ÖZÇAM	86.985.000

*106 ada 59 parsel için rapor belirtilmiştir.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı 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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Cumhuriyet Mahallesi, 1955 Sokak, No:1/11 Efeler/Aydın adresinde faaliyet gösteren Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

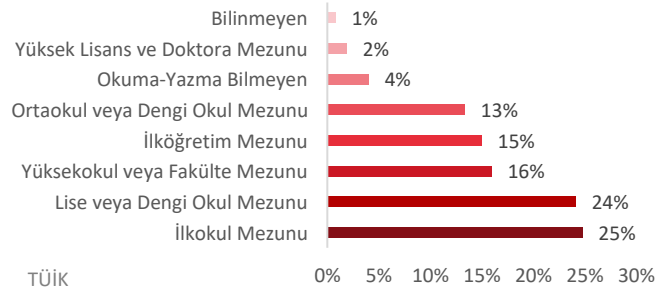
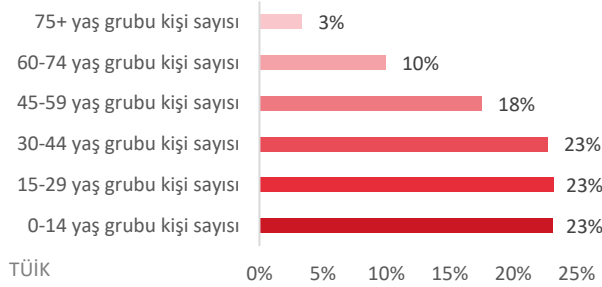
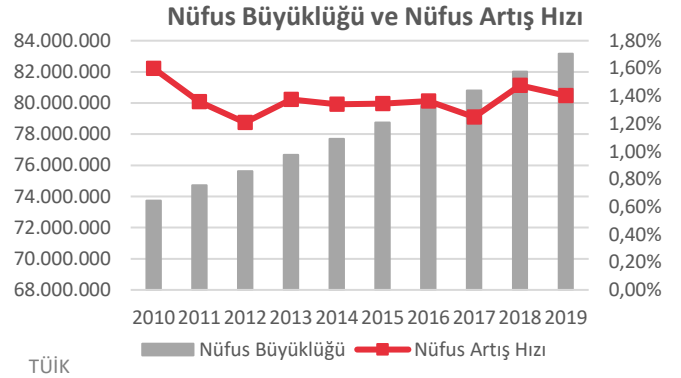
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

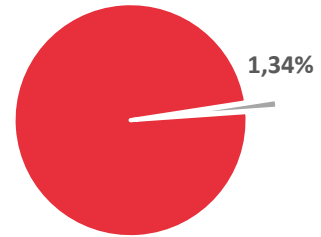
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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

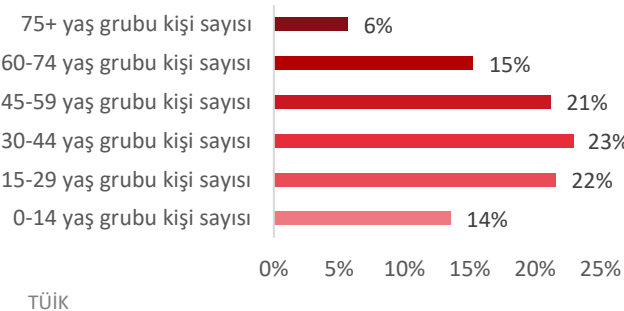


Aydın

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 1,34’ünün ikamet ettiği İzmir, 1.110.972 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 19. il olmuştur. Aydın nüfusu, 2019 yılında yüzde %1,01 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,01 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Aydın ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-Aydın Nüfusu ■ Aydın Nüfusu

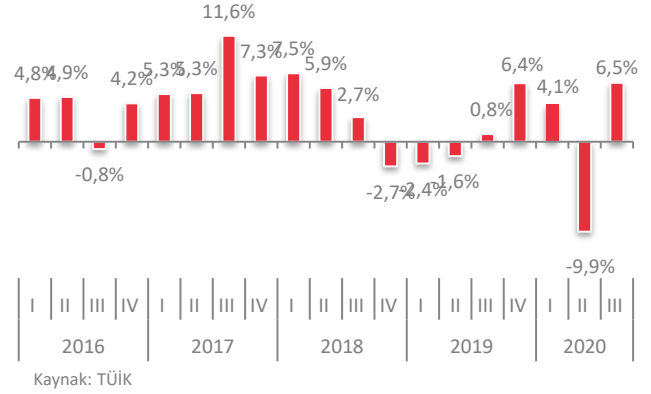


TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.

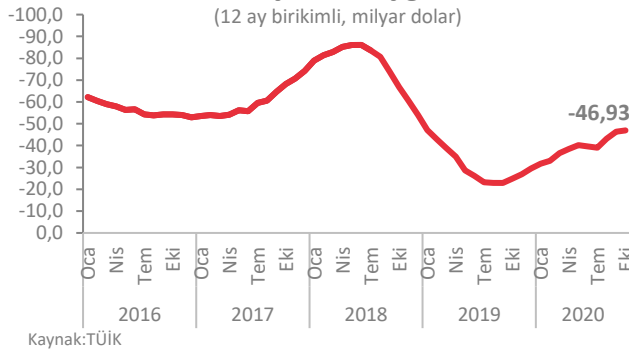
Enflasyon

(%değişim, geçen yılın aynı ayına göre)



Dış Ticaret Açığı

(12 ay birikimli, milyar dolar)



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatta yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Aydın
İlçesi	Söke
Mahallesi	Sazlıköy Mahallesi
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Balkan
Ada No	106
Parsel No	59
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	232.965,70 m ²
Malik / Hisse	Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. / Tam

İli	Aydın
İlçesi	Söke
Mahallesi	Atatürk Mahallesi
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	547
Parsel No	38
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Zeytinlik
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	24.588,85 m ²
Malik / Hisse	Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. / 1/2 Seg Makine Kağıtçılık Sanayi Ticaret Limited Şirketi / 1/2

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Web Tapu sisteminden alınan 24.12.2020 tarih ve 13:57 saatinde alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde Söke Organize Sanayi Bölgesi'nden uygunluk görüşü alınması zorunludur. (27.10.2016 tarih 11917 yevmiye no)
- 4706 S.Y. kapsamında satış amacı dışında kullanılamaz. (13.08.2010 tarih ve 8757 yevmiye no)*

Rehinler Hanesinde;

- T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %16 değişken faizli, F.B.K vadeli, SDF hakkı bulunmayan, 200.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.01.2017 tarih ve 406 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- 106/13 parselden TEK Genel Müdürlüğü lehine 3.486,41 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır. (11.05.2016 tarih 5926 yevmiye no**)

- 106/15 parselden TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.981,69 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır. (11.05.2016 tarih 5926 yevmiye no)**
- 106/6 parselden TEK Genel Müdürlüğü lehine 325 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır. (11.05.2016 tarih 5926 yevmiye no)**
- 106/16 parselden TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.708 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır. (11.05.2016 tarih 5926 yevmiye no)**

* 4706 Sayılı Kanun; Hazineye ait taşınmaz malların değerlendirilmesi hakkındadır. Söz konusu kanun ile hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiyi kazandırılması amaçlanmaktadır.

**106 ada 6 – 13 – 15 no.lu parsellerin; değerlendirme konusu taşınmazın önceki parselleri olduğu tespit edilmiştir.

***Taşınmazın tapı kaydı üzerinde bulunan teferruat bilgileri değerlendirme çalışması sırasında göz ardı edilmiştir.

Web Tapu sisteminden alınan 24.12.2020 tarih ve 13:58 saatinde alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-13:57



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018520258093	20201224-1753-F02369	25809

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/59
Taşınmaz Kimlik No:	93035991	AT Yüzölçümü(m2):	232965.70
İl/ilçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BALKAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3769	Aras Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Aras

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3. KİŞİLERE DEVRİNDE SÖKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Söke - 27-10-2016 16:15 - 11917	-
İrtifak	106/13 PARSELDEN- TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 3486,41M2 LİK		Söke - 11-05-2016	-

	DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		09:32 - 5926	
İrtifak	106/15 PARSELDEN- TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1981,69M2 LİK DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Söke - 11-05-2016 09:32 - 5926	-
İrtifak	106/6 PARSELDEN- TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 325M2 LİK DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Söke - 11-05-2016 09:32 - 5926	-
İrtifak	106/16 PARSELDEN- TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1708M2 LİK DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Söke - 11-05-2016 09:32 - 5926	-
Beyan	4706 S.Y.Kapaamında Satış Amacı Dışında Kullanılamaz(Şablon: 4706 S.Y.Kapaamında Satış Amacı Dışında Kullanılamaz)		Söke - 13-08-2010 09:42 - 8757	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
320171	PİŞİRME ÜNİTESİ(265 metre)	PİŞİRME ÜNİTESİ(265 metre)	1	6758674.4 1000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320172	POLİSAJ VE EBATLAMA ÜNİTESİ MAKİNELERİ	POLİSAJ VE EBATLAMA ÜNİTESİ MAKİNELERİ	1	6749520.7 5000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320173	HAMMADDE ÇAMUR HAZIRLAMA ÜNİTESİ MAKİNELERİ	HAMMADDE ÇAMUR HAZIRLAMA ÜNİTESİ MAKİNELERİ	3	1809851.9 8000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320174	PRESLEME ÜNİTESİ MAKİNELERİ	PRESLEME ÜNİTESİ MAKİNELERİ	3	1611840.7 6000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395

2 / 6

320175	1 SET HAM.GRANÜL HAZ.ÜNİTESİ	1 SET HAM.GRANÜL HAZ.ÜNİTESİ	1	3143929.8 9000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320176	1 SET KURUTMA ÜNİTESİ	1 SET KURUTMA ÜNİTESİ	1	3011878.2 9000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320177	1 SET HAM.GRANÜL HAZ.ÜNİTESİ	1 SET HAM.GRANÜL HAZ.ÜNİTESİ	1	1785408.5 4000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320178	32 ADET ÇELİK MASSE SİLOSU(ÇEKİMSAN)	32 ADET ÇELİK MASSE SİLOSU(ÇEKİMSAN)	32	45335.050 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320179	KOMPLE ELEKTRİK BUSBAR SİSTEMİ	KOMPLE ELEKTRİK BUSBAR SİSTEMİ	1	1312773.2 5000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320180	ALÜMİNA BİLYA(ÇAMUR DEĞİRMENİ)	ALÜMİNA BİLYA(ÇAMUR DEĞİRMENİ)	1	1187637.0 2000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320181	HAM.GRANÜL BESLEME SİSTEMİ	HAM.GRANÜL BESLEME SİSTEMİ	2	582691.29 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320182	1 ÜNİTE SER.SIR.HAZIR ÜNİTESİ	1 ÜNİTE SER.SIR.HAZIR ÜNİTESİ	1	914597.79 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320183	1 SET HAM.ÇAM.DİNLENDİRME ÇÖK.ÜNİTESİ	1 SET HAM.ÇAM.DİNLENDİRME ÇÖK.ÜNİTESİ	1	733107.28 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320184	KALIP SETİ	KALIP SETİ	5	136641.88 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320185	1 SET ELEKTRİK KUVVET TESİSİ KABLOLAMA	1 SET ELEKTRİK KUVVET TESİSİ	1	675000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395

3 / 6

320186	2 SET HAM.GRANÜL DEP.VE VE TAŞ SİSTEMİ	KABLOLAMA	2	333524.48 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320187	ÇELİK PLATFORMLAR PRES VE SPRAY(ZEMAK)	ÇELİK PLATFORMLAR PRES VE SPRAY(ZEMAK)	1	450000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320188	1 SET HAMMADDE ÇAM.HAZ.ÜNİTESİ(İLAVE HARCAMALAR)	1 SET HAMMADDE ÇAM.HAZ.ÜNİTESİ (İLAVE HARCAMALAR)	1	431114.76 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320189	7 ADET ELEK.DAĞ.TRANSFORMATÖRÜ	7 ADET ELEK.DAĞ.TRAN SFORMATÖRÜ	7	60000.000 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320190	1 SET ORTA-YÜKSEK GER.HÜC.	1 SET ORTA- YÜKSEK GER.HÜC.	1	350000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320191	JENERATÖR 510 KVA	JENERATÖR 510 KVA	4	82760.640 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320192	ENERJİ KAL.DÜZENLEME SİS.	ENERJİ KAL.DÜZENLEME SİS.	1	330000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320193	HAVA KOMPRESÖRÜ	HAVA KOMPRESÖRÜ	2	142368.57 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320194	KOMPLE ELEKTRİK PANOLARI	KOMPLE ELEKTRİK PANOLARI	1	275000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320195	ELEKTRİK TESİSATI(TOPAÇ)	ELEKTRİK TESİSATI(TOPAÇ)	1	254237.28 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320196	1 SET ELEK.ŞALTER MALZ.	1 SET	1	210000.00	Söke - 10-01-2017

4 / 6

		ELEK.ŞALTER MALZ.		000 TL	10:46 - 395
320197	JENERATÖR 750KVA	JENERATÖR 750KVA	1	135652.13 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320198	KOMPLE ELEKTRİK KUVVET TESİSİ KABLO TAŞIYICI SİSTEMİ	KOMPLE ELEKTRİK KUVVET TESİSİ KABLO TAŞIYICI SİSTEMİ	1	80000.000 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320199	JENERATÖR 275 KVA	JENERATÖR 275 KVA	1	50958.810 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
360255575	(SN:8045139) HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	232965.70	232965.70	Satış 27-10-2016 11917	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Mühterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675,(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	200000000.00 TL	%16 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 10-01-2017 13:46 - 406
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 106 Ada - 59 Parsel	1/1	(SN:8045139) HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Söke - 10-01-2017 13:46 - 406	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1T8FSnBczneM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-13:58



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018520258093	20201224-1753-F02369	25809

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	547/36
Taşınmaz Kimlik No:	30696109	AT Yüzölçümü(m2):	24588.85
İl/İlçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ATATÜRK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/561	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEYTİNLİK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
519021012	(SN:8228902) HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	12294.42	24588.85	Satış 19-02-2020 3278	-
519042150	(SN:8013712) SEG MAKİNE	-	1/2	12294.42	24588.85	Satış	-

1 / 2

	KAĞITÇILIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V					19-02-2020 3295	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1FWE7iRbKPh kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

Aydın ili, Söke Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Aydın ili, Söke Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 547 ada 38 parsel, 13.05.2016 tarihinde bağışlanmış olup 19.02.2020 tarihinde satışa konu olduğu öğrenilmiştir.

3.4 Gayrimenkuller 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 resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Söke Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 25.12.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

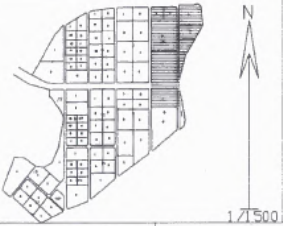
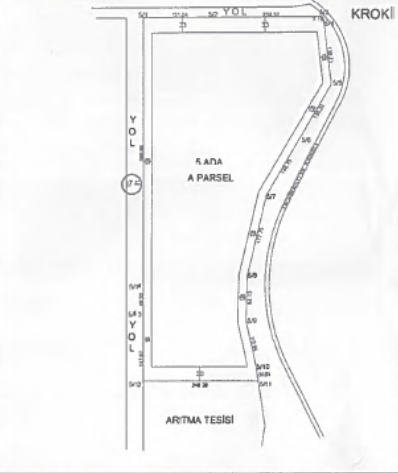
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Söke OSB Uygulama İmar Planı”

Lejandı: Sanayi

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,70
- H_{maks}: Serbest

- Çekme mesafeleri: ön bahçe 33 metre, yan bahçe 18 metre, arka bahçe 30 metre

SÖKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR DURUMU VE APLİKASYON BELGESİ							
ADI SOYAS (ÜNVANI) :		Hayal Seramik Yapı ve Ürün.Tur.San.Tic.A.Ş					
ADRES :		Söke Osb Mah. 4.Sok.No:1					
Parsel Köşe Koordinatları							
NoktaNo	Y	X					
S/1	33649.011	31904.658					
S/2	33800.051	31905.635					
S/3	34038.367	31907.113					
S/4	34039.237	31903.015					
S/5	34056.166	31761.799					
S/6	33990.005	31649.514					
S/7	33915.538	31523.127					
S/8	33874.173	31250.263					
S/9	33871.547	31252.166					
S/10	33928.637	31130.418					
S/11	33997.038	31120.497					
S/12	33649.011	31120.497					
S/13	33649.011	31268.163					
S/14	33649.011	31267.719					
Parsel Giriş Koordinatları							
							
							
GERİ ÇEKME MESAFESİ		ÇEVRE YEŞİLİ		YAPILAŞMA KOŞULU		PARSEL BİLGİLERİ	
Ön	33.00 m	Ön	10.00 m	TAKS	0.70	Pafta	21M-II/22M-III 21N-V/22N-IV
Yan	18.00 m	Yan	6.0 m	KAKS(Emsal)	0.70	Ada	106
Arka	30.00 m	Arka	7.00 m	Parsel Tesviye Kolu	15.00	Parsel	59
Yükseklik(h)	Teknolojik yükseklik serbest	NOT: Çevre Yeşili Geri Çekme Mesafesi içinde ve Parsel Sınırlarından itibaren oluşturulmak zorundadır.		Eğim	% 0.5	Alan	232965.70m ²
NOT: Eğim, yola cepheli parsellerde yola doğru sağık koruma bandına cepheli parsellerde sağık koruma bandına göre esas alınmıştır. Gerekli Altyapı bilgileri OSB Müdürlüğünce verilecektir.							
SÖKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ONAYI							
18.04.2016 İsa TOKLAN Söke OSB Harita Teknikeri				18.04.2016 Murat KARAAĞSLAN Söke OSB Bölge Müdürü			
(*) Altyapı bilgileri Söke OSB Bölge Müdürlüğü tarafından verilecektir. (*) Bu belge proje düzenlemesi için hazırlanmış olup inşaat ruhsatı yerine geçmez. (*) Bu belge 1 yıl için düzenlenmiş olup bu süre içerisinde yapılmayan imar planı değişikliğinde herhangi bir hak iddia edilemez.							

Söke Belediyesi İmar Müdürlüğünde 25.12.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Çevre Düzeni Planı”

Plan Onay Tarihi: 03.12.2020

Lejandı: Kısmen Sanayi ve Kısmen Konut Alanı

Yapılaşma şartları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Değerleme konusu taşınmazın 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Aydın Büyükşehir Belediyesi’nin 09.08.2019 tarihli 204 sayılı yürütme durdurma kararı ile durdurulmuştur. Taşınmaz 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda kısmen Devlet Demir Yolları Gar Tesisleri ve Kısmen Sanayi alanında kalmaktadır. Taşınmazın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı da Aydın 1.İdare Mahkemesi’nin 12.04.2018 tarihli 183 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Taşınmazın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planının iptal edilmesi sebebiyle alt ölçekli planı olan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 06.07.2018 tarihi ve 2018/790 sayılı karar ile iptal edilmiştir. Taşınmazın alt ölçekli planları iptal edilmiş olup yürütmesi durdurulduğu için taşınmazın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı geçerlidir. Aşağıdaki plan görüntüsü taşınmazın 1/100.000’lik planına aittir.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parselin imar durumunda son 3 yıl içinde değişiklik olmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parselin 12.04.2018 tarihinde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 06.07.2018 tarihinde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, 09.08.2019 tarihinde ise 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı iptal edilmiş olup taşınmazın 03.12.2020 tarihinde onanmış 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı geçerliliğini korumaktadır.

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

Söke OSB Müdürlüğünde 25.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 106 ada 59 parselle ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	4.452,14	-	Hammadde Deposu
Onaylı Mimari Proje	-	-	13.367,49	-	Hol – 2
Onaylı Mimari Proje	-	-	12.413,04	-	Hol – 1
Onaylı Mimari Proje	-	-	42.645,57	-	Hol – 3
Onaylı Mimari Proje	-	-	1.602,35	-	Yönetim Hizmet Binası
Onaylı Mimari Proje	-	-	1.515,99	-	Sosyal Tesis
Onaylı Mimari Proje	-	-	603,36	-	İşçi ve İdari Yemekhane ve Hizmet Binası
Onaylı Mimari Proje	-	-	654	-	EM – 2 Trafo Merkezi
Onaylı Mimari Proje	-	-	521,14	-	EM – 1 ve EM – 3 Trafo Merkezi
Yapı Ruhsatı	25.04.2016	32	68.426,1	Yeni Yapı	Hol 1: 12.413,04 m ² , Hol 2: 13.367,49 m ² ve Hol 3: 42.645,57 m ² için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	25.04.2016	33	3.721,7	Yeni Yapı	Yemekhane: 603,36 m ² , Sosyal Tesis: 1.515,99 m ² ve Yönetim Binası: 1.602,35 m ² için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	25.04.2016	34	4.962,03	Yeni Yapı	Hammadde deposu: 4452,14 m ² , su deposu 503,89 m ²

Yapı Ruhsatı	25.04.2016	35	1.697	Yeni Yapı	EM – 1 Trafo Merkezi: 521,14 m ² , EM – 2 Trafo Merkezi: 654,72 m ² , EM -3 Trafo Merkezi: 521,14 m ²
Yapı Ruhsatı	01.09.2016	36	68.427	Tadilat	Hol 1: 10.967,92 m ² , Hol 2: 5.608,85 m ² , Hol 3: 50.404,21 m ² , Hol 4: 1.446,02 m ²
Yapı Ruhsatı	28.09.2016	38	1.697	Yeni Yapı	EM – 1 Trafo Merkezi: 521,14 m ² , EM – 2 Trafo Merkezi: 654,72 m ² , EM -3 Trafo Merkezi: 521,14 m ²
Yapı Ruhsatı	02.11.2020	173	68.427	İsim Değişikliği	Hol 2: 5.608,85 m ² ve Hol 4: 1.446,02 m ² değişikliği için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	23.11.2020	174	68.427	Yenileme	Hol 2: 5.608,85 m ² ve Hol 4: 1.446,02 m ² değişikliği için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	23.11.2020	175	68.427	İsim Değişikliği	Sanayi amaçlı verilmiştir.
Yapı Ruhsatı*	24.12.2020	176	53.806,53	Yeni Yapı	Hol 4: 13.504,80 m ² Hol 5: 27.376,53 m ² Hol 6: 12.925,20 m ²
Yapı Kullanma İzni	09.09.2016	12	61.372,13	Tadilat	Hol 1 ve Hol 3
Yapı Kullanma İzni	30.09.2016	13	68.427	Yeni Yapı	Hol 1: 10.967,92 m ² , Hol 2: 5.608,85 m ² , Hol 3: 50.404,21 m ² , Hol 4: 1.446,02 m ²
Yapı Kullanma İzni	30.09.2016	14	1.697	Yeni Yapı	EM – 1 Trafo Merkezi: 521,14 m ² , EM – 2 Trafo Merkezi: 654,72 m ² , EM -3 Trafo Merkezi: 521,14 m ²
Yapı Kullanma İzni	30.09.2016	15	3.721,70	Yeni Yapı	Yemekhane: 603,36 m ² , Sosyal Tesis: 1.515,99 m ² ve Yönetim Binası: 1.602,35 m ² için verilmiştir.
Yapı Kayıt Belgesi**	28.06.2019	3FCMD PNH	828,68	Ticari	Trafo Binası: 260,57 m ² , Trafo Binası 2: 307,48 m ² ve Trafo Binası 3: 260,57 m ² için verilmiştir.

*Yapı ruhsatına ait inşaat çalışmalarına başlanmış olup henüz zemin dolgusu yapılmaktadır.

** Yapı Kayıt Belgesi müşteriden temin edilmiş olup taşınmazın Söke OSB'deki dosyasında bulunamamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yeni Mah. 826 Sokak, No:1/3 Didim/Aydın adresinde faaliyet gösteren Didyma Yapı Denetim LTD. ŞTİ. 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 106 ada 59 parsel ile ilişkin; "Mimari Projeler", "Yapı Ruhsatları" ve "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcut olup parsel cins tashihi işlemini gerçekleştirdikten sonra yasal sürecini tamamlayacaktır. Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parselin alt ölçekli imar planları bulunmamakta olup uygulama görmemiştir ve cins tashihi zeytinlik olarak yapılmıştır.

3.9 Gayrimenkuller Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait 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

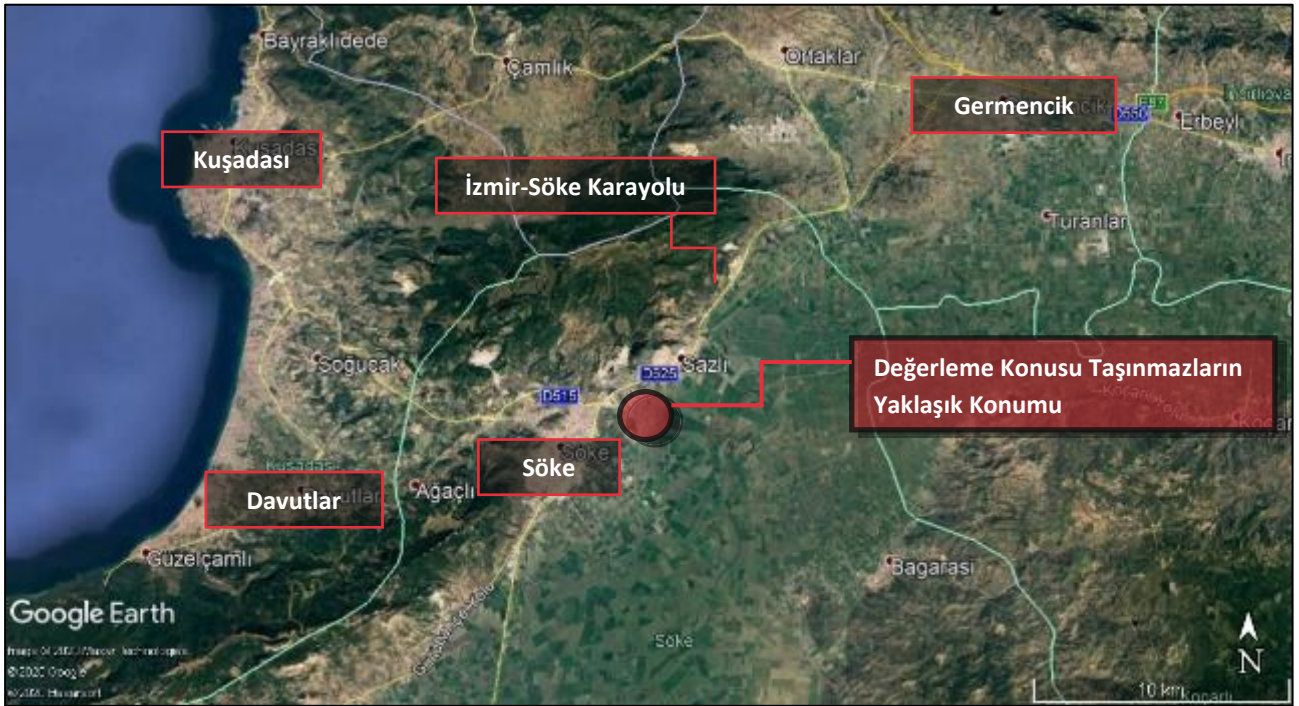
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkuller açık adresi: Söke OSB Mahallesi, 4. Sokak, No:1/1 Söke/Aydın ve Aydın ili, Söke ilçesi, Atatürk Mahallesi, 547 ada 38 parsel

Söke, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin batısında yer alan Ege Denizi'ne sahili olan bir ilçedir. Değerleme konusu taşınmaz Aydın'ın 70 km batısında yer almaktadır. Ege Denizi'nin tarihi ve doğal güzelliklerle dolu orta kıyı bölgesinin önemli yerleşme merkezlerinden biridir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parselin bölgenin en önemli akslarından olan İzmir-Söke yoluna yaklaşık 850 m mesafede yer almakta olup Söke Organize Sanayi Bölgesi içindedir. Taşınmazlardan 547 ada 38 parsel Söke merkeze yakın konumlu olup parsele İkinci Bahar sokak üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmazların cepheli olduğu sokaklar az yoğunlukta araç trafiğine sahiptir.

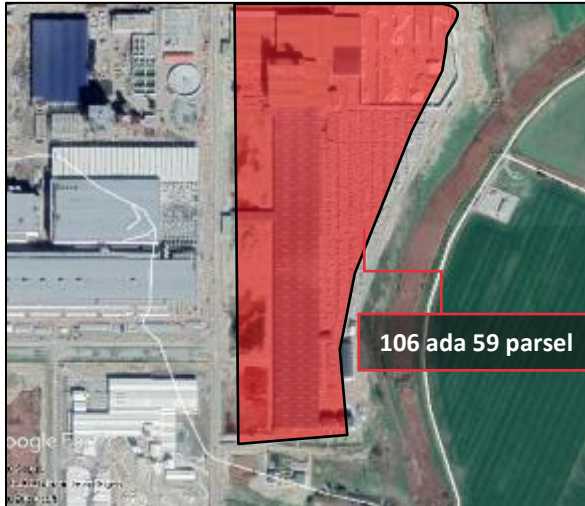
Değerleme konusu taşınmazın bünyesinde bulunduğu Söke Organize Sanayi Bölgesi 1996 yılında kurularak 2000 yılında tüzel kişilik ünvanı almıştır. İzmir – Bodrum Karayolu'na yaklaşık 1,2 km mesafede konumlanan OSB içinde sanayi parseli bulunmamakta olup OSB sınırlarını genişletmektedir. OSB sınırlarının 650.000 m² genişletilmesi düşünülmektedir.



Söke Organize Sanayi Bölgesi, İzmir – Bodrum Karayolu'na 1,2 km, İzmir – Denizli Otoyolu'na 20 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na 90 km, İzmir Limanı'na 108 km mesafededir.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Novada Outlet, Agrita Yem Fabrikası, Batı Söke Çimento Fabrikası ve sanayi tesisleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parsel Söke Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre kadastral yola cepheli olup taşınmazın İkinci Bahar Caddesi ile arasında kot farkı bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
İzmir – Bodrum Karayolu	1,20 km
Söke İlçe Merkezi	3,60 km
İzmir – Denizli Otoyolu	20,0 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	90,0 km
İzmir Limanı	108,0 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 106 ada 59 no.lu parsel ve Atatürk Mahallesi 547 ada 38 no.lu parsellerdir.

547 Ada 38 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parselin Söke Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın kadastral yola cepheli olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın mahalinde yapılan incelemelerde taşınmazın yol ile arasında Devlet Demiryolları'na ait kullanım alanı bulunduğu ve bu sebeple taşınmazın yol cephesinin mevcutta bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde ağaçlar bulunmakta olup taşınmaz ile yol arasında kot farkı bulunmaktadır.

106 Ada 59 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel, 232.965,70 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel geometrik olarak çokgen forma sahiptir. Topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde bulunan parselin sınırlarında herhangi bir ayırıcı eleman bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde seramik üretim tesisi bulunmaktadır. Tesis kapsamında, trafo merkezleri, yönetim binası, sosyal tesis binası, üretim binası, hammadde deposu hacimleri bulunmaktadır.

Hammadde Deposu

Hammadde deposu, onaylı mimari projesine göre 4.452,14 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Yapı çelik – prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Hammadde deposunun zeminleri brüt beton ile kaplıdır. Hammadde deposu yaklaşık 15 m yüksekliğindedir. Hammadde deposunun doğusunda hammadde atık alanı bulunmakta olup bu alan 30.000 m²'lik zemin ve 4.590 m²'lik duvar olarak harici müteferrik işler adı altında değerlendirilme kapsamına dahil edilmiştir.

Yönetim Hizmet Binası

Yönetim hizmet binası onaylı mimari projesine göre bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. Bina betonarme tarzda inşa edilmiştir. Yapı, mevcut durumda idari bina olarak kullanılmaktadır. Yapının bodrum katında onaylı mimari projesine göre sığınak, WC hacimleri ve mutfak bulunmaktadır. Kat, mevcut durumda, üretilen seramiklerin sergileme alanı olarak kullanılmaktadır. Kat onaylı mimari projesine göre 316,78 m² brüt alana sahiptir.

Yapının zemin katında, arşiv, idari ofisler WC hacimleri ve çay ocağı bulunmaktadır. Katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 323,03 m² brüt alana sahiptir.

Yapının 1. normal katında onaylı mimari projesine göre idari ofisler, WC ve çay ocağı bulunmaktadır. Katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 328,77 m² brüt alana sahiptir.

Yapının 2. normal katında onaylı mimari projesine göre idari ofisler, WC ve çay ocağı bulunmaktadır. Katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 313,18 m² brüt alana sahiptir.

Yapının çatı katında onaylı mimari projesine göre müstemilat ve teras hacimleri bulunmaktadır. Katta bulunan teras hacimlerinin cam ve betonarme malzemelerle etrafının kapatıldığı tespit edilmiştir. Katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Katta mevcut durumda toplantı odası bulunmaktadır. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 320,59 m² brüt alana sahiptir.

İdari bina 5 kattan oluşmakta ve toplam 1.602,35 m² kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Binada zeminler kısım kısım seramik, granit, mermer malzemelerle kaplıdır. Duvarlar sıva üzeri boyalı, tavan asmadır. Binada iklimlendirme klimalarla sağlanmaktadır.

Yönetim hizmet binasının zemin katında, binaya bitişik nizamda ve üretim kısmı cephesinde mahalinde yapılan incelemelere göre toplam 120 m² alana sahip tasarım birimi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapıya ait yasal evrak bulunmamaktadır.

Sosyal Tesis Binası

Sosyal tesis binası onaylı mimari projesine göre bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Bina betonarme tarzda inşa edilmiştir. Yapı, mevcut durumda lojman olarak kullanılmaktadır. Yapının bodrum katında onaylı mimari projesine göre sığınak, WC hacimleri ve mutfak bulunmaktadır. Kat, mevcut durumda, TV odası, ortak salon, mescid ve iş güvenliği ofisi olarak kullanılmaktadır. Kat onaylı mimari projesine göre 314,17 m² brüt alana sahiptir.

Yapının zemin katında, onaylı mimari projesine göre 4 adet oda, fuaye, çalışma salonu ve dinleme salonu bulunmaktadır. Katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Katta mevcut durumda doktor odası ve 8 adet konaklama üniteleri bulunmaktadır. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 321,99 m² brüt alana sahiptir.

Yapının 1. normal katında, onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 9 adet konaklama ünitesi bulunmaktadır. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 321,99 m² brüt alana sahiptir.

Yapının 2. normal katında, onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 9 adet konaklama ünitesi bulunmaktadır. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 314,17 m² brüt alana sahiptir.

Yapının çatı katında onaylı mimari projesine göre müştemilat ve teras alanları bulunmaktadır. Katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Katta mevcut durumda 6 adet konaklama ünitesi bulunmaktadır. Binanın, idari bina cephesinde onaylı mimari projesine göre çatı olarak tasarlanan kısmın büyütülerek kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Kat onaylı mimari projesine göre 243,67 m², mevcut duruma göre 309,79 m² brüt alandan oluşmaktadır.

Sosyal tesis binası yasal durumda toplam 1.515,99 m², mevcut durumda toplam 1.582,11 m² kapalı kullanım alanından oluşmaktadır. Binada zeminler kısım kısım seramik, granit, mermer ve halıflex malzemelerle kaplıdır. Duvarlar sıva üzeri boyalı, tavan asmadır. Binada iklimlendirme klimalarla sağlanmaktadır.

Ayrıca idari bina ile sosyal tesis binası arasında, çatı kattan köprü inşa edildiği ve iki binadan birbirine geçiş sağlandığı tespit edilmiştir. Köprü hacmi yaklaşık 10 m² alana sahiptir.

İşçi Yemekhane ve Hizmet Binası

İşçi yemekhane ve hizmet binası onaylı mimari projesine göre zemin kat + 2 normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Bina betonarme tarzda inşa edilmiştir. Yapının zemin katında bay – bayan soyunma odaları bulunmaktadır. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 201,12 m² brüt alana sahiptir.

Yapının 1. normal katında onaylı mimari projesine göre lavabo, yemek servis ve işçi hemekhanesi hacimleri bulunmaktadır. Katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Katta mevcut durumda malzeme deposu ve lavabo hacimleri bulunmaktadır. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 201,12 m² brüt alana sahiptir.

Yapının 2. normal katında onaylı mimari projesine göre mutfak, lavabo, soğuk hava deposu, kiler ve idari yemekhane bulunmaktadır. Katta, oluşan ihtiyaçlara göre iç bölmelendirmelerde farklılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Kat mevcut durumda işçi yemekhanesi olarak kullanılmaktadır. Kat onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 201,12 m² brüt alana sahiptir.

Bina mevcut durumda toplam 603,36 m² alana sahiptir. Binada zeminler kısım kısım seramik, granit, mermer, duvarlar sıva üzeri boyalı, tavan asmadır. Binada iklimlendirme klimalarla sağlanmaktadır.

EM – 1, EM – 2, EM – 3 Trafo Merkezleri

Parselde EM – 1, EM – 2 ve EM – 3 olmak üzere 3 adet trafo merkezi bulunmaktadır. Binalar betonarme tarzda inşa edilmiş merkezler yasal ve mevcut duruma göre toplam 2.525,68 m² alanlıdır. Trafo merkezleri onaylı mimari projesine göre zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Trafo merkezlerinin 2.katlarına eklemeler yapılmış olup bu alanlar için yapı kayıt belgesi alınmıştır. EM – 1 ve EM – 3 trafo merkezleri; zemin katı 260,57 m², 1. katı 521,17 m² olmak üzere 718,74 m²'şer alana sahiptir. EM – 2 trafo merkezi; zemin katı 346,52 m², 1. katı 615,68 m² olmak üzere toplam 962,2 m² alandan oluşmakta olup bu alanlar yasal alana dahil edilmiştir.

Üretim Kısmı

Üretim kısmına yönelik; 01.09.2016 tarihli "Hol 1: 10.967,92 m², Hol 2: 5.608,85 m², Hol 3: 50.404,21 m², Hol 4(çelik): 1.446,02 m²" için düzenlenmiş tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca 23.11.2020 tarihli 68.427 m² alanlı "Hol 2 ve Hol 4" için yenileme amaçlı düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mevcut durumda, mahalinde yapılan incelemelerde üretim kısmının, tadilat ruhsatına göre hol-4 binasının da inşa edilmiş hali ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple üretim kısmının toplam 62.818,15 m² olduğu kabul edilmiştir. 5.608,85 m² alana sahip hol:2 kısmının temeli mevcut durumda taşınmazın mahalinde görülmüştür. Bu kısım yapı kullanma izin belgesine dahil edilmiş olup inşasının tamamlanmamıştır. Bina tamamlanma oranı %20 olup bu kısma değer verilmiştir. Ancak yapının temeli ve beton haricinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmadığı görülmüştür. Üretim kısmında, ham madde halinde olan seramik malzemesinin işlenmesi gerçekleştirilmektedir. Kullanım fonksiyonlarına göre üretim kısmının çatı yüksekliği değişiklik göstermektedir. Hammaddelerin çamur ve seramiğin ana malzemesi haline geldiği kısımlarda bina yüksekliği 32 metreye kadar çıkmaktadır. Yükseklik, üretim bandının bulunduğu kısımda ise ortalama 9 metredir. Üretim kısmı içinde zeminler brüt betonla kaplı, duvarlar beton duvar üzeri, alüminyum saç malzeme ile kaplıdır. Fabrika içinde doğal aydınlatma ile birlikte floresanlar kullanılmaktadır. Halihazırda içinde sanayi faaliyetlerinde bulunan kısım yasal ve mevcut duruma göre 62.818,15 m², temel işlemleri yapılan ve inşaatı tamamlanmayan kısım 5.608,85 m² alana sahiptir. Üretim kısmının bir bölümü betonarme prefabrik bir bölümü çelik prefabrik malzeme ile inşa edilmiştir.

Üretim kısmının kuzey cephesinde mahalinde yapılan ölçümlere göre 825 m² alana sahip sundurma alan, hammadde deposu ve üretim kısmı arasında 425 m² sundurma alan bulunduğu tespit edilmiş olup bu alan harici müteferrik işler adı altında değerlendirme kapsamına dahil edilmiştir.

Parselin orta kesminde mahalinde yapılan incelemelere göre yaklaşık 50 m² alana sahip forklift bakım istasyonu oluşturulduğu tespit edilmiş olup bu alan harici müteferrik işler adı altında değerlendirme kapsamına dahil edilmiştir.

106 ada 59 parselin üzerinde yer alan 503 m²'lik tasarım binası, 150 m²'lik laboratuvar, 80 m²'lik şantiye ofis binası, 930 m²'lik depo ve 140 m²'lik güvenlik ik binasına ait yasal belgelere ulaşılamamıştır.

Yapı Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Hammadde Deposu	4.452,14	4.452,14
Yönetim Hizmet Binası	1.602,35	1.602,35
Sosyal Tesis Binası	1.515,99	1.582,11
İşçi Yemekhane ve Hizmet Binası	603,36	603,36
Üretim Kısmı (Hol 1, 2 ve 3)	62.818,15	62.818,15
EM -1 EM-2 EM-3 Trafo Merkezleri	2.525,68	2.525,68
Temel Halindeki Üretim Kısmı (Hol 2)	5.608,85	5.608,85
Su Deposu	503,00	503,00
Tasarım Binası	-	120,00
Laboratuvar	-	150,00
Depo	-	930,00

Güvenlik İK Binası	-	140,00
Şantiye Ofis Binası	-	80
TOPLAM	79.629,52	81.115,64



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme - Prefabrik
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (Üretim Kısım), 5 Kat (İdari bina ve Sosyal Tesis Binası), 3 Kat (Personel Yemekhanesi), 2 Kat (Trafo)
Bina Toplam İnşaat Alanı	79.629,52 m ² (Yasal Durum) 81.115,64 m ² (Mevcut Durum)
Yaşı	4
Dış Cephe	Alüminyum Dış Cephe
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke + Trafo
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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	79.629,52 m ² (Yasal Durum) 81.115,64 m ² (Mevcut Durum)
Zemin	Kısmen seramik, granit, mermer, halıfleks
Duvar	Ortak alanlarda boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan, alüminyum
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parselin onaylı mimari projesi ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Fabrikada yer alan sosyal tesis binasında projesinden farklı olarak 66,12 m²'lik büyüme yapılmıştır. İdari binanın ise çatı katı teras alanı kapatılmış olup kapalı alana dahil edilmiştir. Parselin üzerinde yer alan 120 m²'lik tasarım binası, 150 m²'lik laboratuvar, 80 m²'lik şantiye ofis binası, 930 m²'lik depo ve 140 m²'lik güvenlik ik binasına ait yasal evraklara ulaşamamış olup fabrika yasal durumda 79.629,52 m² alana sahiptir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde yer alan güvenlik binası, depo, şantiye ofis binası, laboratuvar, tasarım binası, güvenlik, ik binası ruhsata tabi olup binaların mevcut durumdaki aykırılıklar sebebiyle 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir. Sosyal tesis ve idari binaların içindeki iç hacim değişikliklerinin geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde Söke Organize Sanayi Bölgesi içinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde faal seramik üretim tesisi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların ulaşılabilirliği yüksektir.
- Taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde bulunan binaların ruhsat belgesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parsel kadastral yola cephelidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel yüz ölçümünün büyük olması kısıtlı sayıda alıcıya hitap etmesine sebep olmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde yasal evraklarına aykırı büyüme alanlarıyla birlikte natamam kısımları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parsel yol kotunun üstünde yer almakta olup taşınmazın yola cepheli kısmında Devlet Demiryolları kullanım alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parselin alt ölçekli imar planları iptal edilmiş olup taşınmazın yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parsel hisselidir.
- 106 ada 59 parselin beyanlarına göre taşınmazın devri sırasında Söke OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.
- 106 ada 59 parsel için alınan yapı kayıt belgesinin ilgili tapu müdürlüğünde işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- OSB içindeki parsellerin tamamı tahsisli olup genişleme çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Genişleme çalışmalarının tamamlanması akabinde bölgede olan talebin artacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parselin alt ölçekli planlarının yapılması durumunda parselin bulunduğu bölge sanayi alanı lejantına sahip olacak olup söz konusu bölgenin tercih edilirliğinin artacağı düşünülmektedir.

✗ 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 görülmektedir.
- Taşınmazlardan 547 ada 38 parselin yer aldığı bölgenin alt ölçekli planlarının bulunmaması bölgenin gelişimini olumsuz etkilemektedir.

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 karşılaştırmalı 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 yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması 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 106 ada 59 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.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

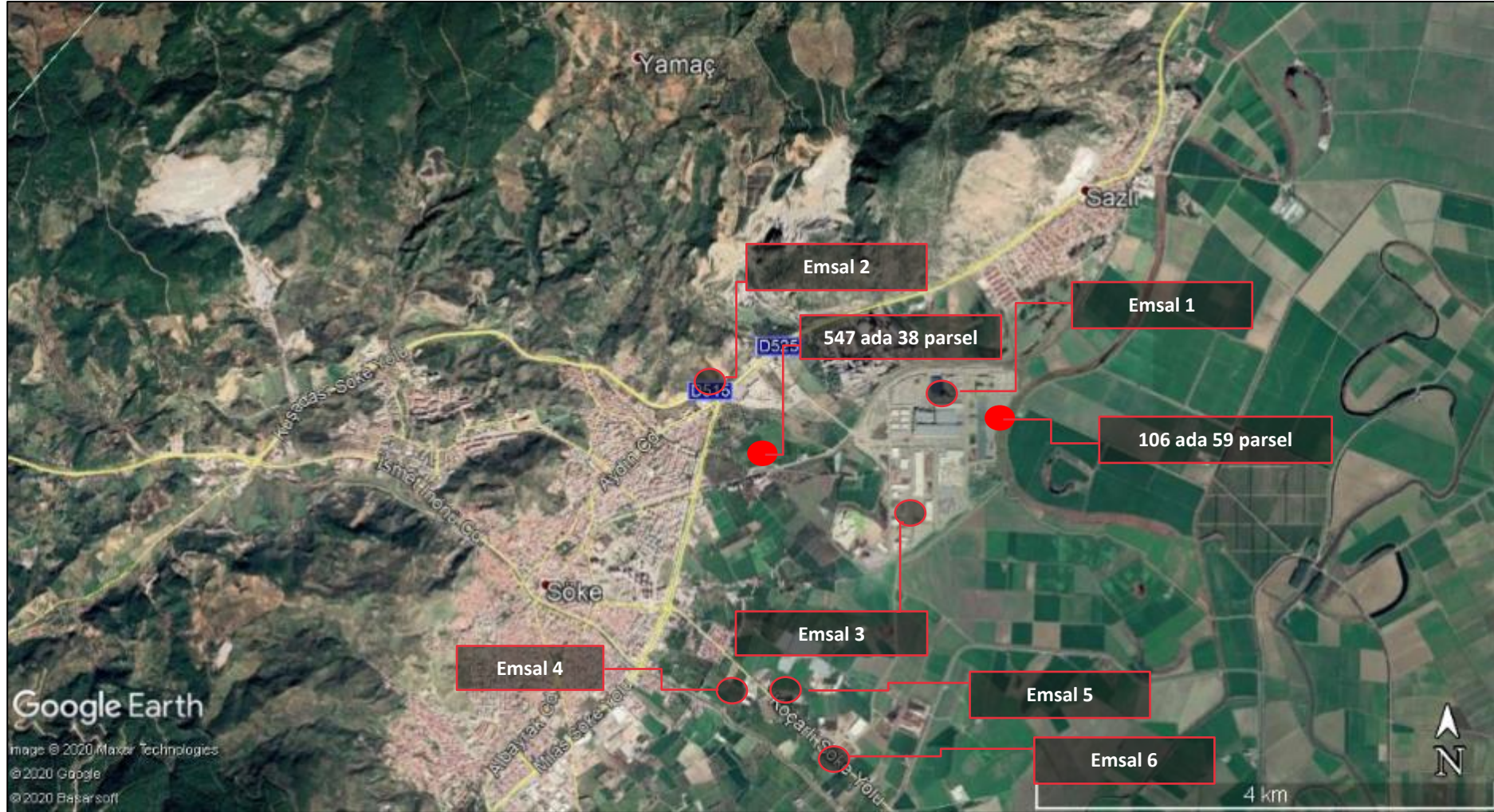
Arsa-Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Polat Emlak (0526 512 08 66)	Taşınmazlardan 106 ada 59 parselin kuzeyinde konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E:0,50	Satılmış / 2 yıl önce	32.000	3.200.000	100	* Yapılaşma koşulları 106 ada 59 parsel göre daha kötüdür. * Emsal brüt imar parseli olup terk miktarı bilinmemektedir.
2	Pazar Verisi	Söke-Milas Karayolu üzerinde bulunan net imar parseli	Sanayi	E: 0,50	Satılmış/ 2 yıl önce	17.000	2.300.000	135	* Yapılaşma koşulları 106 ada 59 parsel göre konum açısından daha dezavantajlıdır.
3	Söke Organize Sanayi Bölgesi	Taşınmazlardan 106 ada 59 parselle aynı OSB içerisinde konumlu	Sanayi	E:0,70	Satılmış/ 1 ay önce	5.000	612.900	122,58	* Emsal OSB tarafından geri alınmıştır. * Emsalin yüz ölçümü daha küçüktür.
4	Zeki Acet (Atatürk Mahalle Muhtarı) 0 533 310 04 60	Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parsel yakın konumlu	1/100.000 Ölçekli Planda Sanayi	-	Satılmış/ 5 ay önce	15.000	650.000	43	* Emsalin imar durumu 547 ada 38 parsel ile benzerdir. * Emsal kadastral yola cephelidir. * 547 ada 38 parsel göre göre konum açısından daha dezavantajlıdır.
5	Gardenya Emlak 0 533 697 44 48	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde konumlu	1/100.000 Ölçekli Planda Tarla	-	Satılık	15.360	1.400.000 (1.250.000)	91 (81)	* Emsal anayola cephelidir. * 547 ada 38 parsel göre konum açısından daha avantajlıdır. * Emsal 1.250.000 TL teklif görmüştür. * Emsalin tarım ve hayvancılık için devlet teşviği bulunmaktadır.
6	ATM Emlak Gayrimenkul 0 555 101 00 09	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Cumhuriyet mahallesinde konumlu	1/100.000 Ölçekli Planda Tarla	-	Satılık	2.500	178.500	71,4	* Emsal kadastral yola cephelidir. * 547 ada 38 parsel göre konum açısından daha dezavantajlıdır. * Emsalin pazarlık payı bulunmamaktadır.

Değerlendirme:

- Söke Organize Sanayi Bölgesinden alınan bilgiye göre OSB'nin 2020 yılı için 122,58 TL/m²'dir. Ayrıca 2018 yılında kesinleşen mahkeme kararına istinaden, ek kamulaştırma bedeli olarak katılımcılardan 13,62 TL/m² bedel tahsil edilmesi kararlaştırılmıştır. OSB içerisinde boş arsa bulunmaması, OSB'nin sınırındaki arazilerin fiyatlarını artırmış fakat bu rakamlara satış gerçekleşmemiştir. Bölgede imar planları iptal edilen parsellerde ise yeni yapılacak imar planlarında sanayi imarlı olması beklentisi bulunmakta olup bu araziler arsa olarak satışa sunulmaktadır. Yapılan araştırmalar 106 ada 59 no.lu parsel ile benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak birim satış değerinin 80-90.-TL/m² aralığında, 547 ada 38 no.lu parselin ise 70-80 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (106 ada 59 parsel)				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	100	135	123
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	15%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-25%	0%
	Yapılaşma Hakkı	20%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	-40%	-40%	-40%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		92	85	74

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (547 ada 38 parsel)				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	43	91	71
	Pazarlık Payı	0%	0%	5%
	Mülkiyet Durumu	0%	-5%	-5%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	-5%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	-5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	5%	5%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	-5%	0%
Düzeltilmiş Değer		57	70	71

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
106 ada 59 parsel	232.965,70	85	19.800.000
TOPLAM DEĞERİ			19.800.000

ARAZİ DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Hisse Oranı	Arazi Değeri (TL)	Arazi Değeri (TL)
547 ada 38 parsel	24.588,85	70	1/2	1.721.220	860.610
TOPLAM DEĞERİ				1.721.220	860.610

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün 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 gayrimenkullerden 106 ada 59 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Sanayi Bölge Müdürlüğü	Ege Bölgesi	Fabrika	2015	-	1.200 TL/m ²
2	Tuzla Deri OSB	Marmara Bölgesi	Fabrika	2019	-	1.500 TL/m ²
3	77 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği	-	Fabrika	2020	-	1.064,71 TL/m ²

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
106 ada 59 parsel	232.965,70	85	19.800.000
TOPLAM DEĞERİ			19.800.000

YASAL BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı -Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
Hammadde Deposu - 1.Kısım	4.452,14	1.100	4%	4.701.460
Hol 2 (Ek)*	5.608,85	1.450	20%	1.626.567
Yönetim Hizmet Binası	1.602,35	1.200	4%	1.845.907
Sosyal Tesis Binası	1.515,99	1.300	4%	1.891.956
İşçi Yemekhane ve Hizmet Binası	603,36	1.100	4%	637.148
Üretim Kısım	62.818,15	1.200	4%	72.366.509
EM -1 EM-2 EM-3 Trafo Merkezleri	2.525,68	900	4%	2.182.188
Su Deposu	503,00	850	4%	410.448
TOPLAM DEĞERİ				85.662.182
Hol 2*'de belirtilen %20 tamamlanma oranını belirtmektedir.				

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Duvar	4.590	100	459.000
Beton Zemin	80.000	70	5.600.000
Forklift Bakım İstasyonu	50	250	12.500
Sundurma Alanlar	1250	300	375.000
TOPLAM DEĞERİ			6.446.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	19.800.000 TL
Bina Değeri	85.662.182 TL
Harici Müteferrik İşler	6.446.500 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	111.908.682 TL

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 kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 106 ada 59 parsel için “**Sanayi Alanı**” ve 547 ada 38 parsel için 1/1.000 ölçekli planlarının onaylanması akabinde “**Sanayi ve Konut Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parsel 1/2 hisse ile -Seg Makine Kağıtçılık Sanayi Ticaret Limited Şirketi ve 1/2 hisse ile Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olup müşteri talebi doğrultusunda Hayal Seramik Yapı ve Ürünleri Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki hisseye değer takdir edilmiştir.

7.8 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 kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

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

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

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 bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde yer alan güvenlik binası, depo, şantiye ofis binası, laboratuvar, tasarım binası, güvenlik ik binasına ait yasal evraklar bulunmamaktadır. Fabrikada yer alan sosyal tesis binasında ise projesinden farklı olarak 66,12 m²'lik büyüme yapılmış, idari binanın ise çatı katı teras alanı kapatılmış olup kapalı alana dahil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parselin alt ölçekli imar planları bulunmamakta olup uygulama görmemiştir ve cins tashihi zeytinlik olarak yapılmıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde "Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde Söke Organize Sanayi Bölgesi'nden uygunluk görüşü alınması zorunludur" kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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 taşınmazlardan 106 ada 59 parsel ipotek kaydı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat bulunması durumları haricinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 59 parsel üzerinde fabrika bulunmakta olup proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 547 ada 38 parsel 19.02.2020 tarihinde satın alınmış olup 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 taşınmazlar 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 değerleme çalışmasında 547 ada 38 parsel için pazar yaklaşımı, 106 ada 59 parsel için maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	111.908.682
Pazar Yaklaşımı	860.610

Bölgede yapılan incelemelerde 106 ada 59 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir. 547 ada 38 no.lu parsel için ise pazar yaklaşımına göre değerlendirme yapıldığı tespit edilmiştir.

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 106 ada 59 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.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 547 ada 38 parselin 1/2 hissesi için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, 106 ada 59 parsel için maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	04.01.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	112.769.291 TL	Yüzonikimilyonyediyüzaltmışdokuzbinikiyüzdoksanbir-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	133.067.764 TL	Yüzotuzüçmilyonaltmışyedibinyediyüzaltmışdört-TL

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no:404913

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Yapı Kayıt Belgesi
8	OSB Kamulaştırma Farkı Yazısı
9	Fotoğraflar
10	Özgeçmişler
11	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	SÖKE						
Mahallesi	SAZLIKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	BALKAN						
Satış Bedeli	10.483.457,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			106	19	ha	m ²	dms ²
							232.965,20 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınır	Planlıdır Zemin Sicil No : 9303991					
	Edinme Sebebi	Ticaret SÖKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlı İken HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adınca Satış işleminden					
	Sahibi	HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Gözetil	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil	
Cilt No.	11917	39	5769		27/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : - Mülkiyetin devri bu belge ile yapılmıştır ve bu belge ile mülkiyet devri yapılmıştır.
- Tapu Kanunu ile belirlenen diğer hükümler de bu belge ile yapılmıştır.

İmza: 

126

İl	AYDIN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SÖKE						
Mahallesi	ATATÜRK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.500.000,00		M18-b-24-d-2-c	547	38	ha.	m ²	
		24.588,85 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ZEYTLİK					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 30696109 - Q00Koda kullanarak taşınmazın haritasını alabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	1/2 pay ZERİNDER ATIK : MEHMET İLHAN Kızı adına kayıtlı İhsan HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/2					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3278	6	561		19/03/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Mehmet İlhan Kızı Yevmiye Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : - Bu belgeyi geyir ayırlı olarak ve yevmiye için tapu kütüphanesine teslim edilmelidir. - Tapu Gelir Kanunu Kısımları gereğince adları değiştirilmiştir. Tapu Gelir Kurumuna teslim edilmiştir.							

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-13:57



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018520258093	20201224-1753-F02369	25809

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/59
Taşınmaz Kimlik No:	93035991	AT Yüzölçümü(m2):	232965.70
il/ilçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Soke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAZLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BALKAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3769	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİNDE SÖKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)		Söke - 27-10-2016 16:15 - 11917	-
İrtifak	106/13 PARSELDEN- TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 3486,41M2 LİK		Söke - 11-05-2016	-

1 / 6

	DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		09:32 - 5926	
İrtifak	106/15 PARSELDEN- TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1981,69M2 LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Söke - 11-05-2016 09:32 - 5926	-
İrtifak	106/6 PARSELDEN- TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 325M2 LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Söke - 11-05-2016 09:32 - 5926	-
İrtifak	106/16 PARSELDEN- TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1708M2 LİK DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Söke - 11-05-2016 09:32 - 5926	-
Beyan	4706 S.Y.Kapsamında Satış Amacı Dışında Kullanılamaz(Şablon: 4706 S.Y.Kapsamında Satış Amacı Dışında Kullanılamaz)		Söke - 13-08-2010 09:42 - 8757	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
320171	PIŞIRME ÜNİTESİ(265 metre)	PIŞIRME ÜNİTESİ(265 metre)	1	6758674.4 1000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320172	POLISAJ VE EBATLAMA ÜNİTESİ MAKİNELERİ	POLISAJ VE EBATLAMA ÜNİTESİ MAKİNELERİ	1	6749520.7 5000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320173	HAMMADDE ÇAMUR HAZIRLAMA ÜNİTESİ MAKİNELERİ	HAMMADDE ÇAMUR HAZIRLAMA ÜNİTESİ MAKİNELERİ	3	1809851.9 8000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320174	PRESLEME ÜNİTESİ MAKİNELERİ	PRESLEME ÜNİTESİ MAKİNELERİ	3	1611840.7 6000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395

2 / 6

320175	1 SET HAM.GRANÜL HAZ.ÜNİTESİ	1 SET HAM.GRANÜL HAZ.ÜNİTESİ	1	3143929.8 9000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320176	1 SET KURUTMA ÜNİTESİ	1 SET KURUTMA ÜNİTESİ	1	3011878.2 9000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320177	1 SET HAM.GRANÜL HAZ.ÜNİTESİ	1 SET HAM.GRANÜL HAZ.ÜNİTESİ	1	1785408.5 4000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320178	32 ADET ÇELİK MASSE SİLOSU(ÇEKİMSAN)	32 ADET ÇELİK MASSE SİLOSU(ÇEKİMSAN)	32	45335.050 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320179	KOMPLE ELEKTRİK BUSBAR SİSTEMİ	KOMPLE ELEKTRİK BUSBAR SİSTEMİ	1	1312773.2 5000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320180	ALÜMİNA BİLYA(ÇAMUR DEĞİRMENİ)	ALÜMİNA BİLYA(ÇAMUR DEĞİRMENİ)	1	1187637.0 2000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320181	HAM.GRANÜL BESLEME SİSTEMİ	HAM.GRANÜL BESLEME SİSTEMİ	2	582691.29 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320182	1 ÜNİTE SER.SIR.HAZİR ÜNİTESİ	1 ÜNİTE SER.SIR.HAZİR ÜNİTESİ	1	914597.79 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320183	1 SET HAM.ÇAM.DİNLENDİRME ÇÖK.ÜNİTESİ	1 SET HAM.ÇAM.DİNLENDİRME ÇÖK.ÜNİTESİ	1	733107.28 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320184	KALIP SETİ	KALIP SETİ	5	136641.88 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320185	1 SET ELEKTRİK KUVVET TESİSİ KABLOLAMA	1 SET ELEKTRİK KUVVET TESİSİ	1	675000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395

3 / 6

		KABLOLAMA			
320186	2 SET HAM.GRANÜL DEP.VE VE TAŞ SİSTEMİ	2 SET HAM.GRANÜL DEP.VE VE TAŞ SİSTEMİ	2	333524.48 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320187	ÇELİK PLATFORMLAR PRES VE SPRAY(ZEMAK)	ÇELİK PLATFORMLAR PRES VE SPRAY(ZEMAK)	1	450000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320188	1 SET HAMMADDE ÇAM.HAZ.ÜNİTESİ(İLAVE HARCAMALAR)	1 SET HAMMADDE ÇAM.HAZ.ÜNİTESİ (İLAVE HARCAMALAR)	1	431114.76 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320189	7 ADET ELEK.DAĞ.TRANSFORMATÖRÜ	7 ADET ELEK.DAĞ. TRANSFORMATÖRÜ	7	60000.000 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320190	1 SET ORTA-YÜKSEK GER.HÜC.	1 SET ORTA-YÜKSEK GER.HÜC.	1	350000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320191	JENERATÖR 510 KVA	JENERATÖR 510 KVA	4	82760.640 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320192	ENERJİ KAL.DÜZENLEME SİS.	ENERJİ KAL.DÜZENLEME SİS.	1	330000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320193	HAVA KOMPRESÖRÜ	HAVA KOMPRESÖRÜ	2	142368.57 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320194	KOMPLE ELEKTRİK PANOLARI	KOMPLE ELEKTRİK PANOLARI	1	275000.00 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320195	ELEKTRİK TESİSATI(TOPAÇ)	ELEKTRİK TESİSATI(TOPAÇ)	1	254237.28 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320196	1 SET ELEK.ŞALTER MALZ.	1 SET	1	210000.00	Söke - 10-01-2017

4 / 6

		ELEKŞALTER MALZ.		000 TL	10.46 - 395
320197	JENERATÖR 750KVA	JENERATÖR 750KVA	1	135652.13 000 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320198	KOMPLE ELEKTRİK KUVVET TESİSİ KABLO TAŞIYICI SİSTEMİ	KOMPLE ELEKTRİK KUVVET TESİSİ KABLO TAŞIYICI SİSTEMİ	1	80000.000 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395
320199	JENERATÖR 275 KVA	JENERATÖR 275 KVA	1	50958.810 00 TL	Söke - 10-01-2017 10:46 - 395

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
360255575	(SN:8045139) HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	232965.70	232965.70	Satış 27-10-2016 11917	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675,(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	200000000.00 TL	%16 değişken	1/0	F.B.K.	Söke - 10-01-2017 13:46 - 406	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev	
Söke - SAZLIKÖY Mah. - (Aktif) - 106 Ada - 59 Parsel	1/1	(SN:8045139) HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Söke - 10-01-2017 13:46 - 406		-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **1T8FSnBczneM** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-13:58



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
018520258093	20201224-1753-F02369	25809

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	547/38
Taşınmaz Kimlik No:	30696109	AT Yüzölçümü(m2):	24588.85
İl/İlçe:	AYDIN/SÖKE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Söke	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ATATÜRK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/561	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEYTLİK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
519021012	(SN:8228902) HAYAL SERAMİK YAPI VE ÜRÜNLERİ TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	12294.42	24588.85	Satış 19-02-2020 3278	-
519042150	(SN:8013712) SEG MAKİNE	-	1/2	12294.42	24588.85	Satış	-

1 / 2

	KAĞITÇILIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V					19-02-2020 3295	
--	---	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1FWE7iRbKPh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Ek 3: İmar Durumu

**SÖKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR DURUMU VE APLİKASYON BELGESİ**

ADI SOYAS (ÜNVANI) : Hayal Seramik Yapı ve Ürün.Tur.San.Tic.A.Ş
ADRES : Söke Osb Mah. 4.Sok.No:1

Parsel Köşe Koordinatları

NoktaNo	Y	X
S/1	33649.011	319046.98
S/2	33800.051	319036.35
S/3	34038.367	319071.13
S/4	34039.237	31900.015
S/5	34056.166	31761.799
S/6	33990.009	31649.514
S/7	33915.538	313231.27
S/8	33874.173	31350.261
S/9	33871.347	312521.66
S/10	33925.637	31130.418
S/11	33997.288	31120.497
S/12	33649.011	312681.63
S/13	33649.011	31317.719

Parsel Giriş Koordinatları

1/2500

KROKİ

5. ANA
A PARSEL
ARITMA TESİSİ

GERİ ÇEKME MESAFESİ		ÇEVRE YEŞİLİ		YAPILAŞMA KOŞULU		PARSEL BİLGİLERİ	
Ön	33.00 m	Ön	10.00 m	TAKS	0.70	Pafra	21M-4/22M-III 21N-4/22N-IV
Yan	18.00 m	Yan	6.0 m	KAKE(Emsal)	0.70	Ada	106
Arka	30.00 m	Arka	7.00 m	Parsel Tesviye Kolu	15.00	Parsel	59
Yükseklik(h)	Teknolojik yükseklik serbest	NOT: Çevre Yeşilli Geri Çekme Mesafesi içinde ve Parsel Sınırından itibaren oluşturulmak zorundadır.	Eğim	% 0.5	Alan	232965.70m ²	

NOT: Eğim, yola cepheli parsellerde yola doğruluk koruma bandına cepheli parsellerde sağlık koruma bandına göre esas alınmıştır. Gerekli Altyapı bilgileri OSB Müdürlüğünce verilecektir.

SÖKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ONAYI

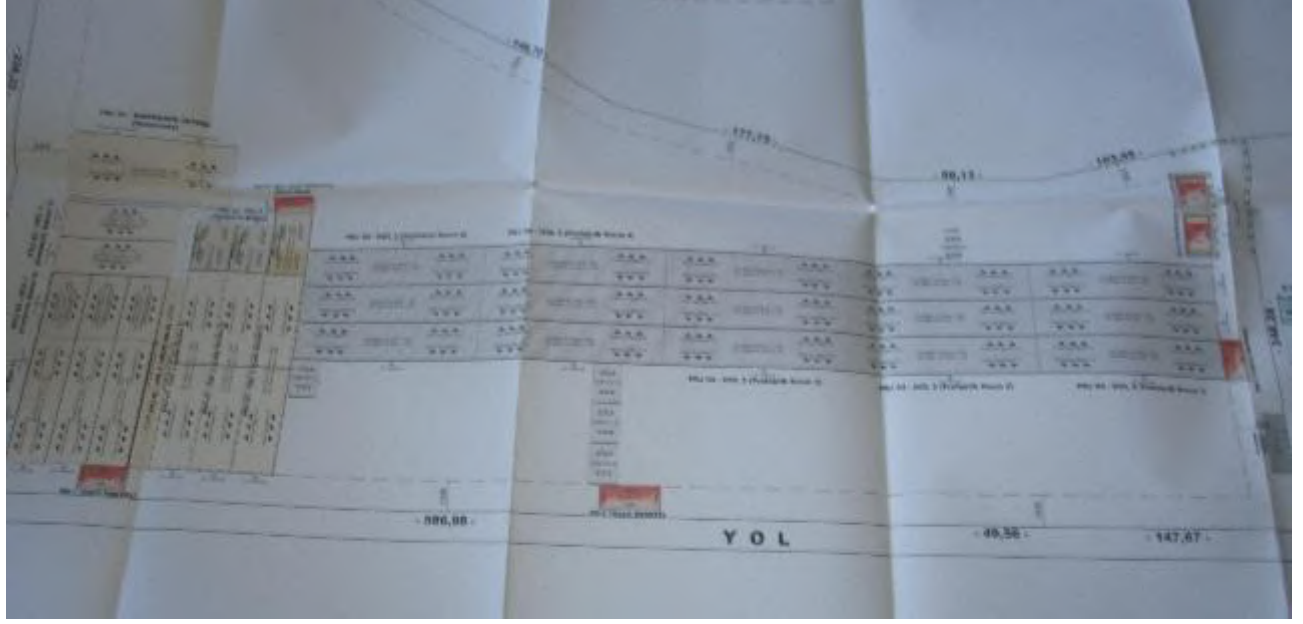
18.04.2016
İsa TOKLAN
Söke OSB Harita Teknikeri

18.04.2016
Mural KARARSLAN
Söke OSB Bölge Müdürü

(*) Atıyıpbağları kottaj Söke OSB Bölge Müdürlüğü tarafından verilecektir.
(*) Bu belge proje düzenlenmesi için hazırlanmış olup inşaat ruhsatı yerine geçmez.
(*) Bu belge 1 yıl için düzenlenmiş olup bu süre içerisinde yapılacak imar planı değişikliğinde herhangi bir hak iddia edilemez.



Ek 4: Vaziyet Planı



[illegible]

[illegible]

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru No: 09.07.16		2. Başvuru Tarihi: 12		3. Başvuru Yeri: 09.07.16		4. Başvuru Yeri: 12		5. Başvuru Yeri: 09.07.16	
6. Başvuru Yeri: 09.07.16		7. Başvuru Yeri: 12		8. Başvuru Yeri: 09.07.16		9. Başvuru Yeri: 12		10. Başvuru Yeri: 09.07.16	
11. Başvuru Yeri: 09.07.16		12. Başvuru Yeri: 12		13. Başvuru Yeri: 09.07.16		14. Başvuru Yeri: 12		15. Başvuru Yeri: 09.07.16	
16. Başvuru Yeri: 09.07.16		17. Başvuru Yeri: 12		18. Başvuru Yeri: 09.07.16		19. Başvuru Yeri: 12		20. Başvuru Yeri: 09.07.16	
21. Başvuru Yeri: 09.07.16		22. Başvuru Yeri: 12		23. Başvuru Yeri: 09.07.16		24. Başvuru Yeri: 12		25. Başvuru Yeri: 09.07.16	
26. Başvuru Yeri: 09.07.16		27. Başvuru Yeri: 12		28. Başvuru Yeri: 09.07.16		29. Başvuru Yeri: 12		30. Başvuru Yeri: 09.07.16	
31. Başvuru Yeri: 09.07.16		32. Başvuru Yeri: 12		33. Başvuru Yeri: 09.07.16		34. Başvuru Yeri: 12		35. Başvuru Yeri: 09.07.16	
36. Başvuru Yeri: 09.07.16		37. Başvuru Yeri: 12		38. Başvuru Yeri: 09.07.16		39. Başvuru Yeri: 12		40. Başvuru Yeri: 09.07.16	
41. Başvuru Yeri: 09.07.16		42. Başvuru Yeri: 12		43. Başvuru Yeri: 09.07.16		44. Başvuru Yeri: 12		45. Başvuru Yeri: 09.07.16	
46. Başvuru Yeri: 09.07.16		47. Başvuru Yeri: 12		48. Başvuru Yeri: 09.07.16		49. Başvuru Yeri: 12		50. Başvuru Yeri: 09.07.16	
51. Başvuru Yeri: 09.07.16		52. Başvuru Yeri: 12		53. Başvuru Yeri: 09.07.16		54. Başvuru Yeri: 12		55. Başvuru Yeri: 09.07.16	
56. Başvuru Yeri: 09.07.16		57. Başvuru Yeri: 12		58. Başvuru Yeri: 09.07.16		59. Başvuru Yeri: 12		60. Başvuru Yeri: 09.07.16	
61. Başvuru Yeri: 09.07.16		62. Başvuru Yeri: 12		63. Başvuru Yeri: 09.07.16		64. Başvuru Yeri: 12		65. Başvuru Yeri: 09.07.16	
66. Başvuru Yeri: 09.07.16		67. Başvuru Yeri: 12		68. Başvuru Yeri: 09.07.16		69. Başvuru Yeri: 12		70. Başvuru Yeri: 09.07.16	
71. Başvuru Yeri: 09.07.16		72. Başvuru Yeri: 12		73. Başvuru Yeri: 09.07.16		74. Başvuru Yeri: 12		75. Başvuru Yeri: 09.07.16	
76. Başvuru Yeri: 09.07.16		77. Başvuru Yeri: 12		78. Başvuru Yeri: 09.07.16		79. Başvuru Yeri: 12		80. Başvuru Yeri: 09.07.16	
81. Başvuru Yeri: 09.07.16		82. Başvuru Yeri: 12		83. Başvuru Yeri: 09.07.16		84. Başvuru Yeri: 12		85. Başvuru Yeri: 09.07.16	
86. Başvuru Yeri: 09.07.16		87. Başvuru Yeri: 12		88. Başvuru Yeri: 09.07.16		89. Başvuru Yeri: 12		90. Başvuru Yeri: 09.07.16	
91. Başvuru Yeri: 09.07.16		92. Başvuru Yeri: 12		93. Başvuru Yeri: 09.07.16		94. Başvuru Yeri: 12		95. Başvuru Yeri: 09.07.16	
96. Başvuru Yeri: 09.07.16		97. Başvuru Yeri: 12		98. Başvuru Yeri: 09.07.16		99. Başvuru Yeri: 12		100. Başvuru Yeri: 09.07.16	

71

72

Ek 7: OSB Kamu

	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	: 3FCMDPNH
Başvuru Numarası	: 3581400
Düzenleme Tarihi	: 28.06.2019
Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl: AYDIN, İlçe: SÖKE, Mahalle: SÖKE OSB, Caddesi/Sokak: 4 SOKAK, Dış Kapı No: 1, Ada: 106, Parsel: 59
Arsa Alanı	: 2690,49 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 628,62 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>	
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/ish-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.</i>	
	

Ek 8: OSB Kamulaştırma Farkı Yazısı



**T.C.
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü**

Sayı : E-57604388-453.99-2098689
Konu : Parsel birim fiyatına ilave yapılması.

SÖKE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA

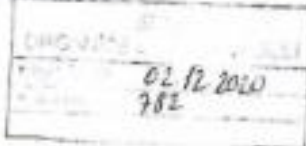
İlgi: 27.11.2020 tarihli ve 2020-429 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda özetle; Bölgenizce, katılımcılarınıza 2013 yılından itibaren kamulaştırma ve tahmini diğer altyapı bedelleri doğrultusunda m² başına 35 TL ile 45 TL göçücü bedel üzerinden arsa tahsislerini gerçekleştirdiği, ancak 2018 yılı itibarıyla açılan kamulaştırma davaları sonucunda yaklaşık 16.000.000 TL (Onaltımilyon Türk Lirası) ek kamulaştırma bedel artışlarının kamu Bankalarından kredi kullandıkları karşılığında, hâlen Bankalara yaklaşık 14.000.000 TL (Öndörtmilyon Türk Lirası) kredi borcunuzun olduğu, arsa birim maliyetinizin benzer kesinleşmemiş olması nedeniyle, banka kredilerinin vadesinde ödenmesini sağlamak amacıyla katılımcılarınıza arsa bedellerine 13,62 TL ilave bir bedel eklenerek tahsil edilmesinin planlandığı, bu sebeple Bölgenizce ödenen ek kamulaştırma bedel artışlarının ve vadesinde ödenmemesi neticesinde oluşacak gecikme faizlerinin katılımcılarınızdan tahsil edilmesi hususunda, Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği gibi, OSB Uygulama Yönetmeliğinin "Sözleşme düzenleme ve arsa bedeli" başlıklı 56 ncı maddesi üçüncü fıkrası; "Parsel metrekare birim maliyeti; altyapısı tamamlanmış ve işletmeye geçmiş OSB'lerde her yeni, ilave yatırım gideri ve cari giderin muhasebe kayıtlarına yansıtıldığı tarihten itibaren her bir gider kaleminin harcama tarihi dikkate alınarak arsa satış bedelinin kesinleştiği tarihe kadar geçen süre için, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenerek elde edilen toplam tutarın, toplam sonağı alanına bölünmesiyle hesaplanır. Arsa satış işlemini içine alan yılın ilk günü ile satış tarihi arasındaki kısı dönem için yapılacak yeniden değerlendirme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerlendirme oranı kullanılır. Yeniden değerlendirme oranının yürürlüğe girdiği 1986 yılına kadar olan yıllara ait hesaplamalarda ise müteahhitlik karte katıyısı esas alınır. Bulunan metrekare birim maliyetinin %25 fazlasını geçmemek üzere parsel metrekare birim satış fiyatı belirlenir ve arsa tahsis veya satış bu bedeli geçmemek üzere yapılır. Altyapı yatırımları devam eden OSB'lerde, yatırım tutarları ve diğer masraflar tahmini olarak hesaplanır ve kalan harcamalar için taahhütname alınır. Bu şekilde hesaplanan parsel metrekare birim maliyeti, yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenir. Parsel metrekare birim maliyetinin döviz cinsinden belirlenmesi halinde yeniden değerlendirme oranlarına göre güncelleme yapılmaz. OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen arsa bedeli ile tahmini bedel arasında oluşan fark, arsa satış bedeline ilave edilir.", beşinci fıkrası;

"Tahsis nedeni ile tahsil olunan meblağlar avans niteliğinde olup bu meblağlar arsa satışından alınacak olan peşinaya dâhil edilir.",

...", şeklinde düzenlenmiştir.



Bakanlık Adresi: Mamak Konağı Mebeleni Dışişleri Bulvarı Etiler/Beşiktaş/İstanbul
21311 Caddesi No:154 06510 Çankaya/ANKARA
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) adresi:
iletisim@sanayi.gov.tr / iletisim@sanayi.gov.tr

İlgi İşleri Başkanı H. ELİMEN
Telefon: (0312) 281 88 37
e-posta: iletisim@sanayi.gov.tr
İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr

Bu itibarla, Bölgemizin parsel birim maliyeti kesimleşimçeye, banka borçları, kamulaştırma giderleri de dahil olmak üzere tüm giderlerin katılımcılarımız tarafından karşılanmasında bir sıkıntı yaşanmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-remainder.

Somer ERKEK

Hakim a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Buku ini Adversiti Murni: KIRANJANA diterbitkan dan dipasarkan oleh: Baitul Quran Baitul Quran
21-21 Candi No: 154 06510 Candiya JANTARA
Karya Elektronik Pustaka (KEP) sdn bhd
http://www.kiranjana.com.my/

Kōji Ito: Kazuo H. ITOHARA
 Telephone: (0342) 261 58 37
 e-post: kazu.ito@amoy.gov.jp
 kazuo.ito: www.amoy.gov.jp

Ek 9: Fotoğraflar



Ek 10: Özgeçmişler

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

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Ek 11: 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 : 05.04.2018

No: 401772

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

Simge SEVİN

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



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 değerleme 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: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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