

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.)

VB288967

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 fabrikanın (arsa+bina+makine ve teçhizat) değer tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporu		
Talep Tarihi	02-09-2015	Rapor Tarihi	09-09-2015
Takdir Edilen Değer	Yasal Durum Piyasa Değeri	6.980.000,00- TL Altımilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası	
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	7.010.000,00- TL Yedimilyononbin Türk Lirası	
	Sigortaya Esas Değeri	411.510,00- TL Dörtüzyönbirbinbeşyüzon Türk Lirası	
Gayrimenkulün Adresi	İTOB OSB MAHALLESİ 10030 SK. 241 ADA 24 PARSEL Dış Kapı No:19 35471 MENDERES / İZMİR		
İli	İZMİR	İlçesi	MENDERES
Semt		Posta Kodu	35471
Mahallesi/Köyü	İTOB OSB MAHALLESİ	Caddesi	
Sokağı	10030 Sk.	Site / Apartman Adı	241 ADA 24 PARSEL
Bina / Blok No	19		
Yapının Sınıf ve Grubu	2 - C	İnşaat Seviyesi	%100
İnşaat Bitiş Tarihi	01-01-2009	Bina Yaşı	6
Kat Adeti (Bodrum hariç)		Değerlenen Yapı Alanı	1257 m²
Yapı Nizamı	AYRIK		

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. (1/1)					
Tapu Açıklaması					
03.09.2015 tarihinde TKGM Sisteminden tarafımızca alınmış olan Tapu kaydında (Takbis belgesinde) konumuz taşınmazın malik ismi, tarih ve yevmiye numarasının -Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği- işleminden değişikliğe uğradığı tespit edilmiştir. Rapor içeriğindeki veriler güncel tapu bilgisidir.					

3. Takyidat Kayıtları

Takyidat İnceleme Tarihi :	25-12-2014 09:35
İpotek (Türkiye Halk Bankası A. Ş. lehine, 1.600.000,00)	
İpotek (Türkiye Halk Bankası A. Ş. lehine, 2.500.000,00)	
İpotek (Asya Katılım Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00)	
İpotek (Burgan Bank A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç)	
İpotek (Şeker Bank T. A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç)	
İpotek (Tekstil Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç)	
İpotek (Turkland Bank A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç)	

İpotek (T. C. Ziraat Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00 bo)
 İpotek (Türkiye Finans Katılım Bankası A. Ş. lehine, 9.8)
 İpotek (Yapı ve Kredi Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00)
 Kamu Alacağı Haczi (9 Eylül Sosyal Güvenlik Merkezi lehine)
 Kamu Alacağı Haczi (Hasan Tahsin Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine)
 Diğer (Üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı)

Rehinler Bölümünde :

TKGM sisteminden alınan 03.09.2015 tarihli takbis belgesine göre, konu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen ipotek kayıtlarının bulunduğu görülmüştür: ***Türkiye Halk Bankası A. Ş. lehine, 1.600.000,00 borç tutarlı □ 1.0 derece- 03.08.2010 tarih □ 6230 yevmiye. ***Türkiye Halk Bankası A. Ş. lehine, 2.500.000,00 borç tutarlı □ 2.0 derece- 26.06.2012 tarih □ 5413 yevmiye. ***Asya Katılım Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç tutarlı □ 3.0 derece- 09.12.2013 tarih □ 25874 yevmiye. ***Burgan Bank A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç tutarlı □ 3.0 derece- 09.12.2013 tarih □ 25874 yevmiye. ***Şeker Bank T. A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç tutarlı □ 3.0 derece- 09.12.2013 tarih □ 25874 yevmiye. ***Tekstil Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç tutarlı □ 3.0 derece- 09.12.2013 tarih □ 25874 yevmiye. ***Turkland Bank A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç tutarlı □ 3.0 derece- 09.12.2013 tarih □ 25874 yevmiye. ***Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç tutarlı □ 3.0 derece- 09.12.2013 tarih □ 25874 yevmiye. ***Türkiye Finans Katılım Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç tutarlı □ 3.0 derece- 09.12.2013 tarih □ 25874 yevmiye. ***Yapı ve Kredi Bankası A. Ş. lehine, 9.815.497,00 borç tutarlı □ 3.0 derece- 09.12.2013 tarih □ 25874 yevmiye.

Şerhler Bölümünde :

TKGM sisteminden alınan 03.09.2015 tarihli takbis belgesine göre, konu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen şerh kayıtlarının bulunduğu görülmüştür. ***Kamu Haczi: Dokuz Eylül Sosyal Güvenlik Merkezi nin 14/04/2014 tarih 5658372 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 235.000,00 TL(Alacaklı:0) (17.04.2014 - 3874) ***Kamu Haczi: Hasan Tahsin Vergi Dairesi Müdürlüğü nün 16/02/2015 tarih 1763 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 355.016,92 TL(Alacaklı:0) (19.02.2015 - 1938)

Hak ve Mükellefiyetler :

TKGM sisteminden alınan 03.09.2015 tarihli takbis belgesine göre, konu taşınmaz üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Beyanlar Bölümünde :

TKGM sisteminden alınan 03.09.2015 tarihli takbis belgesine göre, konu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen beyan kaydının bulunduğu görülmüştür: ***Gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinden OSB den uygunluk şartı aranacaktır. (20.05.2009 - 4590)

4. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerleme konusu 241 ada, 24 Nolu Parsel, 22.500,00 m2 yüzölçümlü olup, tapu kayıtlarına göre, YAĞ FABRİKASI ÜRETİM TESİSİ VE RAFİNERİLER vasfındadır. Yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde 1 adet prefabrik+çelik konstrüksiyon yapı cinsinde, zemin + 3 normal kattan inşa edilmiş fabrika binası, 1 adet betonarme yapı cinsinde inşa edilmiş kazan dairesi, 5 adet zemin kattan ibaret sundurma hacimleri yer almaktadır. 1) Rafineri: Zemin Kat+3 normal kattan oluşmakta olup, zemin katı 330 m2, 1. katı 340 m2, 2. katı 90 m2 ve 3. katı 90 m2 olmak üzere toplam 850 m2 kullanım alanıdır. 4 katlı, h= 15 m yüksekliğindeki yapının zemin katında yağ depoları, krom nikel paslanmaz tanklar; 1. katında reaktör sistemi ve filtrasyon sistemleri, diğer ara katlarda ise vakum hazırlama üniteleri yer almaktadır. Zemin kat ve 1. Katta zemin epoksi kaplı olup diğer katlarda metal malzemeden oluşmuştur. Duvarlar trapez saç ve çelik konstrüksiyondan imal edilmiştir. 2) Kazan Dairesi, Laboratuvar, Depo: Zemin kattan oluşmakta olup toplam 107 m2 kullanım alanıdır. Betonarme tarzda inşa edilmiş olan yapıda duvar badana, zemin kullanıma göre badana ve sıva olup zeminde seramik ve şap beton kullanıldığı görülmüştür. 3) Sundurma Alanları: Zemin kattan oluşan toplamda yaklaşık 190 m2 kullanım alanına sahip 4 adet sundurma hacmi görülmüştür. Yapılan tespitlerde sundurma alanlarına ait ruhsat bulunmadığı görülmüş olup diğer yapılara ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Konu parsel üzerinde 957 m2 ruhsatlı, 300 m2 ruhsatsız olmak üzere toplamda 1257 m2 kullanım alanı mevcuttur. Parsel üzerinde tüm dış kısımlarda zemin topraktır. Parselin etrafın tel örgüyle çevrili olup giriş güney yönünden 10030 nolu sokak üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Menderes İlçesi, Tekeli Mahallesi, 241 Ada, 24 Nolu Parsel üzerinde kayıtlı, 22.500,00 m2 parsel alanına sahip, tapuda "Yağ Fabrikası Üretim Tesisi ve Rafineriler" vasıflı gayrimenkuldür. Taşınmazın konumlu olduğu parsel geometrik olarak düzgün olmayan bir şekle sahip olup, topoğrafik olarak ise eğimli bir arazi yapısı üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın 10030 Sokak a yaklaşık 80 mt. cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde □Ekiz Kimya Sanayi ve Ticaret A. Ş. □ ünvanıyla faaliyet gösteren tesis bulunmaktadır. Parselin Ana Arter ve Tali Yol Cephesi Uzaklığı : 80 mt. Parselin Ana Artere Uzaklığı : 0 mt. Bölgedeki Altyapı : Elektrik, İçme suyu, Kanalizasyon, Doğalgaz, Telefon, Asfalt yol, Yapı Cinsi : Diğer (Betonarme ve prefabrik tarzda inşa edilmiştir.) 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 :

Ekspertize konu taşınmazın; ada, parsel bazında konumunun doğruluğu İTOB Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü arşivinde incelenen parselasyon planından teyit edilmiştir. Taşınmaz, planlanan konumda inşa edilmiştir.

Taşınmazın Büyüklük (Alan) Açısından Proje ile Uygunluğu :

Değerleme konusu taşınmazın İTOB Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü arşivinde yer alan mimari proje dosyası incelenmiş olup, onaylı mimari projesi ile alan açısından uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Yalnızca, parsel üzerinde bulunan ruhsatlı yapılara ilaveten ruhsatsız olarak imal edilmiş yaklaşık 300 m2 sundurma alanının bulunduğu belirlenmiştir. Söz konusu aykırılıkların tadilat işlemi ile projeye uygun hale dönüştürülebilir nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

5. Gayrimenkulun İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın iç özellikleri Ana Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri başlığı altında detaylı olarak anlatılmıştır.

Konut Tipi		Kullanım Alanı (Brüt)	Yasal (m²) 957	Mevcut (m²) 1257
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 (Betonarme ve prefabrik tarzda inşa edilmiştir.)

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

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Menderes İlçesi, İTOB OSB Mahallesi, 10030 Sokak, No:15 posta adresinde, 241 ada 24 parsel üzerinde Ekiz Kimya Sanayi ve Ticaret A. Ş. ünvanıyla faaliyet gösteren tesistir. Fabrikaya ulaşım için; Tekeli Mahallesinden Kazım Karabekir Caddesi üzerinden doğu yönünde yaklaşık 1,7 km ilerlendikten sonra sola dönülerek İTOB OSB Müdürlüğüne girilir. OSB nin girişinde yer alan Ahmet Kenan Tanırkulu Caddesi üzerinden kuzey yönünde yaklaşık 400 mt ilerlenip sağa dönülerek 9 Sokak a girilir. 9 Sokak üzerinden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 650 mt ilerlenip sola dönülerek 10030 Sokağa girilir. 10030 Sokak üzerinde batı yönünde yaklaşık 170 mt ilerlendikten sonra sağ kolda kurulu bulunan 15 kapı numaralı tesise ulaşılır. Değerleme konusu tesisin yer aldığı İTOB Organize Sanayi Bölgesi 2002 yılında faaliyete başlamıştır. Bölge, İzmir merkeze 32 km., Menderes İlçesine 12 km, Adnan Menderes Havaalanına 18 km mesafede bulunmaktadır. 250 hektar alanda kurulu bölgede 372 adet 1.000 m2 ile 30.000 m2 arasında değişen sanayi parseli bulunmaktadır. Genel olarak faaliyet gösteren firmaların üretim konuları başlıca gıda, demir çelik sanayi, kimya, plastik, makine, elektrik elektronik sektörlerinde yoğunlaşmıştır. OSB de halihazırda yer alan parsellerin yaklaşık %40 oranında çalışan firma, %40 civarında ruhsat, inşaat ve proje aşamasında olan projeler ve %10 civarında boş parsel bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın etrafında kısmen boş parseller, yeni fabrika inşaatları ve çalışan tesisler bulunmaktadır. Tesisin konumlu olduğu 10030 sokağa yaklaşık 80 metre cephesi bulunmaktadır. Tesisin bulunduğu bölge topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.

Kullanıma Hazır, İnşası Bitmiş Aynı Cins Boş Gayrimenkul Oranı : %50 den fazla

Yapılaşma ve Yenileme Hızı : Orta

Arz Talep : Arz, Talep dengeli

Bölge Genelinde Satış Hızı : Orta

Mülk Değeri Değişim : Sabit

Bölgede Güvenlik, Asayiş Problemi Var mı : Hayır

8. İmar Bilgileri

-Mimari Proje	03.09.2015 tarihinde, İTOB OSB Müdürlüğünde taşınmaza ait mevcut dosyasında yer alan 27.08.2008 tarihli, 21.01.2009 tarihli ve 08.12.2010 tarihli onaylı mimari projeleri incelenmiştir.
----------------------	--

-Yapı Ruhsatı	03.09.2015 tarihinde, İTOB OSB Müdürlüğünde taşınmaza ait mevcut dosyasında yer alan toplam 486 m2 alanlı rafineri, buhar havuzu, su deposu, kazan dairesi için düzenlenmiş, 27.08.2008 tarih, 92 numaralı yeni yapı ruhsatı; toplam 107 m2 alanlı kazan dairesi için düzenlenmiş 21.01.2009 tarih, 92 numaralı ilave yapı ruhsatı; toplam 498 m2 alanlı rafineriler için düzenlenmiş 08.12.2010 tarih, 92 numaralı ilave yapı ruhsatı incelenmiştir. (Bilgi Notu: 27.08.2008 tarihli yapı ruhsatı üzerinde 30 parsel ibaresi yer almakta ise de OSB Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu ruhsatın konumuz taşınmaza ait olduğu ve parsel numarasının sehven 30 olarak yazıldığı öğrenilmiştir.)
-Yapı Kullanma İzin Belgesi	03.09.2015 tarihinde, İTOB OSB Müdürlüğünde taşınmaza ait mevcut dosyasında yer alan toplam 486 m2 alanlı rafineri, buhar havuzu, su deposu, kazan dairesi için düzenlenmiş 10.02.2009 tarih, 30 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi, toplam 107 m2 alanlı kazan dairesi için düzenlenmiş 03.06.2009 tarih, 37 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi, toplam 498 m2 alanlı rafineriler için düzenlenmiş 29.07.2011 tarih, 72 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.
-İmar Durumu Açıklaması	İmar Lejandı : Sanayi Alanı TAKS : 0,50 KAKS/EMSAL : 1,00 HMAX : 10,00mt. Terk varsa miktarı m2 : Terki bulunmamaktadır. Belediye Sınırları İçinde mi : Evet İTOB Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü İmar Durumu Servisi yetkilisi ile yapılan görüşmede alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam, TAKS:0,50, KAKS:1,00, önden 5m yanlardan 3m çekmeli, Hmax:10,00 mt. yapılaşma koşullarına sahip Sanayi Alanında kalmaktadır. İTOB Organize Sanayi Bölgesi`nden alınan şifahi bilgiye göre, parselin yola/parka terki bulunmamaktadır.
Cezai Tutanak, Zabıt vb. :	03.09.2015 tarihinde, İTOB Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde incelenen dosyasında taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak veya zabıta rastlanmamıştır.

9. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

a) Olumlu Faktörler
- Bakımlı bir tesis olması, - İskan belgesinin mevcut olması, - Ulaşım probleminin bulunmaması, - OSB sınırları içerisinde yer alması, - Bölge itibari ile boş parsel sayısının sınırlı olması, - Halihazırda faaliyeti devam eden bir tesis olması.
b) Olumsuz Faktörler
- Parsel üzerinde ruhsatsız yapıların bulunması, - Eğimli bir arazi yapısı üzerinde yer alması, - Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi, - Tapu kayıtları üzerinde kamu haczi şerhlerinin mevcut olması, - Dünyada ve Türkiye`deki ekonomik dalgalanmalar.

11. Değerleme Bilgileri

	Birim Değer (TL/m ²)	Alan (m ²)	Toplam Değer (TL)
Arsa Değeri	193,00- TL/m ²	22.500,00m ²	4.342.500,00- TL
Yapı Değeri	430,00- TL/m ²	957,00m ²	411.510,00- TL
Menkul Değer			2.194.000,00- TL
Düzeltilme			31.990,00- TL
Takdir Edilen Değer	Yasal Durum Piyasa Değeri		6.980.000,00- TL Altı milyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası
	Mevcut Durum Piyasa Değeri		7.010.000,00- TL Yedimilyononbin Türk Lirası
	Sigortaya Esas Değeri		411.510,00- TL Dört yüzonbirbinbeşyüzon Türk Lirası

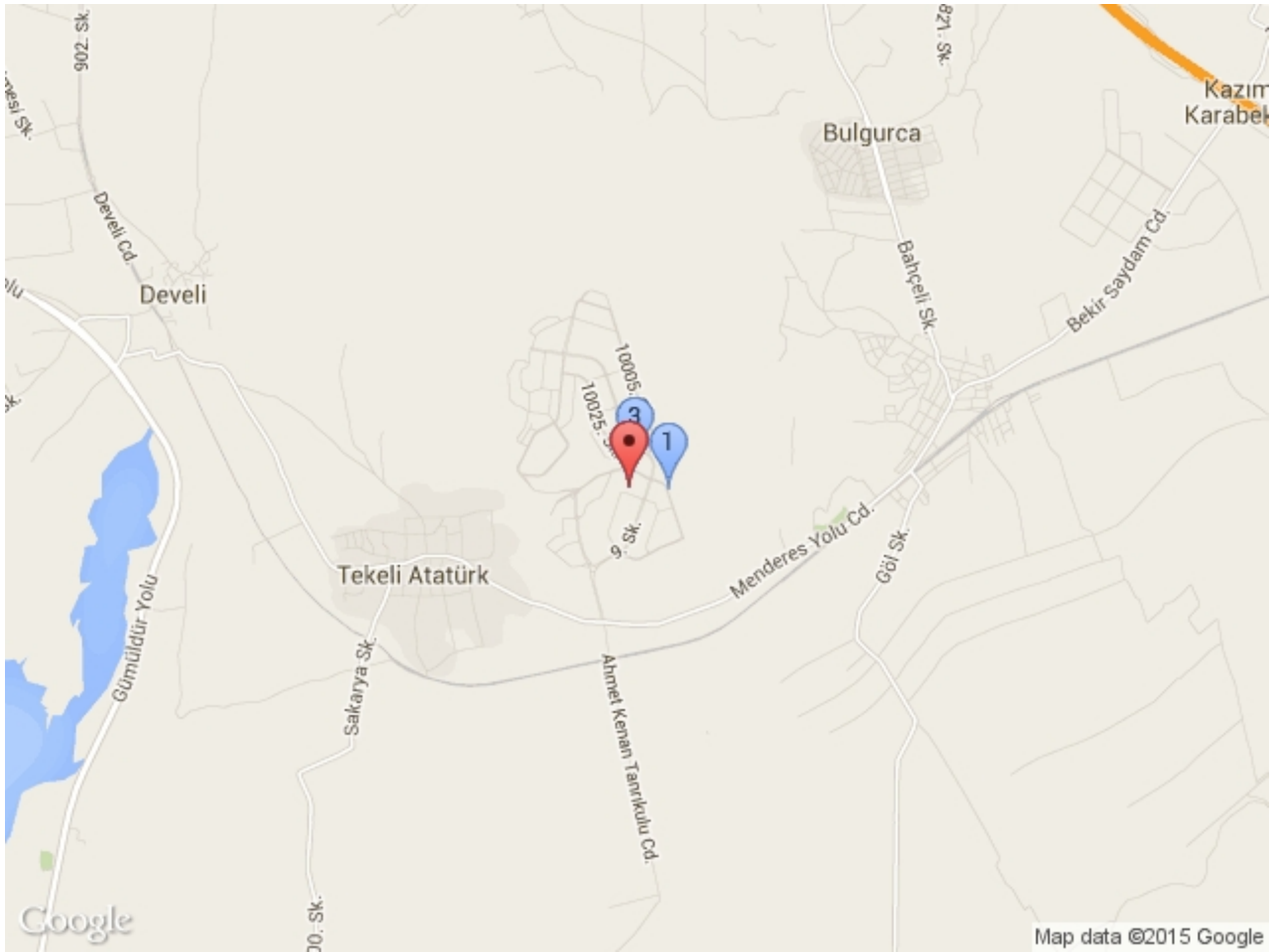
Değerleme Uzmanı Kanaati

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

Değerleme Uzmanı Görüşü

***Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğü sahifesinde "kamu haczi" şerhlerinin mevcut olması sebebi ile taşınmaz SATILAMAZ olarak nitelendirilmiştir. Taşınmazın satılabilir nitelik kazanması için, satışa engel şerhlerin tapudan terkin edilmesi gerekmektedir. Taşınmazın konumu, fiili niteliği, kullanım amacı ve piyasa fiyatı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmekte olup bu sebeple satışının da uzun vadede gerçekleşeceği hususunun teminat altına alınma aşamasında dikkate alınması önerilmektedir. İş bu rapor tarihi itibari ile muteberdir. ***Söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde; yukarıda saydığımız tüm olumlu ve olumsuz faktörler, ulaşım kolaylığı ve çevre özellikleri, bulunduğu bölgenin fiziki özellikleri, yaşı, kullanım alanı, inşaat tarzı, kalitesi, yıpranma ve aşınması, emsallerine göre avantaj ve dezavantajları, satılabilirliği, çevresinin doluluk oranı gibi tüm faktörler ile piyasalardaki mevcut ekonomik konjonktür dikkate alınmıştır. ***Konu mülkün değerlemesinde 2 farklı yaklaşım (Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi) kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme yapılırken konu mülk ile benzer özellik teşkil edecek sanayi lejantlı arsalardan ve yetkililerin görüşlerinden yararlanılmak suretiyle arsa birim değeri belirlenmiştir. Maliyet yöntemine göre hesaplanan değerde ise arsa ve yapı maliyeti haricindeki değer ile çevre düzenlemesi ve saha betonu maliyetleri şerefiye değeri olarak hesaplamalara yansıtılmıştır. Hesap detayı rapor ekinde tablo halinde sunulmuştur. ***Değerleme konusu taşınmazın İTOB Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü yapılan incelemelerinde onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği ancak ana yapıya ilaveten yaklaşık 190 m2 sundurma tarzında inşa edilmiş kısımların sonradan ruhsatsız olarak imal edildiği tespit edilmiş olup, değer takdirinde taşınmazın mimari projesine uygun hale getirilmesi için gerekli tadilat masrafları göz önünde bulundurulmuştur. (Mevcut Yapı Değeri: 300 m2 x 110 TL/m2 = ~30.000 TL olarak ilave yapı maliyet bedeli hesaplanmıştır.) ***Değerleme konusu tesis içerisinde bulunan ve firmanın mülkiyetinde olduğu teyit edilen makina ve teçhizatlar için 2.194.000.-TL değer takdir edilmiş olup makina raporu ekte sunulmuştur.

Uydu Görüntüsü : (38.191921,27.207557)



KAPAK FOTOĞRAFI**DIŞ MEKAN**

KAPAK FOTOĞRAFI**DIŞ MEKAN****İÇ MEKAN****DIŞ MEKAN****İÇ MEKAN**

PROJE

[illegible]

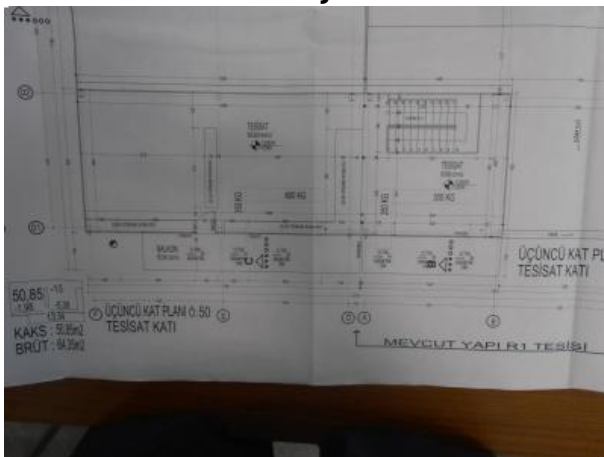
08.12.2010 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

[illegible]

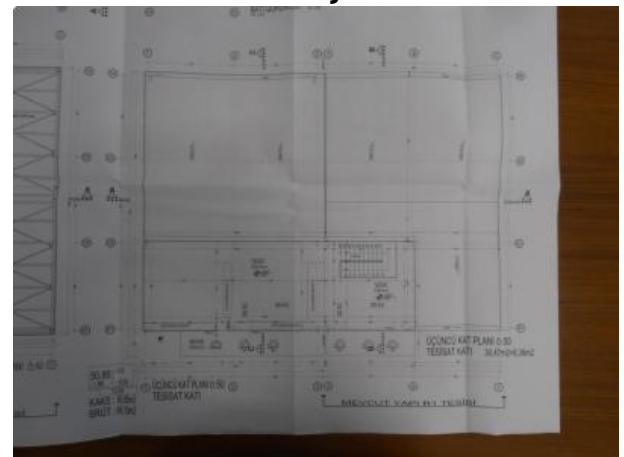
08.12.2010 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE



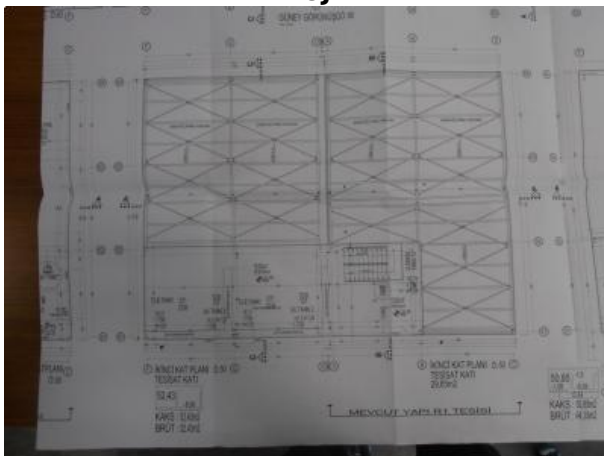
08.12.2010 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE



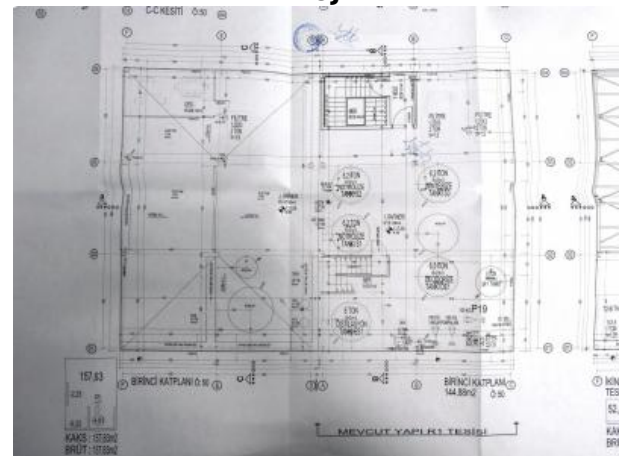
08.12.2010 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

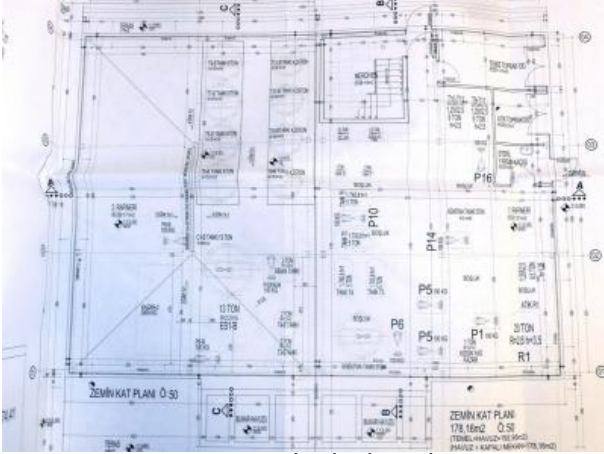


08.12.2010 TARİHLİ MİMARİ PROJE

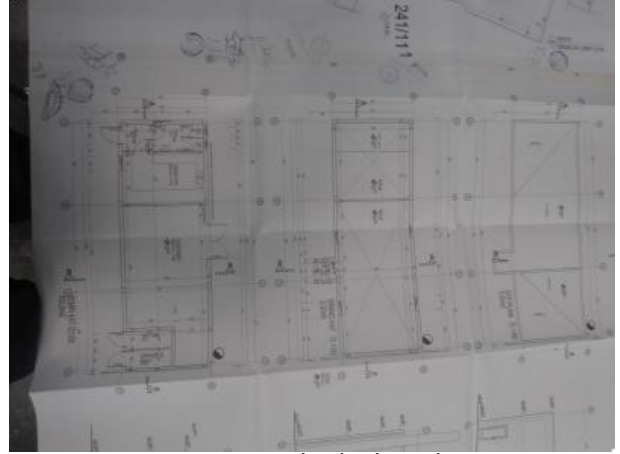
PROJE



08.12.2010 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

08.12.2010 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

21.01.2009 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

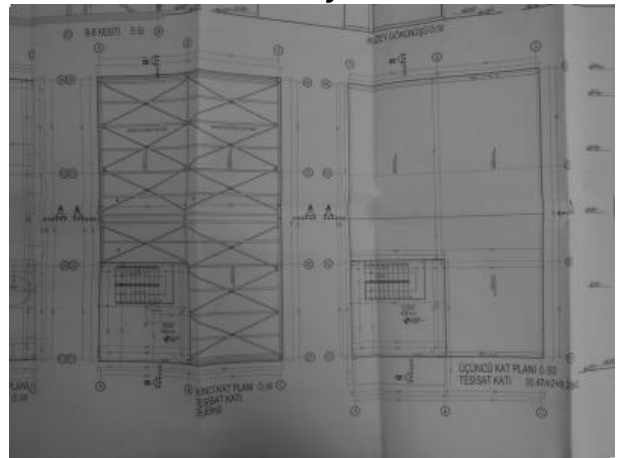
21.01.2009 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

21.01.2009 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

21.01.2009 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

27.08.2008 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

[illegible]

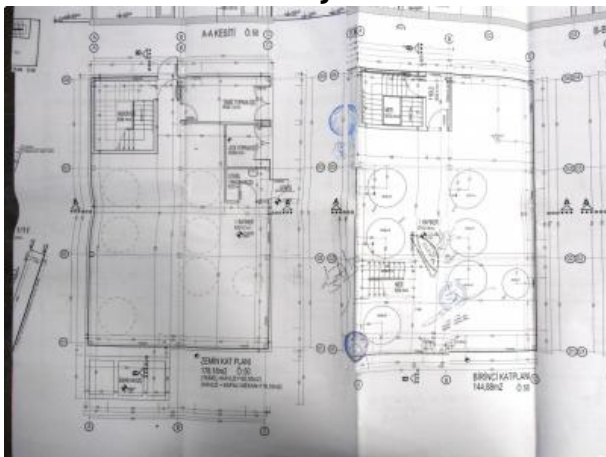
27.08.2008 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE

[illegible]

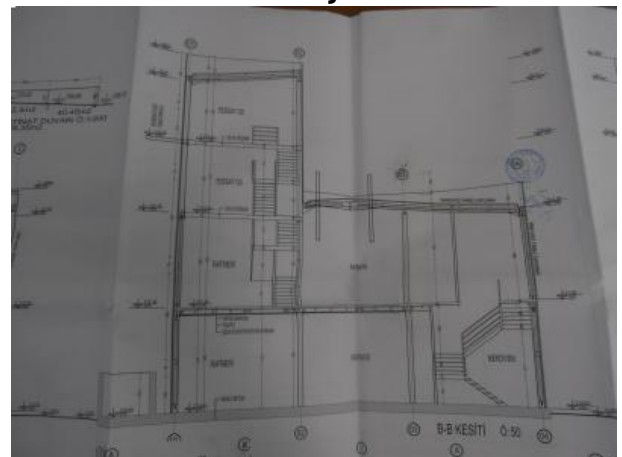
27.08.2008 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE



27.08.2008 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE



27.08.2008 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE



27.08.2008 TARİHLİ MİMARİ PROJE



Tapu 241-24 (PA)

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.09.2015 09:34:11	2015-14334	20150903-1984-F00343	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	31641364	Cilt / Sayfa No	30 / 2965	
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 OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ADANACAKTIR.		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 yazılan 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 yazılan ile. Borç : 355016.92 TL (Alacaklı : 0)		19.02.2015 - 1938

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Teslis 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 : 03.09.2015 / 09:36

1

TAKBİS
Tapu 241-24 (PA)

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	9815497,00	3.0	9.12.2013 - 25874
TÜRKİYE FINANS 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

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis 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 FINANS 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

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis 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 FINANS 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

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis 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 : 03.09.2015 / 09:36

2

TAKBİS

Ruhsat (E/H)	No	Bina Adı	Brüt Alan (m²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m²)	Yapım Yılı	Amortisman Oranı	Maliyet Bedeli (TL)
Ruhsatlı Bina	1	Rafineri Tesisi	850	2/C-3/A	450	2009	5,00%	363.375,00
	2	Kazan Dairesi, Laboratuvar, Depo	107	2/C-3/A	450	2009	5,00%	45.742,50
Ruhsatlı Bina Toplam Maliyeti=								409.117,50
Ruhsatlı Bina Toplam Maliyeti (Yaklaşık)=								410.000,00
Ruhsatsız Bina	3	Sundurma Alanları	300	1/A	110	2012	0,00%	33.000,00
Ruhsatsız Bina Toplam Maliyeti=								33.000,00
Ruhsatsız Bina Toplam Maliyeti (Yaklaşık)=								30.000,00
Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü	Birim Metrekare Değeri (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			
241	24	22.500,00	193,00	4.342.500,00	4.345.000,00			
Harici ve Müteferrik İşler (Maktuen)=								30.000,00
MAKİNE VE TEÇHİZAT DEĞERİ								2.194.000,00
Düzeltilme Değeri								1.000,00
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)=								6.980.000,00
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)=								7.010.000,00
Değerleme Notları								
*Tesisteki açık alanların tamamında yer alan altyapı maliyeti, çevre düzenlemesi göz önünde bulundurularak harici ve müteferrik işlerin değeri taktir edilmiştir.								
*Binalar ortalama 6 yaşında olması sebebiyle %5 yıpranma bedeli hesaplanmıştır.								
*Yapılan m² birim maliyet bedeli hesaplamasında, yapı sınıfına göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayınlamış olduğu 2015 yılı için yapı yaklaşık birim maliyet bedelleri ile fiziki, fonksiyonel, teknolojik durumları ve yapı yükseklikleri dikkate alınmıştır.								
*Değerleme çalışmasında, yasal durum değerlerinde yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanları esas alınmıştır.								

DEĞERLEME DETAYI