VakıfBank

İZMİR ŞUBESİ ŞUBESİ

EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MENDERES / İZMİR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SANAYİ TESİSİ (HER TÜRLÜ FABRİKA, AĞIR SANAYİ TESİSİ VB.)

VB288977

09-09-2015

1. Özet Bilgiler

Değerlemeyi Talep Eden	VAKIFBANK İZMİR ŞUBESİ - (0004) ŞUBESİ		
Müşteri Adı	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
Değerleme Konusu	1 adet yağ fabrikası üretim tesisi ve rafinelerileri ile arsasının teminat amaçlı değer tespiti		
Talep Tarihi	02-09-2015	**Rapor Tarihi**	09-09-2015
Takdir Edilen Değer	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**5.900.000,00- TL** *Beşmilyondokuzyüzbin Türk Lirası*	
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**5.950.000,00- TL** *Beşmilyondokuzyüzellibin Türk Lirası*	
	Sigortaya Esas Değeri	**422.260,00- TL** *Dörtyüzyirmiikibinikiyüzaltmış Türk Lirası*	
Gayrimenkulün Adresi	İTOB OSB MAHALLESİ 10030 SOKAK SK. Dış Kapı No:15 EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. MENDERES / İZMİR		
İli	İZMİR	**İlçesi**	MENDERES
Semt		**Posta Kodu**	
Mahallesi/Köyü	İTOB OSB MAHALLESİ	**Caddesi**	
Sokağı	10030 SOKAK Sk.	**Site / Apartman Adı**	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Bina / Blok No	15		
Yapının Sınıf ve Grubu	2 - C	**İnşaat Seviyesi**	%100
İnşaat Bitiş Tarihi	29-07-2011	**Bina Yaşı**	4
Kat Adeti (Bodrum hariç)		**Değerlenen Yapı Alanı**	1347 m²
Yapı Nizamı			

2. Tapu Sicil Kayıtları

Tapunun Türü	Cins Tashihli Yapı		
İli	İZMİR	**Pafta No**	30J-3A
İlçesi	MENDERES	**Ada No**	241
Bucağı		**Parsel No**	24
Mah./Köy.	TEKELİ	**Yüzölçümü**	22500
Mevkii		**Niteliği**	YAĞ FABRİKASI ÜRETİM TESİSİ VE RAFİNERİLER

Yevmiye No	13196	**Cilt No**	30	**Sahife No**	2965
Adres No	1942359660				

Malikin Adı Soyadı - Ünvanı - Hisse

EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (100/100)

Tapu Açıklaması

T.K.G.M. İnternet Sistemi üzerinden 02.09.2015 tarih ve 10:48 saatinde alınan TAKBİS çıktısı tapu kaydı bilgilerine göre, tapu kaydı ile takbis çıktısı arasında malik isminde (Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği) farklılık görülmüş olup, güncel takbis belgesi dikkate alınmıştır.

3. Takyidat Kayıtları

Takyidat İnceleme Tarihi :	02-09-2015 10:45

Kamu Alacağı Haczi (*DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ 14/04/2014 ta*)
Kamu Alacağı Haczi (*HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/02/201*)
İpotek (*10 Adet İpotek*)

Rehinler Bölümünde :

T.K.G.M. İnternet Sistemi üzerinden alınan TAKBİS çıktısı tapu kaydı bilgilerine göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; İpotekler Hanesi`nde; - TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine, 1600000,00 bedelle, 1. dereceden, 03.08.2010 tarih ve 6230 yevmiyeli ipotek, - TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine, 2500000,00 bedelle, 2. dereceden, 26.06.2012 tarih ve 5413 yevmiyeli ipotek, - ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. lehine, 9815497,00 bedelle, 3. dereceden, 09.12.2013 tarih ve 25874 yevmiyeli ipotek, - BURGAN BANK A.Ş. lehine, 9815497,00 bedelle, 3. dereceden, 09.12.2013 tarih ve 25874 yevmiyeli ipotek, - ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 9815497,00 bedelle, 3. dereceden 09.12.2013 tarih ve 25874 yevmiyeli ipotek, - TEKSTİL BANKASI A.Ş. lehine, 9815497,00 bedelle, 3. dereceden 09.12.2013 tarih ve 25874 yevmiyeli ipotek, - TURKLAND BANK A.Ş. lehine, 9815497,00 bedelle, 3. dereceden 09.12.2013 tarih ve 25874 yevmiyeli ipotek, - TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine, 9815497,00 bedelle, 3. dereceden 09.12.2013 tarih ve 25874 yevmiyeli ipotek, - TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş lehine, 9815497,00 bedelle, 3. dereceden 09.12.2013 tarih ve 25874 yevmiyeli ipotek, - YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine, 9815497,00 bedelle, 3. dereceden 09.12.2013 tarih ve 25874 yevmiyeli ipotek, olmak üzere 10 adet ipotek kaydı buluınmaktadır.

Şerhler Bölümünde :

T.K.G.M. İnternet Sistemi üzerinden alınan TAKBİS çıktısı tapu kaydı bilgilerine göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; Şerhlar Hanesi`nde; - Kamu Haczi : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 14/04/2014 tarih 5658372 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 235000 TL (Alacaklı : 0) (17.04.2014 tarih ve 3874 yevmiye) - Kamu Haczi : HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/02/2015 tarih 1763 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 355016.92 TL (Alacaklı : 0) (19.02.2015 tarih ve 1938 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler :

T.K.G.M. İnternet Sistemi üzerinden alınan TAKBİS çıktısı tapu kaydı bilgilerine göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

T.K.G.M. İnternet Sistemi üzerinden alınan TAKBİS çıktısı tapu kaydı bilgilerine göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; Beyanlar Hanesi`nde; - GAYRİMENKULUN İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDEN OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ADANACAKTIR. (20.05.2009 tarih ve 4590 yevmiye)

4. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerleme konusu 241 Ada, 24 Parsel "YAĞ FABRİKASI ÜRETİM TESİSİ VE RAFİNERİLER" niteliğindeki taşınmaz; 22.500,00 m2 alanlı olup, parsel sınırlarının bir bölümünde tel örgü ile çevrli olduğu görülmüştür. Parsel hafif eğimli bir topografyaya ve L biçimine yakın bir geometrik şekle sahiptir. Tesise giriş, 10030 sokak üzerinden yapılmaktadır. Parsel üzerinde rafineri binası, kazan dairesi ve sundurma yapılar bulunmaktadır. Değerlemeye konusu taşınmaz; sokak aydınlatma elemanları ile aydınlatılmakta olup, parsel girişinde güvenlik bulunmamaktadır.
Değerleme konusu 241 ada, 24 Parsel; " YAĞ FABRİKASI ÜRETİM TESİSİ VE RAFİNERİLER" niteliğinde taşınmaz; 22.500,00 alanlı olup, hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parsel 10030. sokak üzerinde yer almakta olup, parselin servis aldığı 10030 sokağa yaklaşık 140 m. cephesi bulunmakta olup, parsel L şekline yakın bir şekle sahiptir.
Parselin Ana Arter ve Tali Yol Cephesi Uzaklığı : 10030 Sokağa: ~ 140 m.
Parselin Ana Artere Uzaklığı : Menderes Yoluna : ~ 1,2 km
Bölgedeki Altyapı : Elektrik, İçme suyu, Kanalizasyon, Asfalt yol,
Yapı Cinsi : Çelik
Yapının Sınıf ve Grubu : 2 C
Ana Yapı Özellikleri : Açık Otopark
Binanın Deprem Dayanıklılığı, Deprem Ön İncelemesi ve Gözlemsel Hasar Durumu : Tespit Yapılmamıştır

Taşınmazın Konum Açısından Proje ile Uygunluğu :

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, İTOB Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğünde incelenen imar paftasından ve mimari projesinde yer alan vaziyet planından tespit edilmiştir.

Taşınmazın Büyüklük (Alan) Açısından Proje ile Uygunluğu :

Ekspertize konu taşınmazın, projesi ile alan ve mimari olarak uyumlu olduğu görülmüştür. Ancak mimari projesi bulunmayan ve ruhsatlandırılmamış, parsel içerisinde çelik tarzda depo bölümü ve sundurma alanlar oluşturulmuştur. Söz konusu ruhsatsız bölümler mevcut değerlemede dikkate alınmıştır. Rafineri içerisinde kullanım amacına uygun parapet duvar ve pvc ile ofis bölümleri oluşturulmuş olup, yapılan imalatlar kapalı alan içerisinde olduğundan brüt alanda değişiklik yaratmamaktadır, basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir.

5. Gayrimenkulun İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu 214 ada 24 Parsel üzerinde, mimari projesine göre; Z+3 normal katlı Rafineri Binası (390 m2+449 m2 = 839 m2) ve tek katlı kazan dairesi (36 m2 + 107 m2= 143 m2) bulunmaktadır. Kapalı alanların, mahalinde ve projesi üzerinden yapılan ölçümler ile birbiriyle büyük ölçüde uyumlu olduğu görülmüştür. Detaylı olarak; *** Rafineri Binası; parselin doğu bölümünde konumlu, Z+3.N.Kattan oluşan çelik sistemde inşaa edilmiştir. Onaylı mimari projesine ve mahaline göre brüt ~ 390m2 (Zemin: ~178 m2 + 1. N.K: ~ 144 m2 + 2.N.K: ~30m2 +3.N.K.: ~30m2) kapalı kullanım alanına sahiptir. 27.08.2008 ruhsat tarihli rafineri binasına ek olarak, 21.01.2009 ruhsat tarihli, mimari projesine uygun ~ 449m2 (Zemin: ~175 m2 + 1. N.K: ~ 158 m2 + 2.N.K: ~52m2 +3.N.K.: ~44m2) kullanım alanlı rafineri binası inşa edilmiştir. Söz konusu Z+3.N.Kattan oluşan, çelik sistemde ek rafineri binası, mevcut rafineri binasının batı cephesine bitişik inşa edilmiş olup, toplam Rafineri binası, 839 m2 brüt kullanım alanlıdır. Binanın dış açıklıkları ve çatısı çelik profilli, zemini enjeksiyon betondur. Rafineri binasının içerisinde kullanım amacına uygun parapet duvar ve PVC imalatı ile ofis bölümleri oluşturulmuş olup, yapılan imalatlar kapalı alan içerisinde olduğundan brüt alanda farklılık yaratmamaktadır. Rafineri binasının güney cephesine bitişik ~65 m2 kullanım alanlı çelik tarza depo bölümü oluşturulmuştur. *** Kazan Dairesi; 27.08.2008 ruhsat tarihli onaylı mimari projesinde rafineri binasının güneyinde konumlu, betonarme tarzda, tek

kattan oluşan ~36 m2 kullanım alana sahiptir. 21.01.2009 ruhsat tarihli onaylı mimari projesinde ve mahallinde, laboratuar,wc, hol ve kazan dairesi bölümlerinden oluşan ~ 107 m2 brüt kullanım alanlı, tek katlı, betonarme tarzda, mevcut kazan dairesine bitişik ek yapı inşa edilmiştirç. *** Sundurma Alanlar: Değerlemeye konusu parselin kuzey bölümünde arıtma bölümü olarak belirtilen, yarı betonarme ~ 120m2, rafineri, kazan dairesi ve depo bölümleri arasındaki açıklıklarda ve bitişiğinde toplam ~ 80 m2 ve bahçe içerisinde mutfak, depo vb. kullanılan ~100 m2 alanlı sundurma alanlar imal edilmiş olup, söz konusu alanlar mevcut değerlemede dikkate alınmıştır.

Konut Tipi		**Kullanım Alanı (Brüt)**	**Yasal (m²)** 982	**Mevcut (m²)** 1347
Yapı Kalitesi	İyi	**Konumlandığı Kat**		
Bakımlı mı, Tadilat İhtiyacı Var mı?	Bakımlı, Tadilat ihtiyacı yok, masrafsız	**İnşaat Seviyesi**	%100	
Manzara	Manzarası Yok	**Kullanım Durumu**	Mülk Sahibi	

6. Gayrimenkulun Fiziksel Özellikleri

Yapı Cinsi

☐ Betonarme ☐ Kargir/Yığma ☐ Ahşap ■ Çelik ☐ Diğer

Isıtma Sistemi

☐ Kat Kaloriferi ☐ Yerden Isıtma ■ Klima ☐ Soba ☐ Merkezi
☐ Diğer

Mevcut Tesisat

■ Elektrik ■ Şehir suyu ■ Kanalizasyon ☐ Doğalgaz ☐ Asansör
☐ Diğer

Pencere Doğramaları

☐ Ahşap ☐ Alüminyum ☐ PVC ☐ Demir ☐ Diğer

Kapı Doğramaları

☐ Ahşap (İç Kapıları) ■ Çelik (Daire Kapısı) ☐ Alüminyum ☐ Demir ☐ Diğer

7. Gayrimenkulun Konumu, Ulaşımı ve Çevresel Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz, İzmir İli, Menderes İlçesi, İTOB (İzmir Tekeli Organize Sanayi Bölgesi) Mahallesi, 10030 Sokak, No:15 posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu; İzmir Tekeli Organize Sanayi Bölgesi, Menderes ilçe sınırları içerisinde yer almakta olup, İzmir şehir merkezine ~32 km, Menderes İlçe Merkezine ~ 12 km ve Adnan Menderes Havaalanına ~ 18 km mesafede bulunmaktadır. 2002 yılında organize sanayi bölgesi olarak tescil edilen İTOB, yaklaşık 25 ha alanda kurulmuştur. Bölgede birçok sanayi kuluşu yer almakta olup, gıda, demir çelik sanayi, kimya, plastik, makine, elektrik eloktronik sektörlerinde yoğunlaşmıştır. OSB içerisinde, yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinden istifade tamdır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge, sanayi amaçlı gelişmiş olup, bölge genelinde çok sayıda sanayi ve depo alanları ile boş imarlı arsalar yer almaktadır. Bölge gelişmekte olan bir bölge olup, gelecek dönemde bölgeye olan talebin artacağı düşünülmektedir.
Kullanıma Hazır, İnşası Bitmiş Aynı Cins Boş Gayrimenkul Oranı : %10-25
Yapılaşma ve Yenileme Hızı : Orta
Arz Talep : Arz, Talep dengeli
Bölge Genelinde Satış Hızı : Düşük seviyede
Mülk Değeri Değişim : Sabit
Bölgede Güvenlik, Asayiş Problemi Var mı : Hayır

8. İmar Bilgileri

-Mimari Proje	07.09.2015 tarihi itibariyle İTOB Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğünde taşınmaza ait 27.08.2008, 21.01.2009 ve 08.12.2010 ruhsat tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.
-Yapı Ruhsatı	07.09.2015 tarihi itibariyle İTOB Organize Sanayi Bölgesi Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğünde taşınmaza ait 27.08.2008 tarih ve 92 numaralı yapı ruhsatı (rafineri, buhar havuzu, su deposu ve kazan dairesi için alınmış), 21.01.2009 tarih ve 92 numaralı ilave ruhsatı (kazan dairesi için alınmış) ile 08.12.2010 tarih ve 92 numaralı ilave ruhsatı (rafineriler için alınmış) belgeleri incelenmiştir.
-Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.09.2015 tarihi itibariyle İTOB Organize Sanayi Bölgesi Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğünde taşınmaza ait 10.02.2009 tarih ve 30 numaralı yapı ruhsatı (rafineri, buhar havuzu, su deposu ve kazan dairesi olmak üzere toplam 486 m2 için alınmış), 03.06.2009 tarih ve 37 numaralı ilave ruhsatı (107 m2 kazan dairesi için alınmış) ile 29.07.2011 tarih ve 72 numaralı ilave ruhsatı (498 m2 rafineriler için alınmış) yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir.

-İmar Durumu Açıklaması	**İmar Lejandı :** Sanayi **TAKS :** 0.50 **KAKS/EMSAL :** 1.00 **HMAX :** 10 m. **Belediye Sınırları İçinde mi :** Hayır 07.09.2015 tarihinde Tekeli Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu 241 ada 24 parselin 31.03.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli U.İ.P göre ``TAKS:0.50, KAKS:1.00, hmax:10m. Ön ve arka bahçe:5m. ve Yan bahçeler 3m. çekme mesafeli`` yapılaşma koşullarıyla Sanayi Alanı imar lejandı içinde kaldığı bilgisi alınmış olup, yola/parka terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlanmaktadır.

Cezai Tutanak, Zabıt vb. :

07.09.2015 tarihine İTOB OSB Müdürlüğünde yapılan araştırmada taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir zabıt, tutanak vb. evrak kaydının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

9. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

a) Olumlu Faktörler

- Ulaşımın kolaylıkla sağlanabilmesi, - Organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde kalması,

b) Olumsuz Faktörler

- Bölgesel alıcı kitlesine hitap etmesi, - Bölgede benzer nitelikte arsa alternatiflerinin bulunması, - Piyasalarda yaşanan ekonomik dalgalanmalar,

11. Değerleme Bilgileri

	Birim Değer (TL/m²)	Alan (m²)	Toplam Değer (TL)
Arsa Değeri	150,00- TL/m²	22.500,00m²	3.375.000,00- TL
Yapı Değeri	535,00- TL/m²	982,00m²	525.370,00- TL
Menkul Değer			2.000.000,00- TL
Düzeltme			-370,00- TL

Takdir Edilen Değer	**Yasal Durum Piyasa Değeri**	**5.900.000,00- TL** *Beşmilyondokuzyüzbin Türk Lirası*
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	**5.950.000,00- TL** *Beşmilyondokuzyüzellibin Türk Lirası*
	Sigortaya Esas Değeri	**422.260,00- TL** *Dörtyüzyirmiikibinikiyüzaltmış Türk Lirası*

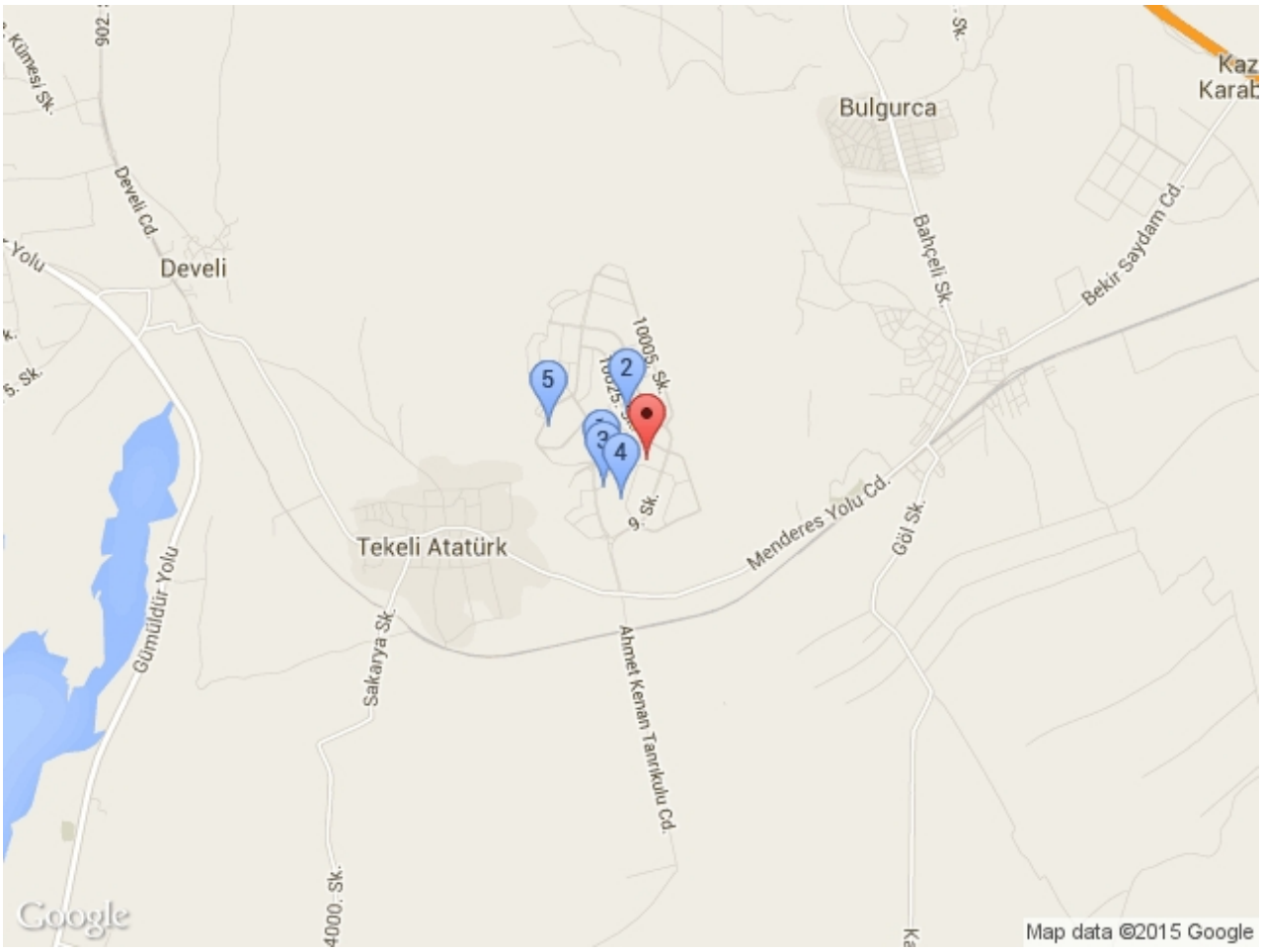
Değerleme Uzmanı Kanaati

☐ SATIŞI ÇOK KOLAY	☐ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ	☐ SATIŞI GÜÇ	■ SATILAMAZ

Değerleme Uzmanı Görüşü

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Hesap detayı ektedir. Bina maliyetlerinde, (Çevre-şehircilik bakanlığı yapı yaklaşık birim değerleri tebliğinden alınmıştır) Rafineri ile Depo Bölümü için 2C sınıfı, Kazan Dairesi için 3A sınıfı birim değerleri kullanılmıştır. Sundurma alanlar mevcut değerlemede dikkate alınmış olup, harici ve müteferrik imalatlar, şerefiye olarak arsa değeri içerisinde değerlendirilmiştir. Değerlemeye konu 241 ada 24 parselin günün ekonomik şartları, paranın satın alma gücü, taşınmazın yeri ve mevkii, alanı, imar durumu, parsel üzerindeki mevcut yapının tarzı, yapı sınıfı, yıpranma payı, inşaat kalitesi, civardaki yapılaşma ve yerleşme yoğunluğu, OSB hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, ulaşım ve yol durumu, değerini etkileyebilecek diğer hususları dikkate alınmıştır. Taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan 2 adet gayrimenkul değerinin %10`unu aşan kamu haczi nedeni ile mevcut hali ile SATILAMAZ olduğu kanısına varılmış olup, ipoteklerin riski dikkate alınması koşulu ile hacizlerin kaldırılmasının ardından SATILABİLİR olacağı düşünülmektedir. İşbu rapor, tarihi itibariyle muteberdir. MENKUL RAPORU, MENKUL RAPORUNA AİT EKLER VE MENKUL RAPORUNA İLİŞKİN NOTLAR EKLER BÖLÜMÜNDEDİR.

Uydu Görüntüsü : (38.191865,27.207726)



KAPAK FOTOĞRAFI

DIŞ MEKAN

DIŞ MEKAN

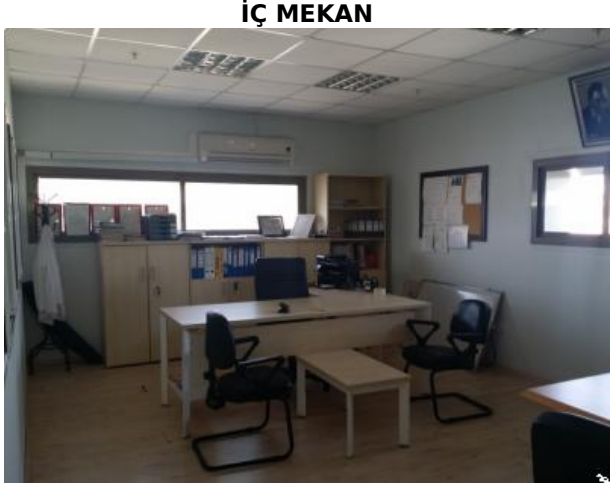
DIŞ MEKAN

İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

İÇ MEKAN



İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

DIŞ MEKAN

İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

DIŞ MEKAN

DIŞ MEKAN

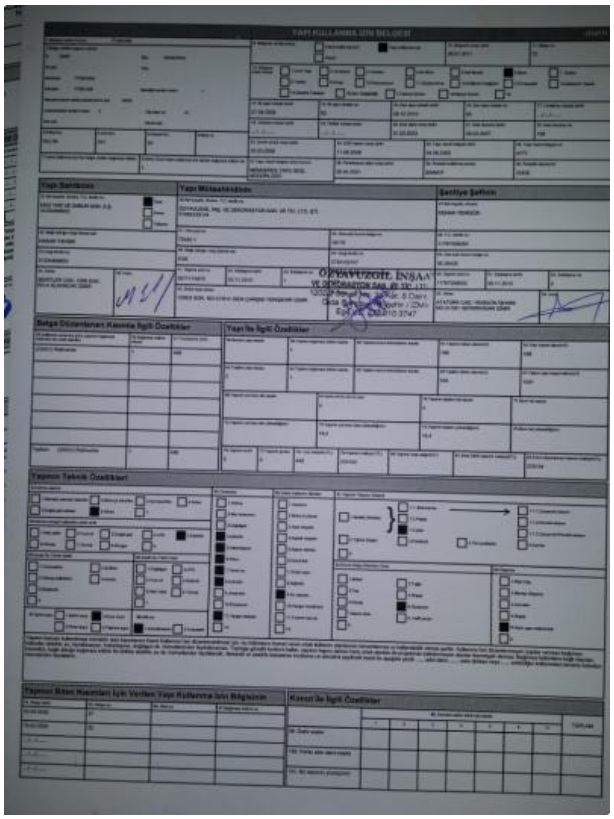
DIŞ MEKAN

DIŞ MEKAN

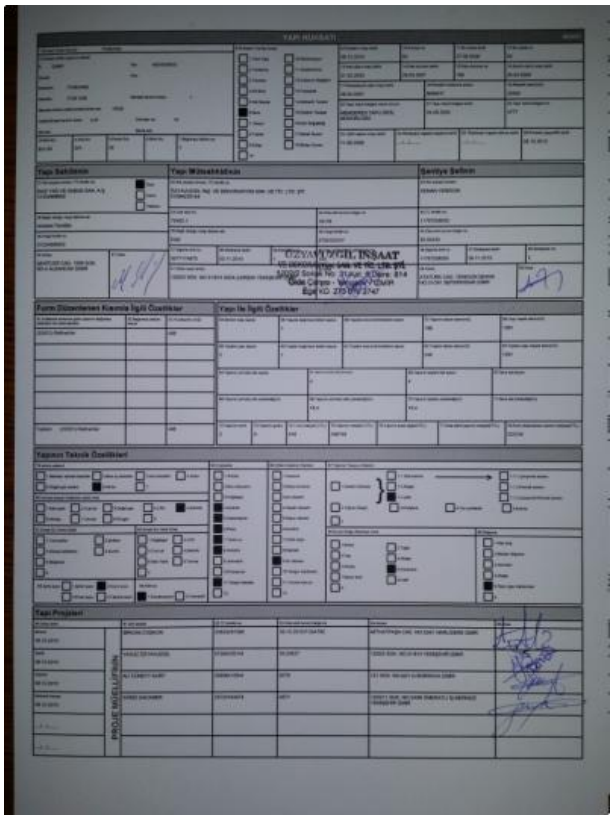
DIŞ MEKAN

DIŞ MEKAN

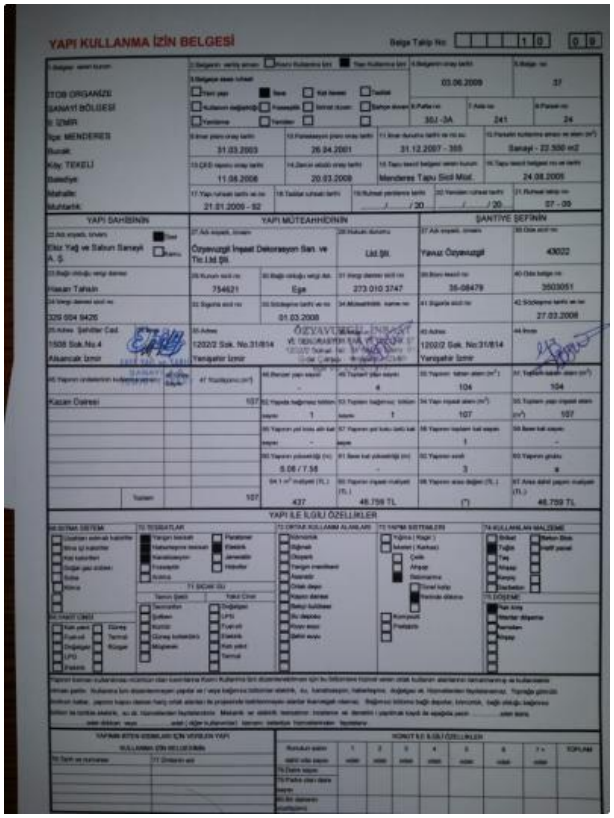
RUHSAT



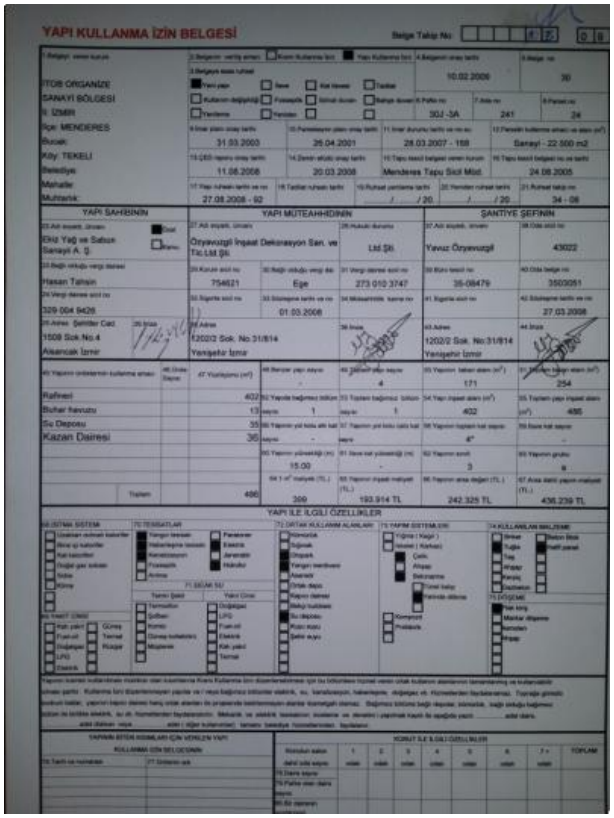
RUHSAT



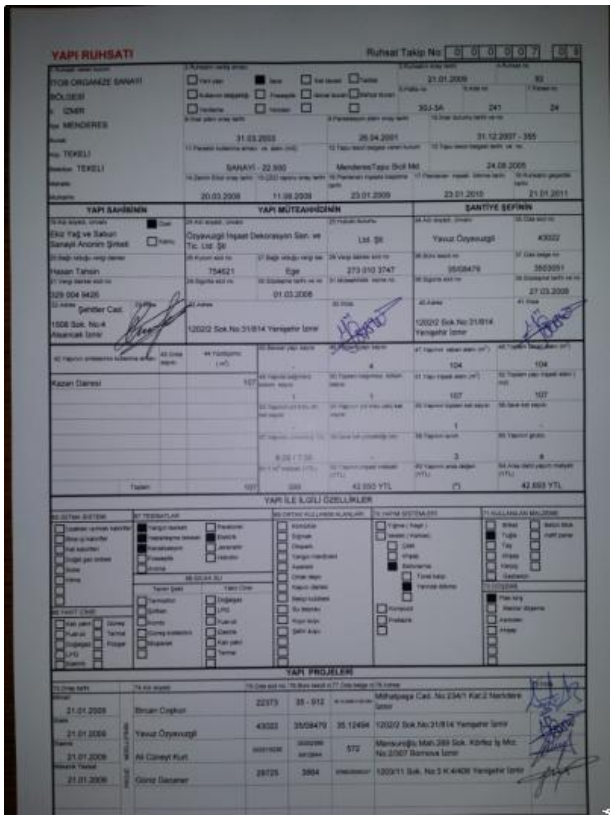
RUHSAT



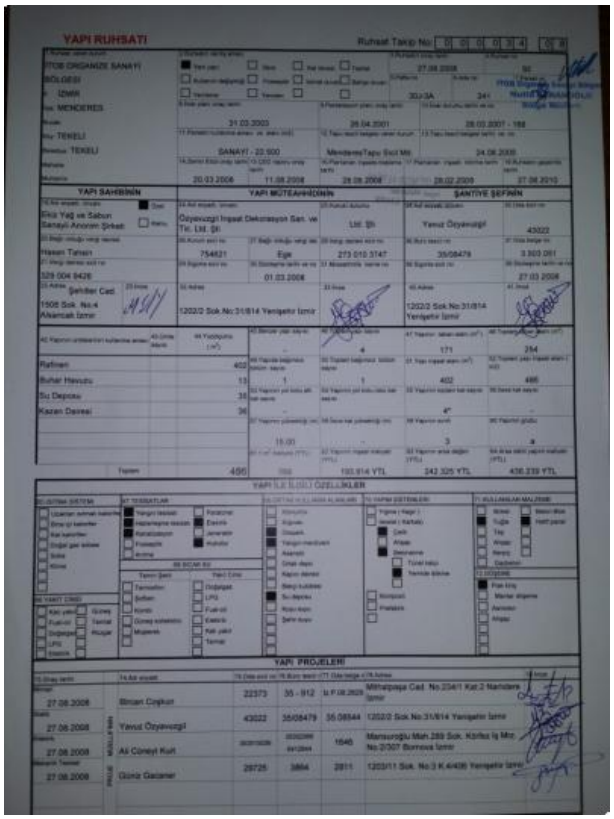
RUHSAT



RUHSAT



RUHSAT

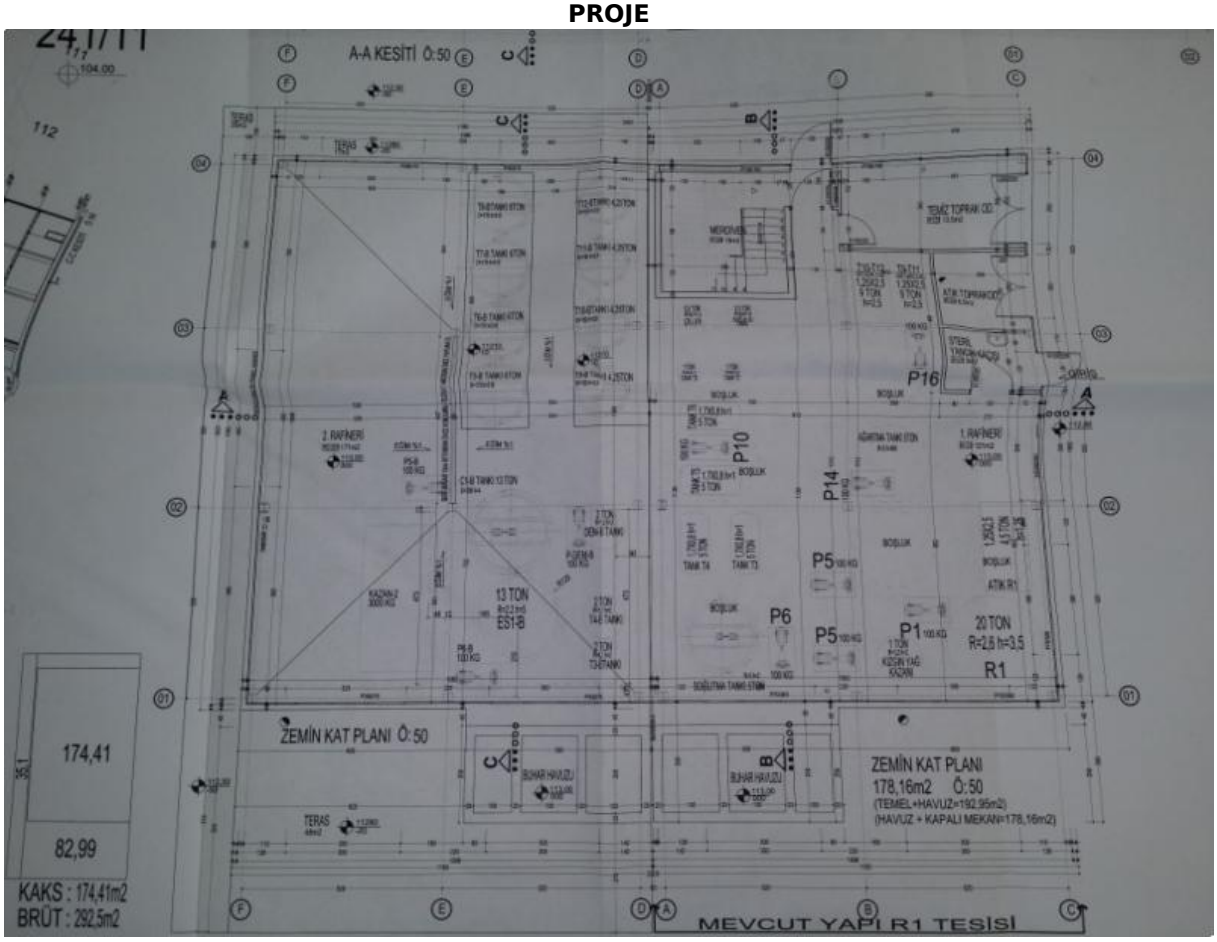


RESMİ BELGE

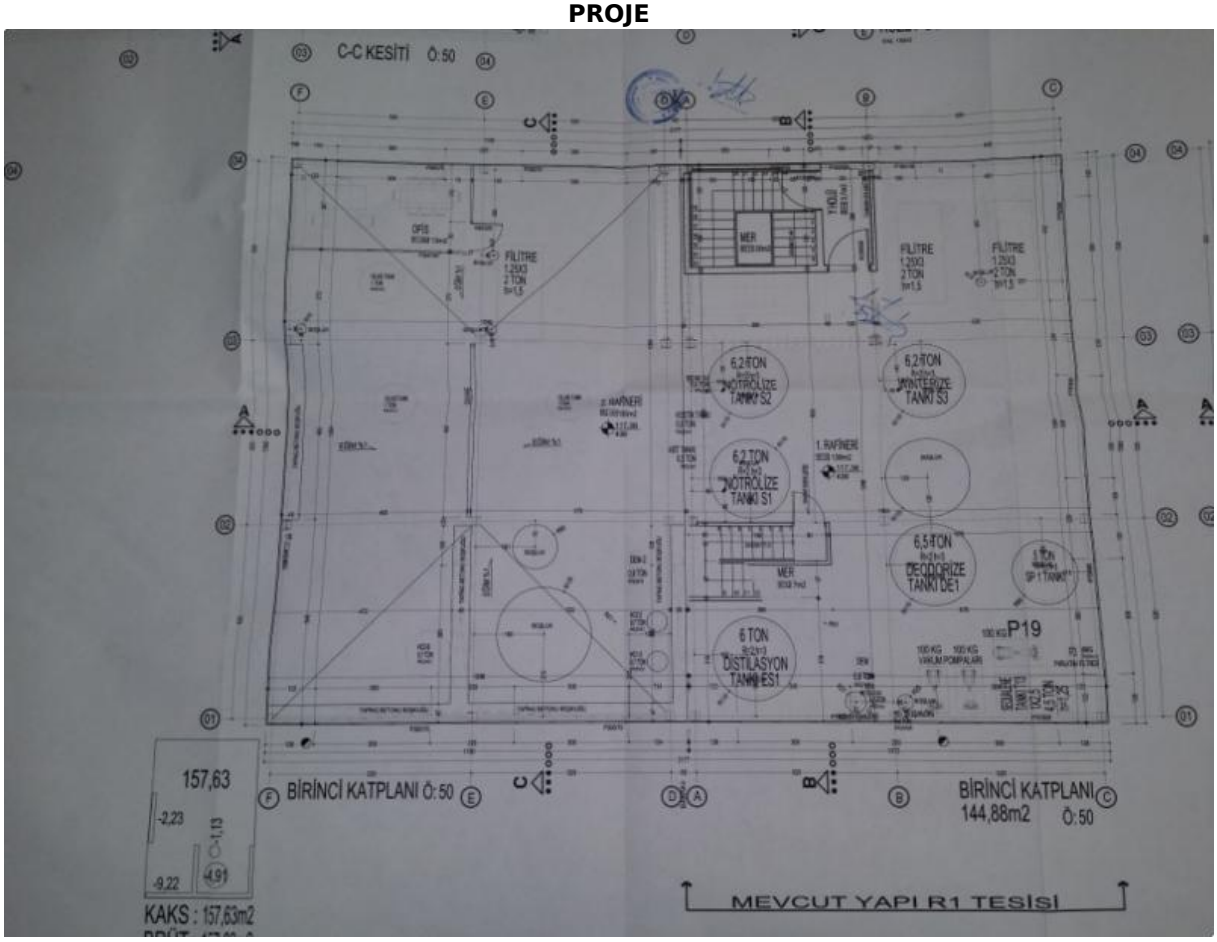
PROJE

park
241/11
YOL
YOL
241/15
VAZİYET PLANI Ö:1/ 200

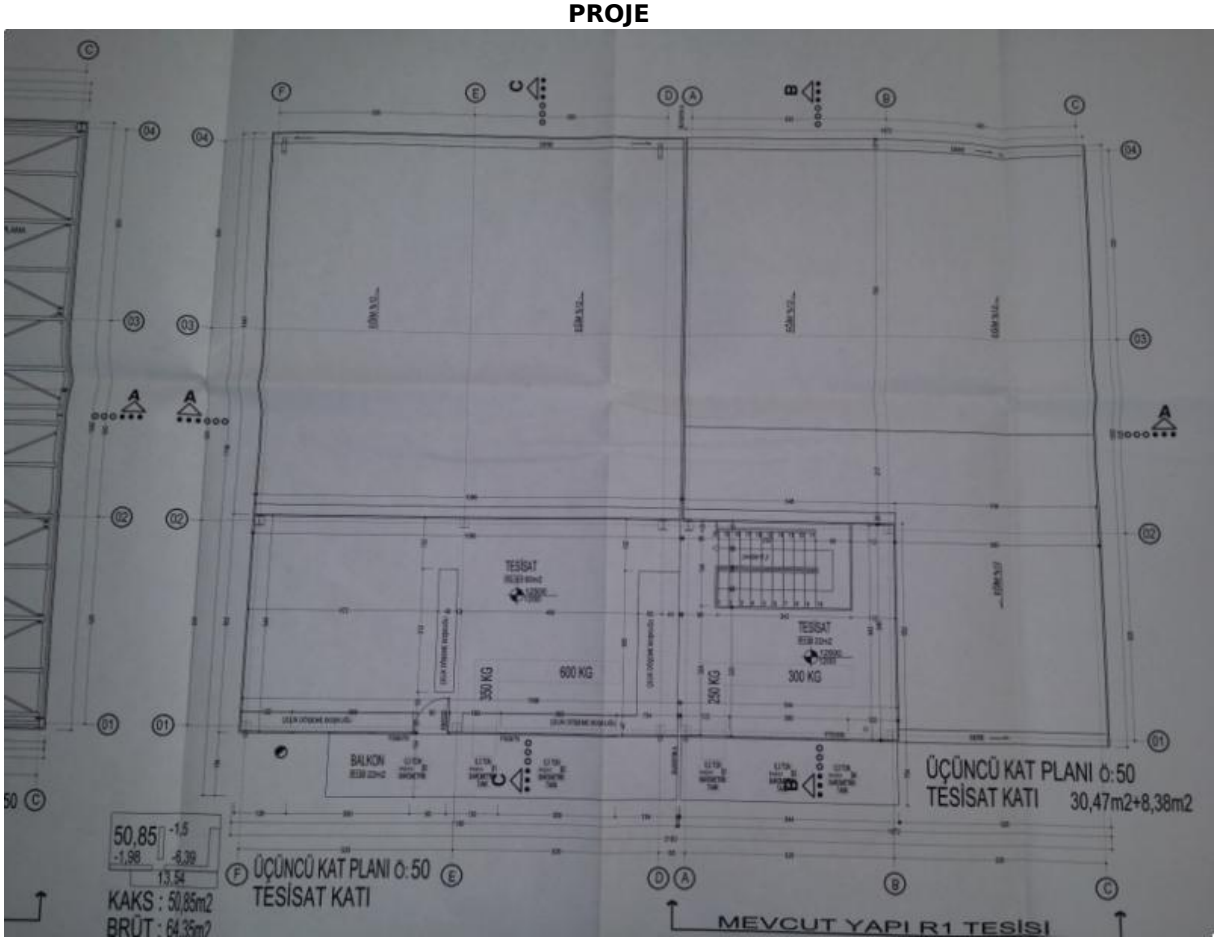
PROJE


A-A KESİTİ Ö:50
ZEMİN KAT PLANI Ö:50
ZEMİN KAT PLANI
178,16m2 Ö:50
(TEMEL+HAVUZ=192,95m2)
(HAVUZ + KAPALI MEKAN=178,16m2)
174,41
82,99
KAKS : 174,41m2
BRÜT : 292,5m2
MEVCUT YAPI R1 TESİSİ

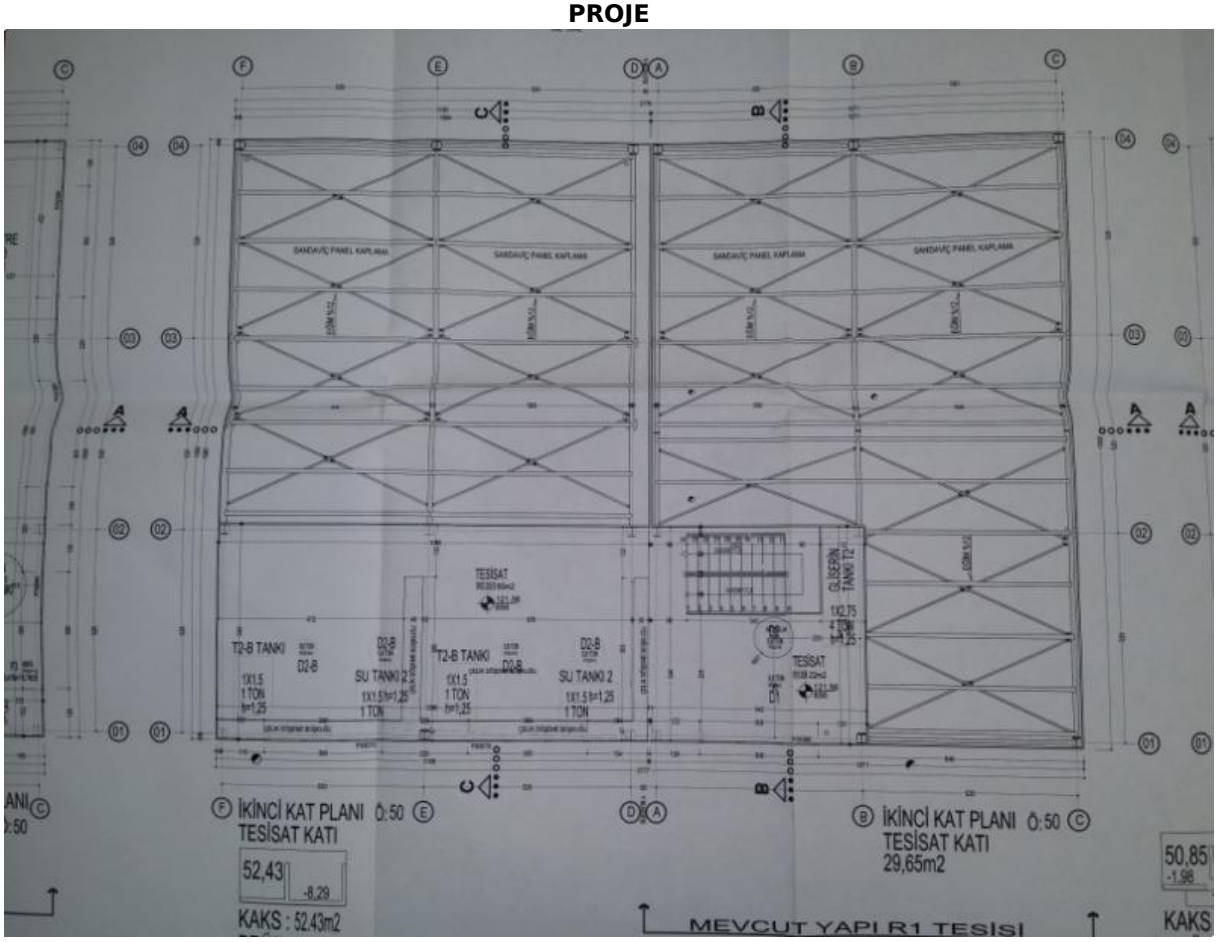
PROJE


C-C KESİTİ Ö:50
FİLTRE
6,2 TON
NOTRÖLÜZE TANKI S2
6,2 TON
NOTRÖLÜZE TANKI S1
6,5 TON
DEODORİZE TANKI DE1
6 TON
DİSTİLASYON TANKI ES1
P19
157,63
KAKS : 157,63m2
BİRİNCİ KATPLANI Ö:50
BİRİNCİ KATPLANI
144,88m2 Ö:50
MEVCUT YAPI R1 TESİSİ

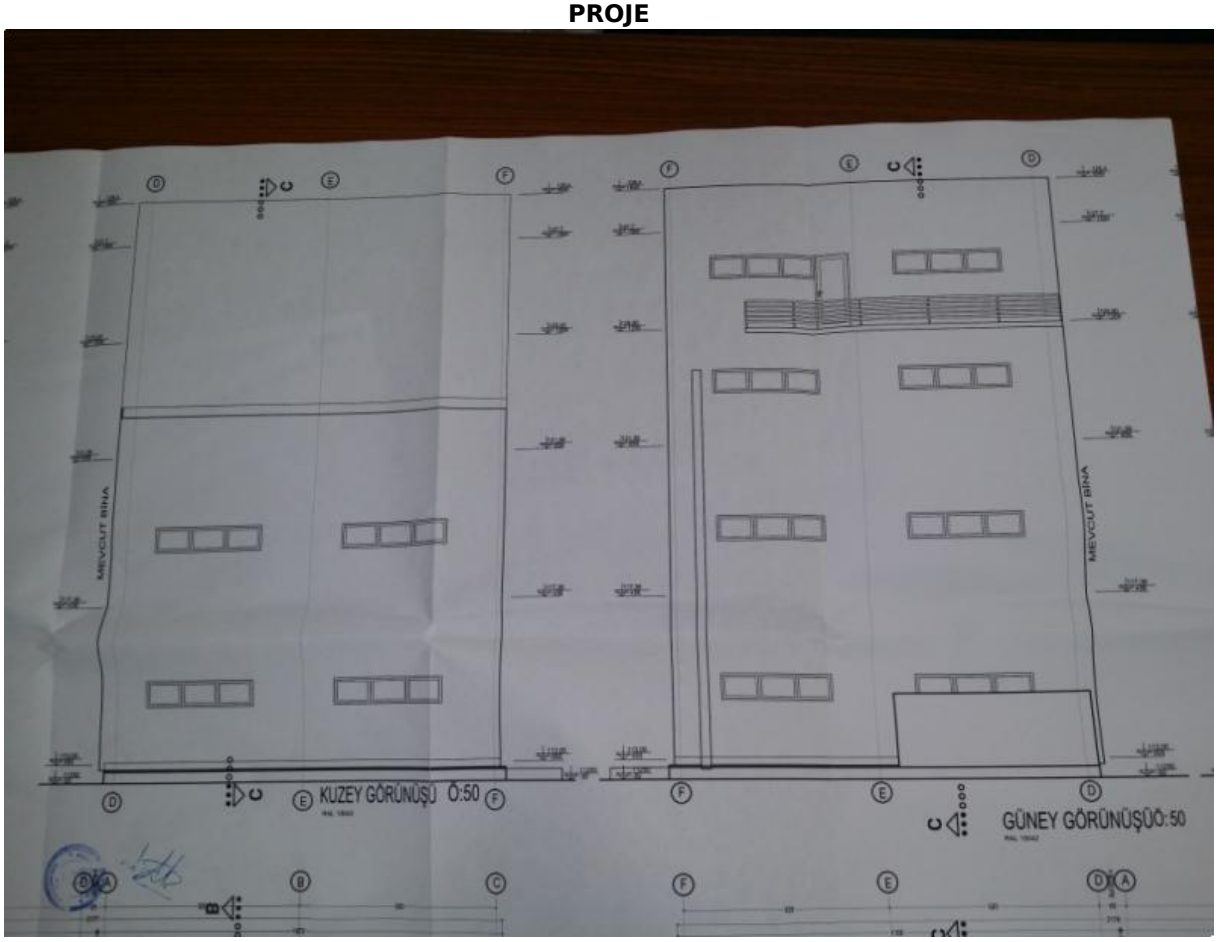
PROJE


TESİSAT
600 KG
300 KG
250 KG
BALKON
ÜÇÜNCÜ KAT PLANI Ö:50
TESİSAT KATI
30,47m2+8,38m2
50,85
KAKS : 50,85m2
BRÜT : 64,35m2
ÜÇÜNCÜ KAT PLANI Ö:50
TESİSAT KATI
MEVCUT YAPI R1 TESİSİ

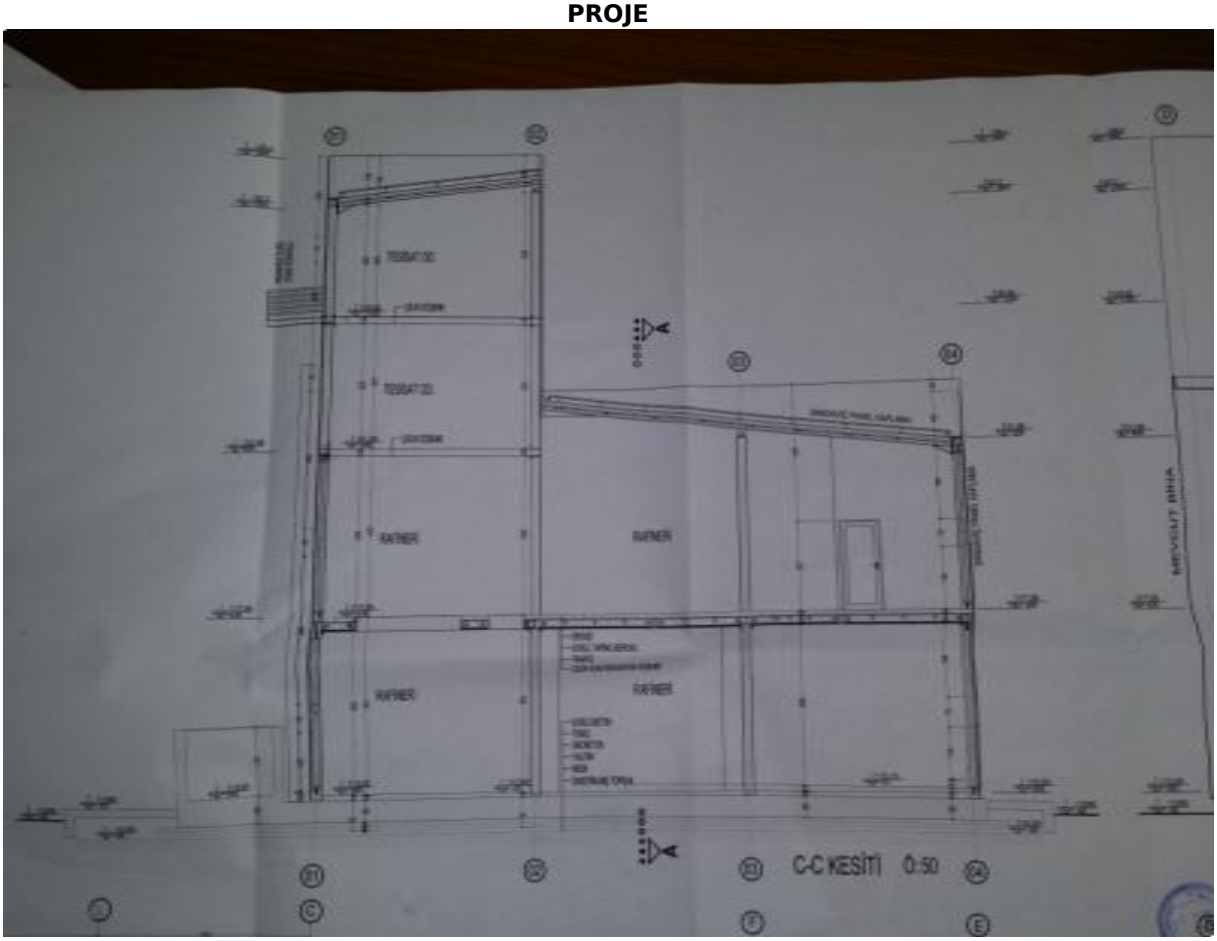
PROJE


SANDAVİÇ PANEL KAPLAMA
TESİSAT
T2-B TANKI
SU TANKI 2
1 TON
GÜSERİN TANKI T2
İKİNCİ KAT PLANI Ö:50
TESİSAT KATI
52,43
-8,29
KAKS : 52,43m2
İKİNCİ KAT PLANI Ö:50
TESİSAT KATI
29,65m2
MEVCUT YAPI R1 TESİSİ
50,85
-1,98
KAKS

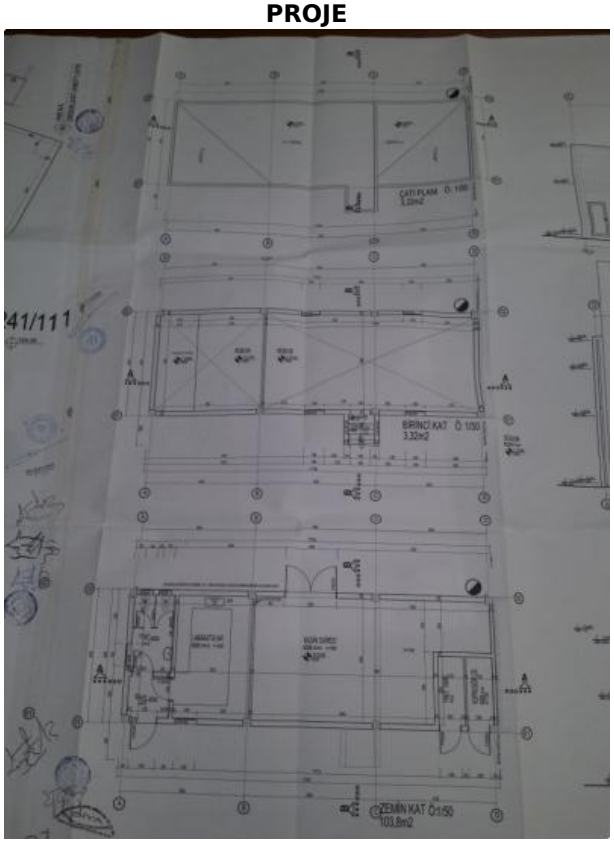
PROJE


MEVCUT BİNA
KUZEY GÖRÜNÜŞÜ Ö:50
GÜNEY GÖRÜNÜŞÜÖ:50

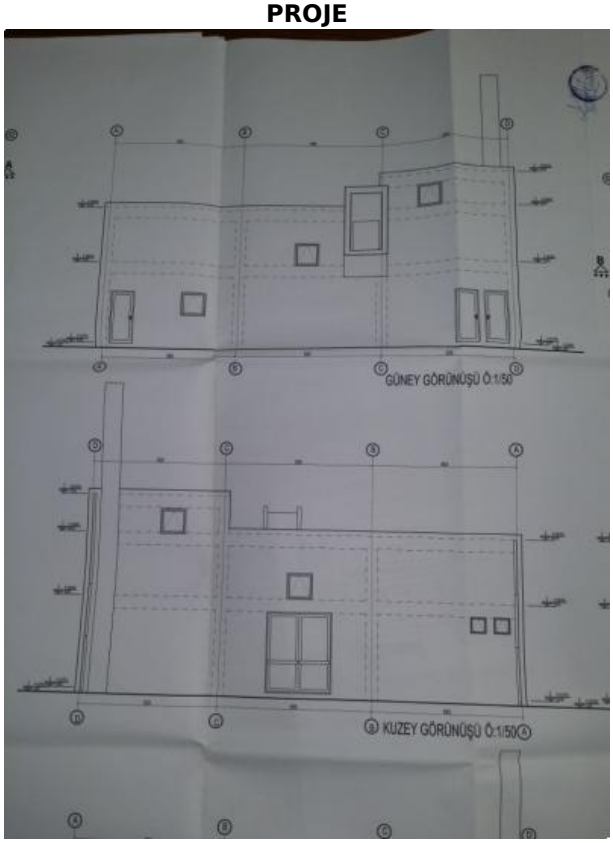
PROJE



PROJE



PROJE

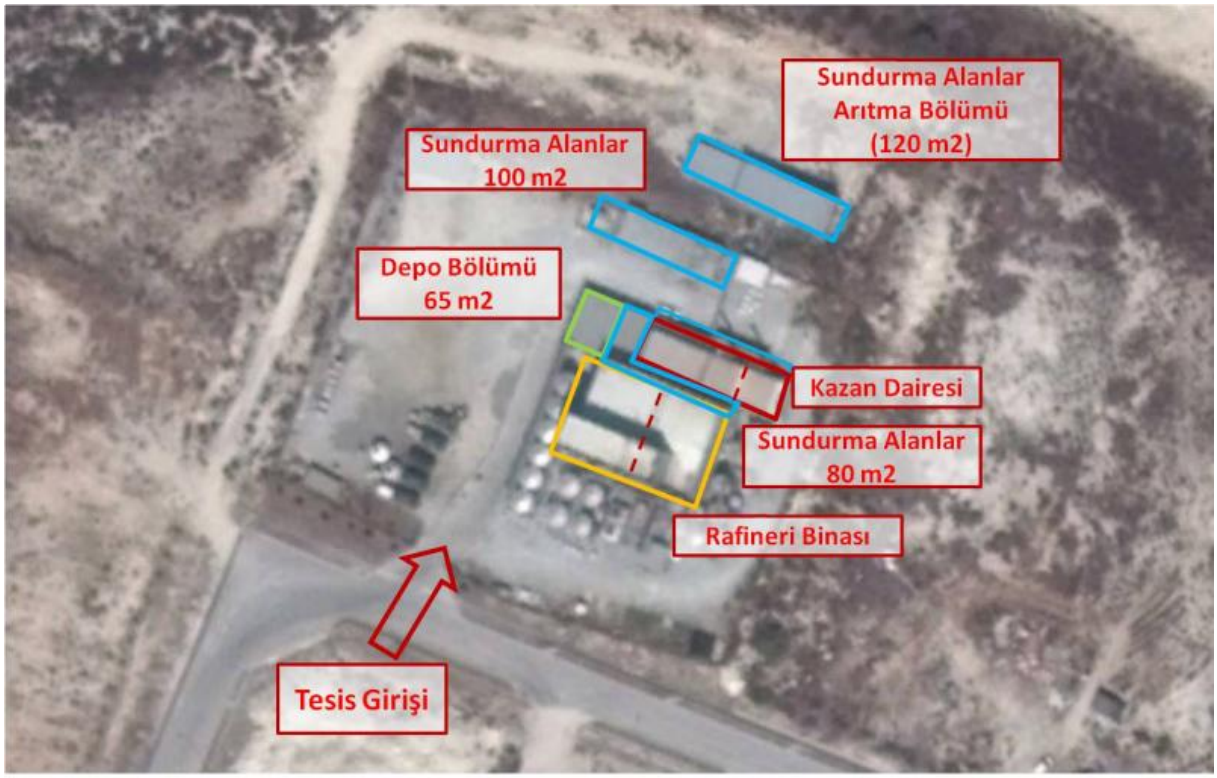


DİĞER

Adres:
İTOB OSB Mah. 10030 Sok. No: 15 /
MENDERES / İZMİR

Bu adrese ait adres kodu:
1942359660

DİĞER



RESMİ BELGE

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.09.2015 10:48:27	2015-14301	20150902-2187-F00193	16,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	AnaTasinmaz	**Mevkii**	
Zemin No	31641364	**Cilt / Sayfa No**	30 / 2966
İl / İlçe	İZMİR / MENDERES	**Ada / Parsel**	241 / 24
Kurum Adı	Menderes	**Yüzölçüm**	22500,00000
Mahalle / Köy Adı	TEKELİ Mahallesi	**Ana Taşınmaz Nitelik**	**YAĞ FABRİKASI ÜRETİM TESİSİ VE RAFİNERİLER**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	GAYRİMENKULUN İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDEN ÖSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR.		20.05.2009 - 4590

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 25.12.2014 - 13196

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Kamu Haczi : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 14/04/2014 tarih 5658372 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 235000 TL (Alacaklı : 0)		17.04.2014 - 3874
Şerh	Kamu Haczi : HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/02/2015 tarih 1763 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 355016,92 TL (Alacaklı : 0)		19.02.2015 - 1938

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

Rapor Tarihi / Saati : 02.09.2015 / 10:48 1

RESMİ BELGE

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	3.8.2010 - 6230

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	26.6.2012 - 5413

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE	9.12.2013 - 25874

Rapor Tarihi / Saati : 02.09.2015 / 10:48 2

RESMİ BELGE

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	9.12.2013 - 25874

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	9.12.2013 - 25874

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

Rapor Tarihi / Saati : 02.09.2015 / 10:48 3

RESMİ BELGE

TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	9.12.2013 - 25874

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	9.12.2013 - 25874

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 02.09.2015 / 10:48 4

RESMİ BELGE

Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	9.12.2013 - 25874

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	9.12.2013 - 25874

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1600000,00	1.0	3.8.2010 - 6230
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	2500000,00	2.0	26.6.2012 - 5413
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
BURGAN BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
ŞEKERBANK T.A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TEKSTİL BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TURKLAND BANK A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM TEKELİ Mahallesi 241 Ada 24 Parsel	1000/1000	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	9.12.2013 - 25874

Rapor Tarihi / Saati : 02.09.2015 / 10:48 5

Tapu 241-24 (PA)

İli	İZMİR
İlçesi	MENDERES
Mahallesi	
Köyü	TEKELİ
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00	30E-3A	241	24		22.500,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Nitelliği	YAĞ FABRİKASI ÜRETİM TESİSİ VE RAFİNERİLER
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 21641364
Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. işleminden
Sahibi	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitisi	
Cilt No.		8080	38	2963		20/09/2011		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilleri Uygundur
Ali ERKEK
Menderes Tapu Müdür V.

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakkı ile yükümlülüğü tapu sicilindeki mücavizi edinenlerde
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince sahsi dağıtımlarla ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecekler.

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
241 Ada 24 Nolu Parsel Arsa Değeri	22.500,00 m²	150TL/m²	1 / 1	3.375.000 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	**22.500,00 m²**			**3.375.000 TL**

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat	TOPLAM DEĞER
Rafineri Binası Maliyeti Çelik H: 21,50m	839,00 m²	410TL/m²	100,0%	343.990 TL
Kazan Binası Maliyeti Betonarme H: 7,50m	143,00 m²	500TL/m²	100,0%	71.500 TL
Çevre düzenlemesi ve saha betonu				109.510 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	**982,00 m²**	**535TL/m²**		**525.000 TL**

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		**3.900.000 TL**

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat	TOPLAM DEĞER
Rafineri Binası Maliyeti Çelik H: 21,50m	839,00 m²	410TL/m²	100,0%	343.990 TL
Kazan Binası Maliyeti Betonarme H: 7,50m	143,00 m²	500TL/m²	100,0%	71.500 TL
Depo Binası Maliyeti Çelik H: 4,50m	65,00 m²	320TL/m²	100,0%	20.800 TL
Sundurma Maliyeti H: 4,50m	300,00 m²	100TL/m²	100,0%	30.000 TL
Çevre düzenlemesi ve saha betonu				108.710 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	**1.347,00 m²**	**427TL/m²**		**575.000 TL**

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ		**3.950.000 TL**