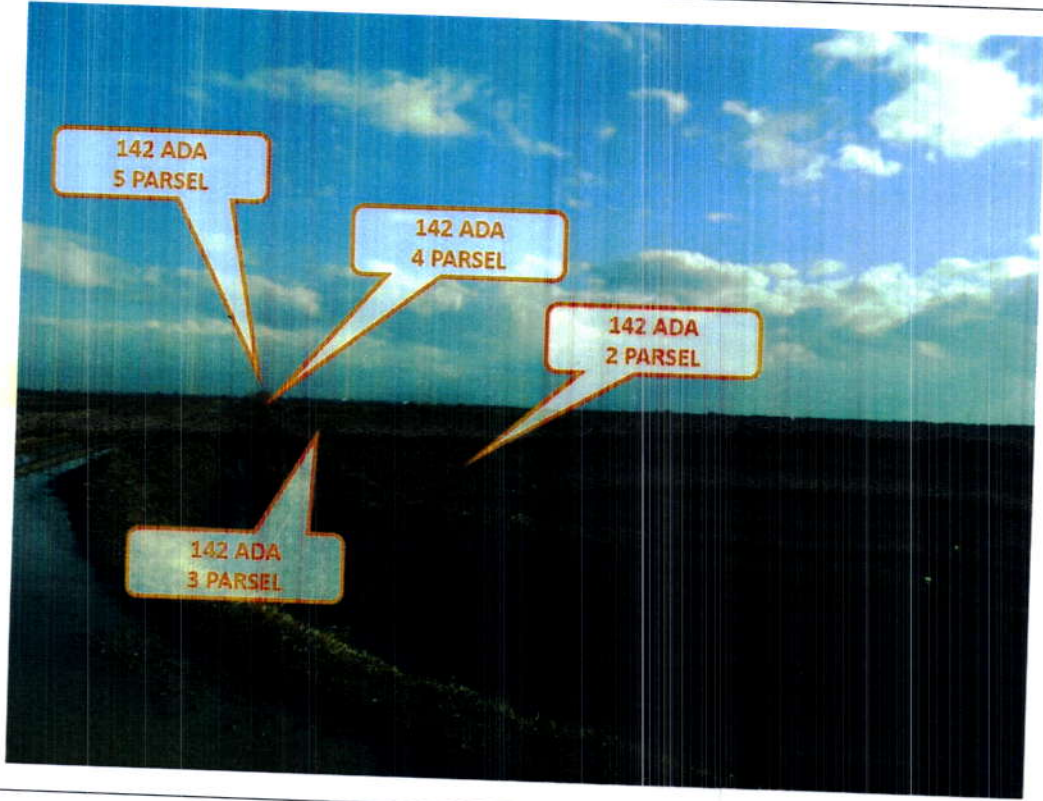


EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İÇİN HAZIRLANMIŞTIR

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 - info@karatdegerleme.com - <http://www.karatdegerleme.com>



GAYRİMENKUL GÖRÜŞ RAPORU

Rapor Refans No : ÖZEL KURUMLAR-1
Müşteri Adı : EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Rapor Tarihi : 29.12.2018

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 - info@karatdegerleme.com - <http://www.karatdegerleme.com>

1. RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi	28.12.2018	Rapor Numarası	ÖZEL KURUMLAR-1
Değerleme Tarihi	31.12.2018	Sözleşme Tarihi	28.12.2018
Tanzim Tarihi	10.01.2019	Sözleşme No	102
Raporun Amacı	4 Adet tarla piyasa değer tespiti.		
Raporun Kapsamı	İzmir İli, Menemen İlçesi, Süzbeyli Köyünde 4 Adet arsa bilgi amaçlı piyasa değer tespiti.		

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Adı	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
-------------	-----------------------------------

3. GAYRİMENKULÜN ADRESİ

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kaydına göre İzmir İli, Menemen İlçesi, Süzbeyli 142 Ada 2,3,4 ve 5 parsellerde konumlanmaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER
a. TAPU BİLGİLERİ

Tapu Türü	Ana Taşınmaz	Pafta	-
İli	İzmir	Ada	142
İlçesi	Menemen	Parsel	2
Bucağı	-	Vasfı	Tarla
Mahalle	Süzbeyli	Yüzölçümü	93512 m2
Köy	-	Cilt/Sayfa No	5/479
Sokak	-		-
Mevkii			-
Kat	BB	Malik	
-	-	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
		Tarih/Yevmiye	Hisse Oranı
		22.12.2014/15649	1 / 1 (93512 m2)

TKGM Takbis sisteminden temin edilen Takbis Belgesine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerine ulaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

-Beyan Taşınmazın 13780,38 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. - Menemen TM 09/10/2012-9405

- Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI(İZMİR ÇEVRE VE EHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ İL MÜDÜRLÜĞÜ 21/05/2018 TARİH 15390 SAYILI YAZI) Tarih: 21/05/2018 Sayı: 15390 - 25.06.2018 tarih - 9777 yevmiye.

Serhler Hanesinde:

Serh Kamu Haczi : 9 EYLÜL VERGİ DAİRESİ nin 15/04/2016 tarih 26551 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 29258.24 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 21/04/2016 - 6125

- Serh Kamu Haczi : HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ nin 15/08/2016 tarih 7608 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 948600.82 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 24/08/2016 - 12592

- Serh İcrai Haciz : İZMİR 21. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/10/2017 tarih 2012/14390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1104816.89 TL bedel ile Alacaklı : T.FİNANS KATILIM BANKASI BORNIVA ŞUBESİ lehine haciz işlenmiştir. - Menemen TM 13/10/2017 - 15809

- Serh Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/10/2017 tarih 80866 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 132434.42 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 23/10/2017 - 16354

-Serh İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ nin 01/02/2018 tarih 2012/25566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108453.30 TL bedel ile Alacaklı : MİGROS TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. - Menemen TM 07/02/2018 - 1864

- Serh İhtiyati Haciz : İZMİR 16.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2018 tarih 2018/11172 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 79667.78 TL . (Alacaklı : -) - Menemen TM 17/09/2018 - 14043

Rehinler Hanesinde:

- HSBC BANK A.Ş. lehine, 3.000.000,00TL tutarında, 31.10.2012 tarih 10083 yemiye ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.
 - Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2.000.000,00 TL tutarında, 22.11.2012 tarih 10960 yevmiye ile 2/2. dereceden ipotek bulunmaktadır.
 - Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 9.815.497,00 TL tutarında, 09.12.2013 tarih 25874 yevmiye ile 3. Dereceden ipotek bulunmaktadır.
 - HSBC BANK A.Ş. lehine, 3.000.000,00 TL tutarında, 05.04.2016 tarih 5005 yemiye ile 2/1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.
- *Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede 3. Rehnin TC Ziraat Bankası lehine olduğu tarafımıza beyan edilmiş olup, aynı rehin bilgisi altında yer alan diğer banka bilgilerinin sistemde kaldığı tarafımıza beyan edilmiştir.

Tapu Türü	Ana Taşınmaz	Pafta	
İli	İzmir	Ada	142
İlçesi	Menemen	Parsel	3
Bucağı	-	Vasfı	Tarla
Mahalle	Süzbeyli	Yüzölçümü	93512 m2
Köy	-	Cilt/Sayfa No	5/480
Sokak	-		-
Mevkii	-		-
Kat	BB	Malik	
-	-	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
		Tarih/Yevmiye	Hisse Oranı
		22.12.2014/15649	1/1 (93512 m2)

TKGM Takbis sisteminden temin edilen Takbis Belgesine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerine ulaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

- Beyan Taşınmazın 15331,12 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. - Menemen TM 15/02/2013-1644
- Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI(İZMİR ÇEVRE VE EHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ İL MÜDÜRLÜĞÜ 21/05/2018 TARİH 15390 SAYILI YAZI) Tarih: 21/05/2018 Sayı: 15390 – 25.06.2018 tarih - 9777 yevmiye.

Şerhler Hanesinde:

- Serh Kamu Haczi : 9 EYLÜL VERGİ DAİRESİ nin 15/04/2016 tarih 26551 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 29258.24 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 21/04/2016 - 6125
- Serh Kamu Haczi : HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ nin 15/08/2016 tarih 7608 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 948600.82 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 24/08/2016 - 12592
- Serh İcrai Haciz : İZMİR 21. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/10/2017 tarih 2012/14390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1104816.89 TL bedel ile Alacaklı : T.FİNANS KATILIM BANKASI BORNIVA ŞUBESİ lehine haciz işlenmiştir. - Menemen TM 13/10/2017 - 15809
- Serh Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/10/2017 tarih 80866 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 132434.42 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 23/10/2017 – 16354
- Serh İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ nin 01/02/2018 tarih 2012/25566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108453.30 TL bedel ile Alacaklı : MİGROS TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. - Menemen TM 07/02/2018 - 1864
- Serh İhtiyati Haciz : İZMİR 16.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2018 tarih 2018/11172 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 79667.78 TL . (Alacaklı : -) - Menemen TM 17/09/2018 – 14043

Rehinler Hanesinde:

- HSBC BANK A.Ş. lehine, 3000000.00TL tutarında, 31.10.2012 tarih 10083 yemiye ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2000000.00TL tutarında, 22.11.2012 tarih 10960 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir

Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- http://www.karatdegerleme.com

-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 9815497.00TL tutarında, 09.12.2013 tarih 25874 yevmiye ile 3. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

-HSBC BANK A.Ş. lehine, 3000000.00TL tutarında, 05.04.2016 tarih 5005 yemiye ile 2/1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

*Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede 3. Rehnin TC Ziraat Bankası lehine olduğu tarafımıza beyan edilmiş olup, aynı rehin bilgisi altında yer alan diğer banka bilgilerinin sistemde kaldığı tarafımıza beyan edilmiştir.

Tapu Türü	Ana Taşınmaz	Pafta	-
İli	İzmir	Ada	142
İlçesi	Menemen	Parsel	4
Bucağı	-	Vasfı	Tarla
Mahalle	Süzbeyli	Yüzölçümü	93512 m2
Köy	-	Cilt/Sayfa No	5/481
Sokak	-		-
Mevkii	-		-
Kat	BB	Malik	
-	-	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
		Tarih/Yevmiye	Hisse Oranı
		22.12.2014/15649	1/1 (93512 m2)

TKGM Takbis sisteminden temin edilen Takbis Belgesine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerine ulaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

-Beyan Taşınmazın 10672,79 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. - Menemen TM 15/02/2013-1644

- Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI(İZMİR ÇEVRE VE EHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ İL MÜDÜRLÜĞÜ 21/05/2018 TARİH 15390 SAYILI YAZI) Tarih: 21/05/2018 Sayı: 15390 – 25.06.2018 tarih - 9777 yevmiye.

Şerhler Hanesinde:

Serh Kamu Haczi : 9 EYLÜL VERGİ DAİRESİ nin 15/04/2016 tarih 26551 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 29258.24 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 21/04/2016 - 6125

- Serh Kamu Haczi : HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ nin 15/08/2016 tarih 7608 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 948600.82 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 24/08/2016 - 12592

- Serh İcrai Haciz : İZMİR 21. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/10/2017 tarih 2012/14390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1104816.89 TL bedel ile Alacaklı : T.FİNANS KATILIM BANKASI BORNIVA ŞUBESİ lehine haciz işlenmiştir. - Menemen TM 13/10/2017 - 15809

- Serh Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/10/2017 tarih 80866 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 132434.42 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 23/10/2017 – 16354

-Serh İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ nin 01/02/2018 tarih 2012/25566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108453.30 TL bedel ile Alacaklı : MİGROS TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. - Menemen TM 07/02/2018 - 1864

- Serh İhtiyati Haciz : İZMİR 16.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2018 tarih 2018/11172 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 79667.78 TL . (Alacaklı : -) - Menemen TM 17/09/2018 – 14043

Rehinler Hanesinde:

-HSBC BANK A.Ş. lehine, 3.000.000,00 TL tutarında, 31.10.2012 tarih 10083 yemiye ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

-Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2.000.000,00 TL tutarında, 22.11.2012 tarih 10960 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 9.815.497,00 TL tutarında, 09.12.2013 tarih 25874 yevmiye ile 3. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

-HSBC BANK A.Ş. lehine, 3.000.000,00 TL tutarında, 05.04.2016 tarih 5005 yemiye ile 2/1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

*Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede 3. Rehnin TC Ziraat Bankası lehine olduğu tarafımıza beyan edilmiştir

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir

Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- http://www.karatdegerleme.com

olup, aynı rehin bilgisi altında yer alan diğer banka bilgilerinin sistemde kaldığı tarafımıza beyan edilmiştir.				
Tapu Türü	Ana Taşınmaz		Pafta	-
İli	İzmir		Ada	142
İlçesi	Menemen		Parsel	5
Bucağı	-		Vasfı	Tarla
Mahalle	Süzbeyli		Yüzölçümü	93512 m2
Köy	-		Cilt/Sayfa No	5/482
Sokak	-			-
Mevkii	-			-
Kat	BB	Malik	Tarih/Yevmiye	Hisse Oranı
-	-	EKİZ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	22.12.2014/15649	1/1 (93512 m2)

TKGM Takbis sisteminden temin edilen Takbis Belgesine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerine ulaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

-Beyan Taşınmazın 5942,78 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. - Menemen TM 15/02/20113-1644

- Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI(İZMİR ÇEVRE VE EHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ İL MÜDÜRLÜĞÜ 21/05/2018 TARİH 15390 SAYILI YAZI) Tarih: 21/05/2018 Sayı: 15390 – 25.06.2018 tarih - 9777 yevmiye.

Şerhler Hanesinde:

Serh Kamu Haczi : 9 EYLÜL VERGİ DAİRESİ nin 15/04/2016 tarih 26551 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 29258.24 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 21/04/2016 - 6125

- Serh Kamu Haczi : HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ nin 15/08/2016 tarih 7608 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 948600.82 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 24/08/2016 - 12592

- Serh İcrai Haciz : İZMİR 21. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/10/2017 tarih 2012/14390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1104816.89 TL bedel ile Alacaklı : T.FİNANS KATILIM BANKASI BORNIVA ŞUBESİ lehine haciz işlenmiştir. - Menemen TM 13/10/2017 - 15809

- Serh Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/10/2017 tarih 80866 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 132434.42 TL (Alacaklı : 0) - Menemen TM 23/10/2017 – 16354

-Serh İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ nin 01/02/2018 tarih 2012/25566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108453.30 TL bedel ile Alacaklı : MİGROS TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. - Menemen TM 07/02/2018 - 1864

- Serh İhtiyati Haciz : İZMİR 16.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2018 tarih 2018/11172 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 79667.78 TL . (Alacaklı : -) - Menemen TM 17/09/2018 – 14043

Rehinler Hanesinde:

-HSBC BANK A.Ş. lehine, 3.000.000,00 TL tutarında, 31.10.2012 tarih 10083 yemiye ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

-Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2.000.000,00 TL tutarında, 22.11.2012 tarih 10960 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

-Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 9.815.497,00 TL tutarında, 09.12.2013 tarih 25874 yevmiye ile 3. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

-HSBC BANK A.Ş. lehine, 3000000.00TL tutarında, 05.04.2016 tarih 5005 yemiye ile 2/1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

*Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede 3. Rehlin TC Ziraat Bankası lehine olduğu tarafımıza beyan edilmiş olup, aynı rehin bilgisi altında yer alan diğer banka bilgilerinin sistemde kaldığı tarafımıza beyan edilmiştir.

b. İMAR ARŞİV BİLGİLERİ

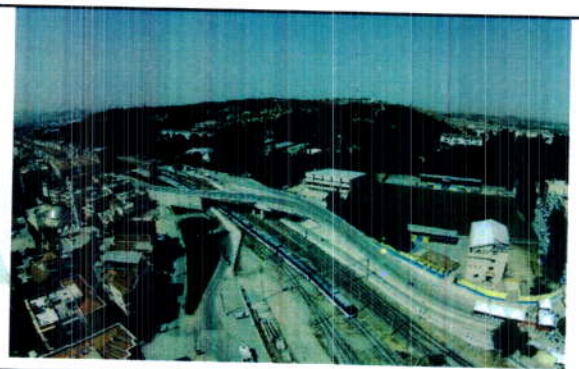
Menemen Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede konu taşınmazlar 1/25.000 ölçekli İ.B.Ş.B. Çevre Düzeni planı "tarım alanı" ve "Doğal Sit- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım" alanında yer almakta olup, her türlü işlem için il tarım müdürlüğünün görüşünün alınması gerektiği tarafımıza beyan edilmiştir. Konu taşınmazların tapu beyanlarında yer alan "kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almaktadır" beyanları sorgulandığında, ilgili imar paftalarının Süzbeyli Belediyesi zamanından geldiği ve ellerinde herhangi bir kıyı kenar çizgisi gösterir pafta olmadığı beyan edilmiş olup, bu sebep ile kıyı kenar çizgisinin hangi diliminde kaldığı hakkına bilgiye ulaşılamamıştır, beyanlarda yer alan alanlar esas alınmıştır.

5. GAYRİMENKULÜN KONUMU – ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRESİ

5.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRE ANALİZİ

KONUM	☐ Kent	☐ Kent Dışı	☒ Kırsal
YAPILAŞMA YOĞUNLUĞU	☐ %75'ten Fazla	☐ %25-75 arası	☒ %25'in Altında
ÇEVRESEL GELİŞME HIZI	☐ Hızlı	☐ Sabit	☒ Yavaş
DEPREM BÖLGESİ	☒ 1. Bölge	☐ 2. Bölge	☐ 3. Bölge
	☐ 4. Bölge	☐ 5. Bölge	
YAPILAŞMA TÜRÜ	☐ Konut	☐ Ticaret	☐ Karma
	☐ Turizm	☐ Sanayi	☒ Diğer(Tarım)

5.2. KONUMU, ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRESİ



Menemen İlçesi İzmir İline bağlı olup, 35 km mesafededir. Menemen, 27,4 derece boylam ve 38,35 derece enlemdedir. Doğusu Manisa İli, batısı Foça İlçesi ve Ege Denizi, Kuzeyi Aliaga İlçesi, Güneyi Çiğli İlçesi ile çevrilidir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 20 m dir. Yüzölçümü : 655 km2 (yaklaşık olarak) Not: Daha önce 665 km2 olan yüzölçümü Harmandalı Beldesinin 29 Mart 2009 Yerel Seçimlerinden sonra Çiğli İlçesine bağlanması ile yaklaşık olarak 10 km2 eksilmiştir.

Doğu ve Kuzeydoğuda Dumanlı Dağlar, Güney ve Güneydoğuda Yamanlar Dağı ile çevrilmiştir. Ancak eskiden tek parça olan hatla Gediz Nehrinin açtığı vadi ile birbirinden ayrılmıştır. Bu nehrin doldurduğu delta ve ova ziraata elverişli olup, deniz seviyesindeki yerlerde tuzlu bataklıklar bulunmaktadır. Ovanın batısında bulunan Taşlı Tepe, Değirmendere, Üçtepeler gibi yükseklikler alüvyal zemin üzerinde dik yamaçlarla birer ada gibi yükselmektedir.

5.3. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar; İzmir İli, Menemen İlçesi, Süzbeyli Mahallesi, 142 ada 2, 3, 4, 5 parseller olup her bir parsel 93.512 m² yüzölçümüne sahiptirler. Birbilerine komşu olan parseller, dikdörtgen bir şekle sahip olup kadastral yola cephelidirler.

5.4. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar; İzmir İli, Menemen İlçesi, Süzbeyli Mahallesi, 142 ada 2 parsel 93.512 m² yüzölçümüne sahip olup, düz bir topoğrafyada dikdörtgen bir şekle sahiptir. Önünde yer alan kadastral yola ~180m cephelidir. 142 ada 3 parsel 93.512 m² yüzölçümüne sahip olup, düz bir topoğrafyada dikdörtgen bir şekle sahiptir. Önünde yer alan kadastral yola ~185m cephelidir. 142 ada 4 parsel 93.512 m² yüzölçümüne sahip olup, düz bir topoğrafyaya ve dikdörtgen bir şekle sahiptir. Önünde yer alan kadastral yola ~185m cephelidir. 142 ada 5 parsel 93.512 m² alanlı olup, düz bir topoğrafyada,

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir

Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- <http://www.karatdegerleme.com>

dikdörtgen bir şekle sahip, önündeki kadastral yola ~185m cephelidir.

5.5. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, bölgenin ana ulaşım aksı olan 5001 sokaka vasıtasıyla ile Süzbeyli mahallesini geçtikten güneye doğru sonra gelen yol ayırımından karşıya geçilir. Toprak yol üzerinden de yaklaşık 2km ilerledikten sonra sol tarafta yer alan konu taşınmazlara ulaşılır.

6. GAYRİMENKULÜN TANIMI

6.1. GAYRİMENKULÜN TEKNİK BİLGİLERİ

Yapı Cinsi	-	İşçilik	-
Şehir Suyu	-	Malzeme	-
Elektirik	-	Yaşı	-
Kanalizasyon	-	Yapı Sınıfı	-
Asansör	-	Deprem Hasar Durumu	-
Otopark	-	Kat Sayısı	-
Güvenlik	-	Bağ. Bölüm Sayısı	-
Yangın Merdiveni	-	Cephe Sayısı	-
Isınma Sistemi	-	Kat İrtifakı	Yok
Yakıt Türü	-	İskan Durumu	Yok
Mevcut Kullanım	-		

6.2. ANA GAYRİMENKULÜN TANIMI

142 ADA 2 PARSEL

Değerleme konusu rapora konu 142 ada 2 parsel; İzmir İli, Menemen İlçesi, Süzbeyli Mahallesi, 93.512,00 m² yüzölçümüne sahip parseldir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde, herhangi bir yapı görülmemiştir. Tarım arazisi olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Tapu kayıtlarına göre taşınmazın 13780,38 m² lik kısmı kıyı kenar çizgisinde yer almaktadır.

KOORDİNAT LİSTESİ

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	14730819
İl	İzmir
İlçe	Menemen
Mahalle/Köy	Süzbeyli
Ada	142
Parsel	2
Tapu Alanı	93.512,00
Nitelik	Tarla
Mevkii	-
Pafta	-

Koordinat Listesi		
Koordinat Listesi	Kenar Uzunlukları	
No	Enlem	Boylam
1	38.52859300	26.91573200
2	38.52512300	26.91195600
3	38.52619200	26.91033900
4	38.52967100	26.91412600
5	38.52859300	26.91573200

Koordinat Listesi		
Koordinat Listesi	Kenar Uzunlukları	
No	Uzunluk (m)	
1	506.73	
2	184.16	
3	508.11	
4	184.08	

142 ADA 3 PARSEL

Değerleme konusu rapora konu 142 ada 3 parsel; İzmir İli, Menemen İlçesi, Süzbeyli Mahallesi, 93.512,00 m² yüzölçümüne sahip parseldir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde, herhangi bir yapı görülmemiştir. Tarım arazisi olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Tapu kayıtlarına göre taşınmazın 13780,38 m² lik kısmı kıyı kenar çizgisinde yer almaktadır.

KOORDİNAT LİSTESİ

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	14730818
İl	İzmir
İlçe	Menemen
Mahalle/Köy	Süzbeyli
Ada	142
Parsel	3
Tapu Alanı	93.512,00
Nitelik	Tarımsal
Mevki	-
Pafta	-

Koordinat Listesi		
Koordinat Listesi	Kenar Uzunlukları	
No	Enlem	Boylam
1	38.52751100	26.91734300
2	38.52405000	26.91357500
3	38.52430900	26.91318400
4	38.52497800	26.91217700
5	38.52512300	26.91195600
6	38.52859300	26.91573200
7	38.52751100	26.91734300

Koordinat Listesi		
Koordinat Listesi	Kenar Uzunlukları	
No	Uzunluk (m)	
1	505.52	
2	44.57	
3	114.93	
4	25.09	
5	506.73	
6	184.70	

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
 Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- <http://www.karatdegerleme.com>

142 ADA 4 PARSEL

Değerleme konusu rapora konu 142 ada 4 parsel; İzmir İli, Menemen İlçesi, Süzbeyli Mahallesi, 93.512,00 m² yüzölçümüne sahip parseldir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde, herhangi bir yapı görülmemiştir. Tarım arazisi olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Tapu kayıtlarına göre taşınmazın 10672,79 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisinde yer almaktadır.

KOORDİNAT LİSTESİ

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	14730817
İl	İzmir
İlçe	Menemen
Mahalle/Köy	Süzbeyli
Ada	142
Parsel	4
Tapu Alanı	93.512,00
Nitelik	Tarla
Mevkii	-
Pafta	-

Koordinat Listesi		
Koordinat Listesi	Kenar Uzunlukları	
No	Enlem	Boylam
1	38.52297500	26.91520100
2	38.52405000	26.91357500
3	38.52751100	26.91734300
4	38.52642600	26.91895700
5	38.52297500	26.91520100

Koordinat Listesi	
Koordinat Listesi	Kenar Uzunlukları
No	Uzunluk (m)
1	185.19
2	505.52
3	185.12
4	504.00

142 ADA 5 PARSEL

Değerleme konusu rapora konu 142 ada 5 parsel; İzmir İli, Menemen İlçesi, Süzbeyli Mahallesi, 93.512,00 m² yüzölçümüne sahip parseldir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde, herhangi bir yapı görülmemiştir. Tarım arazisi olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Tapu kayıtlarına göre taşınmazın 5942,78 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisinde yer almaktadır.

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
 Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com - <http://www.karatdegerleme.com>

KOORDİNAT LİSTESİ

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	14730816
İl	İzmir
İlçe	Menemen
Mahalle/Köy	Süzbeyli
Ada	142
Parsel	5
Tapu Alanı	93.512,00
Nitelik	Tarla
Mevki	-
Pafta	-

Koordinat Listesi		
Koordinat Listesi	Kenar Uzunlukları	
No	Enlem	Boylam
1	38.52297500	26.91520100
2	38.52642600	26.91895700
3	38.52533800	26.92057700
4	38.52189800	26.91683200
5	38.52197700	26.91671200
6	38.52297500	26.91520100

Koordinat Listesi	
Koordinat Listesi	Kenar Uzunlukları
No	Uzunluk (m)
1	504.00
2	185.73
3	502.45
4	13.64
5	172.03

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER;

- *Kadastral yola cepheli olması.
- *Mahalle merkezine yakın olmaları.

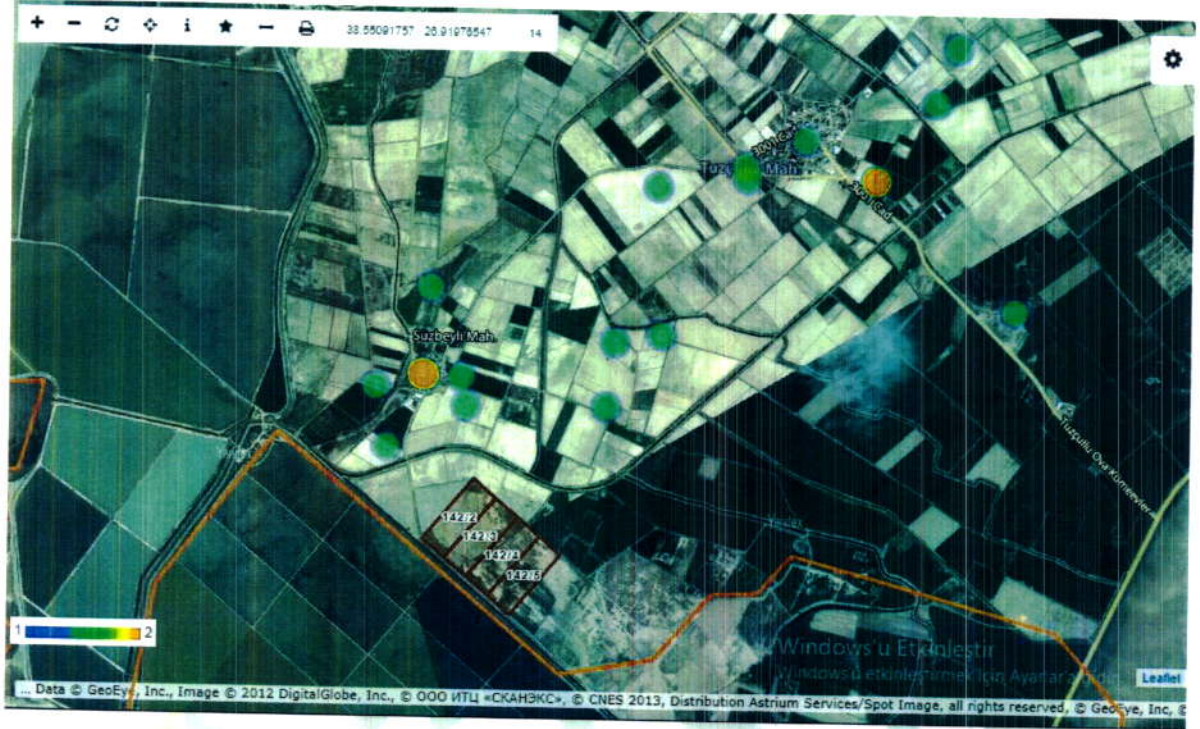
OLUMSUZ FAKTÖRLER;

- *Tarımsal alanda yer alması ve kullanım alanlarının yüksek olması sebebi ile alıcı kitlesinin az olması.
- *Her bir parselin bir kısmının kıyı kenar çizgisi içerisinde yer alması.

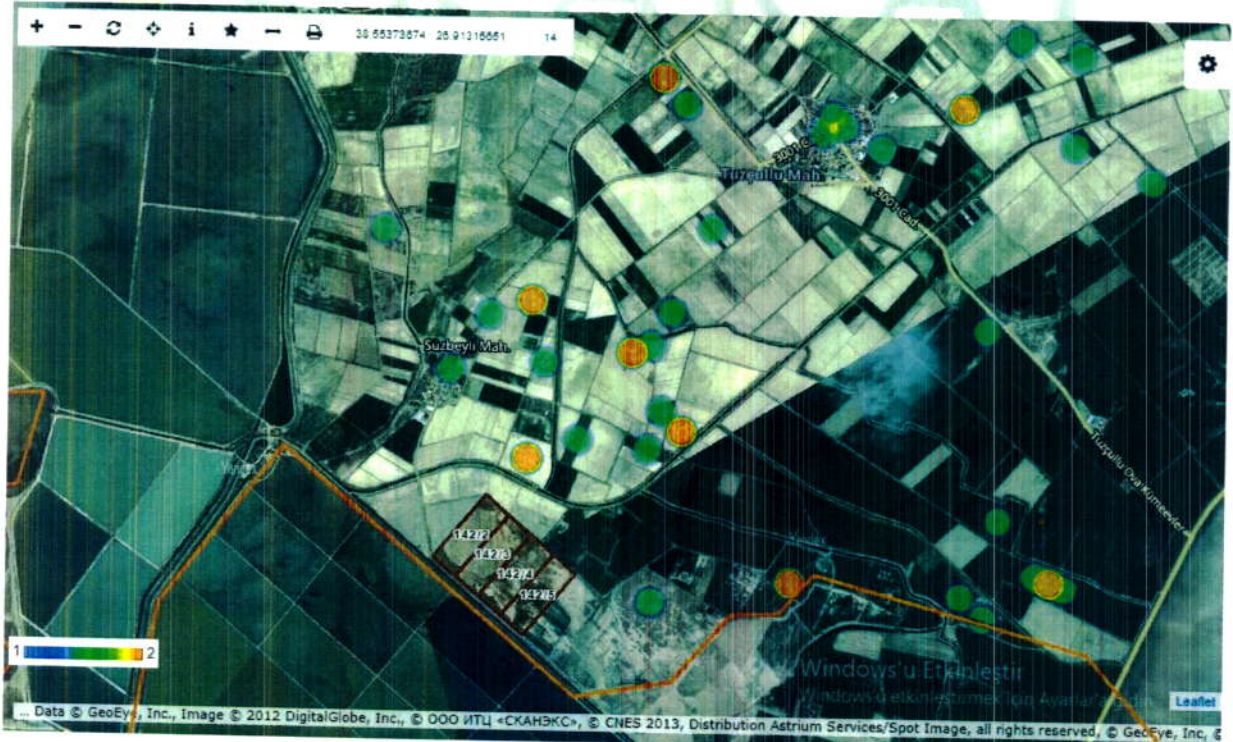
7. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu 142 Ada 2,3,4 ve 5 parseller "TARIM" alanında kalmakta olup bulunduğu bölge tarım alanı olarak gelişim göstermiştir. En etkin ve en verimli kullanımının "Tarım Alanı" kullanımı olacağı takdir edilmiştir.

2017 Yılı Ana Taşınmaz Satış Analizi



2016 Yılı Ana Taşınmaz Satış Analizi

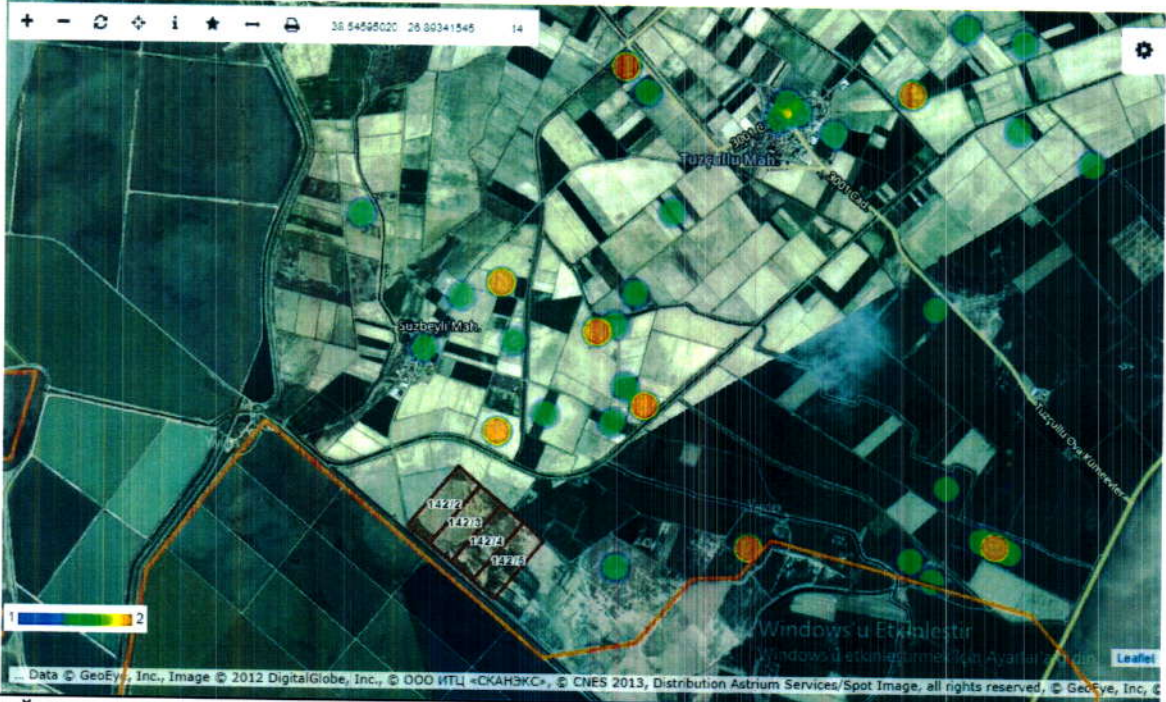


KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir

Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- <http://www.karatdegerleme.com>

2016 Yılı Alım Satım Yoğunluğu Analizi



8. DEĞERLEME

8.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

Menemen Belediyesi İmar Biriminden temin edilen şifahi bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiş olup, değerlendirme işlemi bu kapsamda gerçekleştirilmiştir. **İlgili bilgi ve belgeler üzerinde ki bilgilerin değişmiş olması, tarafımıza yanlış bilgi verilmesi v.b. durumlardan firmamız sorumluluk kabul etmemektedir.**

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

	Bina	TOPLAM	TELEFON	SATICI	AÇIKLAMALAR	ORTALAMA M2 FİYATI
Emsal 1	1 m ²	15-20 TL	505 842 93 44	Tuğçe Emlak	Genel Beyan	m2 satış fiyatı : 20 TL
Emsal 2	19185 m ²	479.000 TL	5306963944	Okkalı Gayrimenkul	Satılmış Tarla	m2 satış fiyatı : - 25 TL
Emsal 3	5692 m ²	3.000.000 TL	5306963944	Okkalı Gayrimenkul	Genel Beyan	m2 satış fiyatı : 25 TL
Emsal 3	1 m2	20-30 TL	-	Köy Halkı	Genel Beyan	20-30 TL

Emsal 1: Bölgede faaliyet gösteren emlak danışmanı ile konu taşınmazın konumu, kullanım alanı, imar durumu vb. özellikleri dikkate alınarak yapılan görüşmede, konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede birim fiyatların 15.-TL/m2 ile 20.-TL/m2 fiyat aralığında olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Tuğçe Emlak: 505 842 93 44

Emsal 2: Bölgede faaliyet gösteren emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, taşınmaz ile aynı köy sınırları içerisinde, yakın bölgede 19185 m2 kullanım alanlı tarlanın yaklaşık 1 ay önce, 479.000.-TL fiyat ile satıldığı tarafımıza beyan edilmiştir. Okkalı Gayrimenkul: 0530 696 39 44 (25.-TL/m2)

Emsal 3: Bölgede faaliyet gösteren emlak danışmanı ile yapılan görüşmede, konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, tarla birim fiyatlarının 20.-TL/m2 ile 40.-TL/m2 fiyat bandında olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Okkalı Gayrimenkul: 0530 696 39 44

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir

Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- <http://www.karatdegerleme.com>

Emsal 4: Bölge halkı ile yapılan görüşmede, bölgede tarla fiyatlarının konum, kullanım alanı, yol durumu vb. özellikleri dikkate alındığında birim fiyatlarının 20.-TL/m2 ile 40.-TL/m2 fiyat bandında olduğu tarafımıza beyan edilmiştir.

EMSAL DÜZELTMELERİ VE EMSAL ANALİZİ:

Mahallinde yapılan incelemelerde, bölgede yer alan satılmış emsaller ve beyanlar doğrultusunda konu taşınmazların kullanım alanları, ulaşım imkanları, imar durumları vb. özellikleri dikkate alındığında, mevcut emsaller ile karşılaştırıldığında birim fiyatlarının 30.-TL/m2 olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

8.4. SATIŞ KABİLİYETİ

☐ SATILABİLİR ☒ ALICISI AZ ☒ SATIŞI GÜÇ ☐ SATILAMAZ

9. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde kamu hacizleri ve ihtiyati haciz şerhlerinin olması sebebi ile satış kabiliyetinin "SATIŞI GÜÇ" ve kullanım alanının büyük olması sebebi ile alıcı kitlesinin az olacağı tahmin edilmektedir. Taşınmazların kıyı kenar çizgisi içerisinde kalması ve ilk 50 metreye ve 2. 50 metreye nekadarın girdiği net belirtilmemiş olması taşınmazın satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği düşünülmektedir.

Açıklama	Alan	Birim Fiyat	Toplam Değer
142 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	93.512 m2	30.-TL	2.805.360 TL
142 Ada 3 Parsel Arsa Değeri	93.512 m2	30.-TL	2.805.360 TL
142 Ada 4 Parsel Arsa Değeri	93.512 m2	30.-TL	2.805.360 TL
142 Ada 5 Parsel Arsa Değeri	93.512 m2	30.-TL	2.805.360 TL

Toplam Değer: 11.221.440 TL (OnBirMilyonİkiYüzYirmiBirBinDörtYüzKırk Türk Lirası)

Raporu Hazırlayan
Yusuf APAK / Değerleme Uzmanı

KARAT
 Taşınmaz Değerleme A.Ş.
 Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1
 K.0.0.18 Karşıyaka - İZMİR
 Karşıyaka V.D. 520 044 6957
 Mersis No:0620044695700013

"Bu Rapor, formatı ve kapsamı gereği SPK ve BDDK Kapsamındaki İşlemlerde Kullanılamaz"

*** Bu rapor ekleriyle birlikte 23 sayfadan oluşmaktadır.

***** Gerekli incelemeler yapılmış ve beyan edilen bilgilere göre taşınmaz bedeli beyanlara göre aşağıda belirtildiği üzere tahmin edilmiştir.

Notlar: 1. İş bu görüş raporunda beyanlar doğrultusunda belirtilen kalemler ve ziyaret tarihi itibarıyla mevcut durumu tespit etmeye yönelik olup, bu tarihten sonra oluşabilecek değişikliklerden şirketimiz sorumluluk Kabul etmemektedir.

2. Görüş raporu (Rapor yalnızca bilgi niteliğindedir)

3. Bu inceleme tarafımıza sunulan bilgi ile sınırlı olarak ekspertiz yeri ve tarihi itibarıyla elimizde olan veriler ışığında en iyi şekilde, ön yargısız ve tarafların haklarına halel getirmemek kaydıyla hazırlanmıştır.

4. İş bu rapor nedeniyle tarafların ve Üçüncü şahısların uğrayabileceği zarar ve ziyandan firmamız hiçbir aşamada sorumlu değildir.

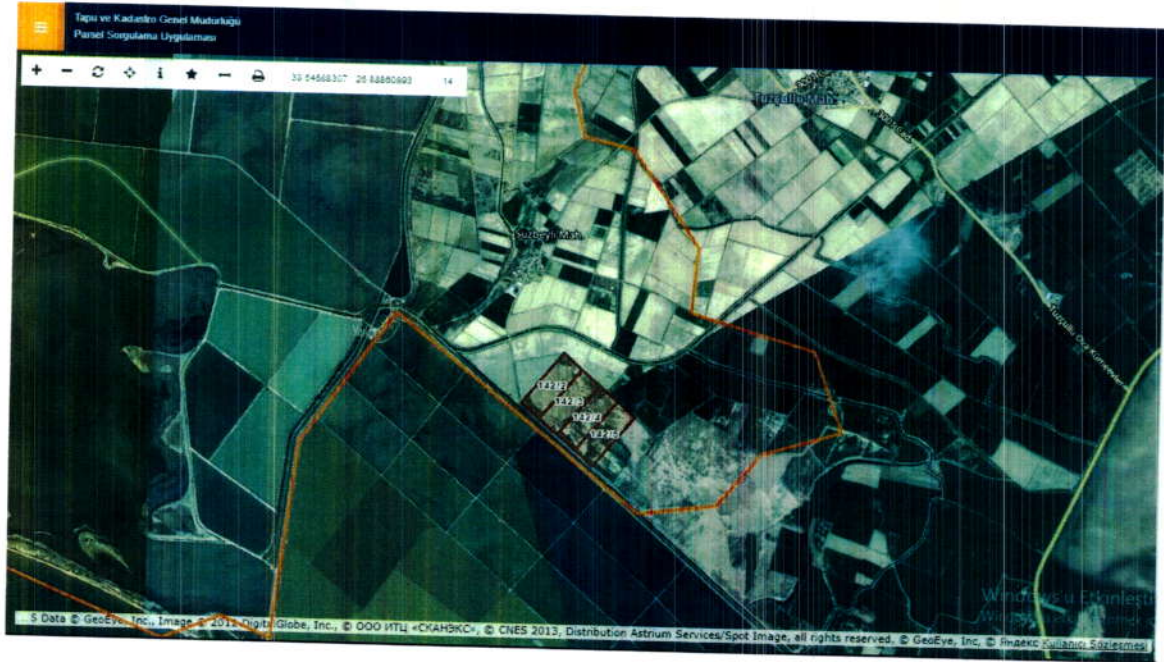
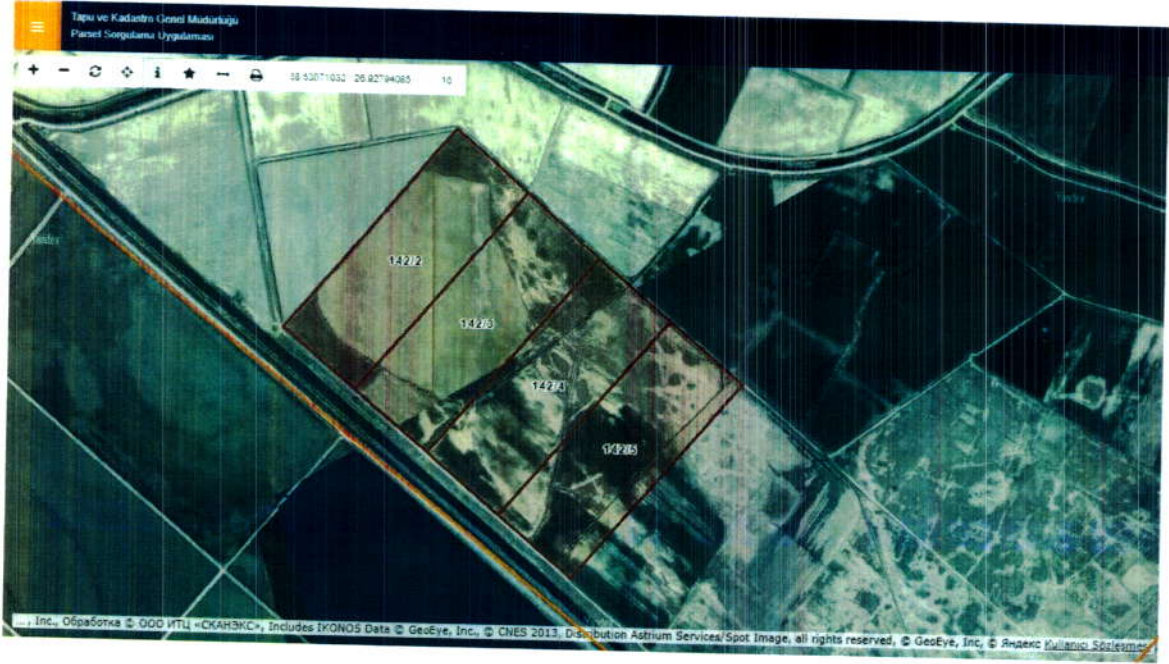
5. Sayfalar bir bütün olup ayrı kullanılamaz

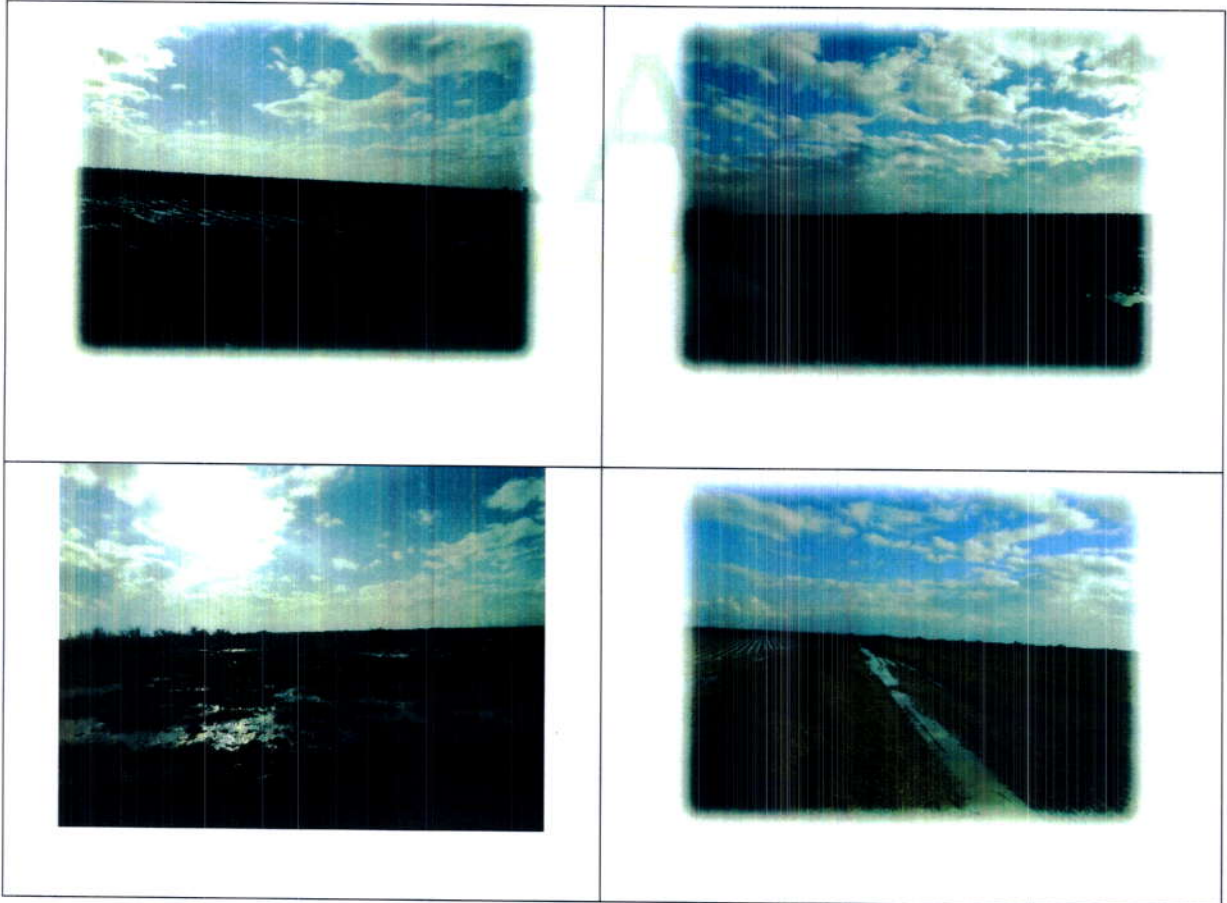
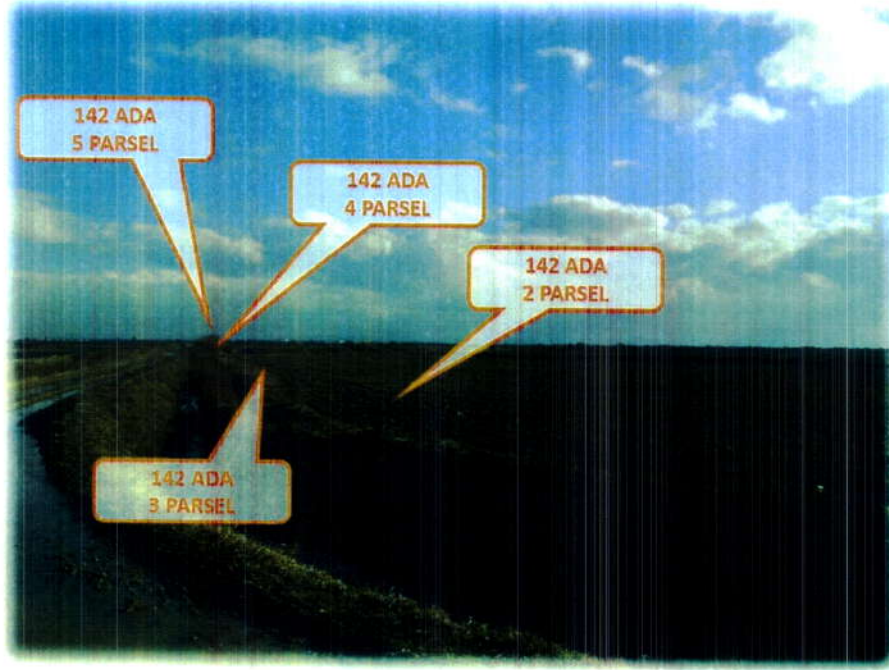
KARAT
 Taşınmaz Değerleme A.Ş.
 Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1
 K.0.0.18 Karşıyaka - İZMİR
 Karşıyaka V.D. 520 044 6957
 Mersis No:0620044695700013

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
 Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
 Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 - info@karatdegerleme.com - <http://www.karatdegerleme.com>

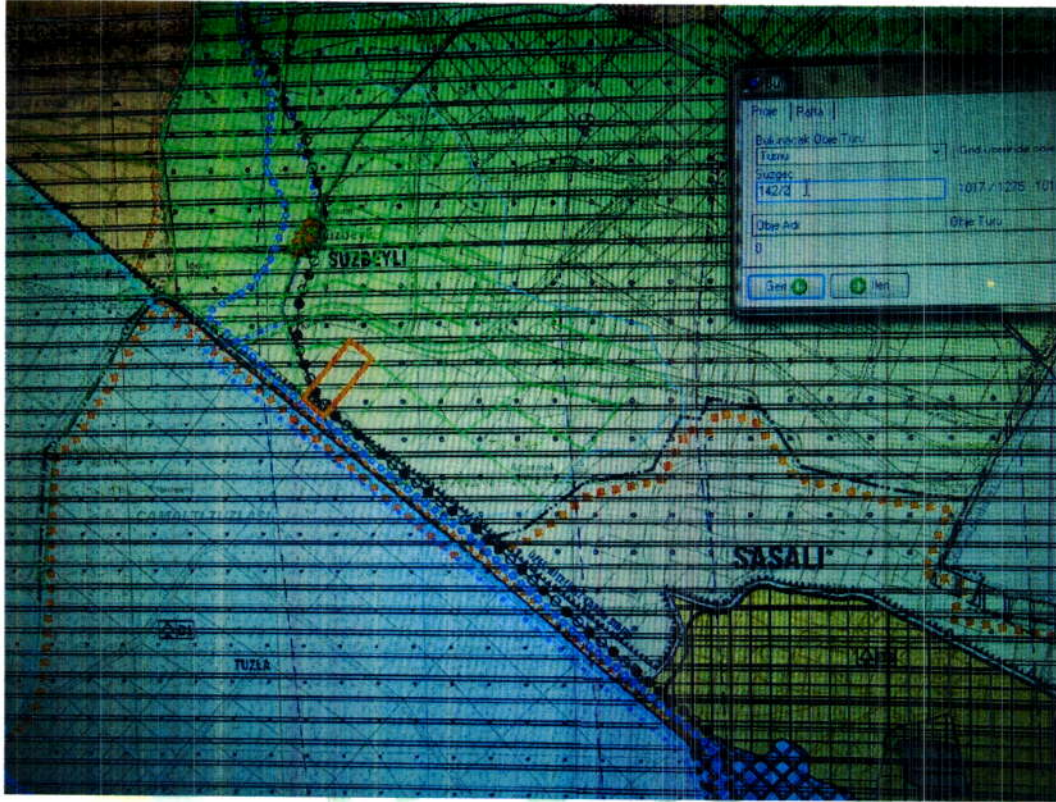
TAŞINMAZLARIN KROKİSİ VE FOTOĞRAFLARI

TKGM EKRAN GÖRÜNTÜSÜ





TAŞINMAZ



İMAR DURUMU

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MEHMET GURBANOV		Tarih: 1/4/2015 10:06:58 AM	
MakbuzNo: 020819012071	DokümanNo: 20150104-1902-F00492	BaşvuruNo: 227	
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parcel:	142/2
Taahhüt ID:	14780819	Yüzölçüm(m2):	92512.00
İl/İlçe:	İZMİR/ŞEHİRCİLİK	Ana Taahhüt Niteliği:	TARLA
Kurum Adı:	Menemen TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜZGÜÇLÜ K.		
Merkizi:			
Cilt/Sayfa No:	3/479		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZ AİT ŞEHİR BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

Ş/D/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebehi-Tarih-Yerineye
Beyan	Taahhütün 19780,48 m2 lik kısmı kaya kenar çapraz içerisinde kalmaktadır.	-	Menemen TM 09/10/2012 - 8405	-
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KÖRGE VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI (İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ İL MÜDÜRLÜĞÜ 21/08/2018 TARİHİ 18990 SAYILI YAZI Tarih: 21/08/2018 Sayı: 18990)	(SN:7800270) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ YON:	Menemen TM 28/06/2018 - 9777	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Fay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebehi-Tarih-Yerineye
(H1) 287869014	(SN:7861986) ERİS KİMYA SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250048426	-	1 / 1	92512.00	Menemen TM Tünel Kapılıkların Üzerin Değişikliği 22/12/2014 - 18646	-

Ş/D/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yerineye	Kurum Terkin Sebehi-Tarih-Yerineye
-------	----------	--------------	----------------------	------------------------------------

Windows 10 Etki
Windows 10 Etki

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 - info@karatdegerleme.com - <http://www.karatdegerleme.com>

14

Serh	Kamu Hacri : 9 EYLÜL VERGİ DAİRESİ nin 15/04/2016 tarih 7608 sayılı Hacri Yansı sayılı yasaları ile. Borç : 29288.24 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 21/04/2016 - 6128	-
Serh	Kamu Hacri : HASAN TAŞIN VERGİ DAİRESİ nin 15/08/2016 tarih 7608 sayılı Hacri Yansı sayılı yasaları ile. Borç : 848600.82 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 24/08/2016 - 12592	-
Serh	İcrai Hacri : İDİRİ 21. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/10/2017 tarih 2012/14990 sayılı Hacri Yansı sayılı yasaları ile 1104816.89 TL bedel ile Alacaklı : T.FİNANS KATILIM BANKASI BORNİVA ŞUBESİ lehine hacrisi izlenmiştir.	-	Menemen TM 19/10/2017 - 18809	-
Serh	Kamu Hacri : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/10/2017 tarih 80866 sayılı Hacri Yansı sayılı yasaları ile. Borç : 132434.42 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 28/10/2017 - 16984	-
Serh	İcrai Hacri : İSTANBUL ANKADOLU 4. İCRA DAİRESİ nin 01/02/2018 tarih 2012/25666 ESAS sayılı Hacri Yansı sayılı yasaları ile 108453.30 TL bedel ile Alacaklı : MİGROS TİCARET A.Ş. lehine Hacrisi izlenmiştir.	-	Menemen TM 07/02/2018 - 1864	-
Serh	İhtiyati Hacri : İDİRİ 16.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2018 tarih 2018/13172 E. sayılı Hacri Yansı sayılı yasaları ile. Borç : 79667.78 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 17/09/2018 - 14049	-

(Rehin) Alacaklı(Lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yorumu	SDP Makb.
(SN:202) HİSC BANK A.Ş. VTN:6210024282,	2000000.00TL	426 değişken	1/0	F.B.K.	Menemen TM 31/10/2012 - 10083	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş. VTN:62200384970,	2000000.00TL	426 değişken	2/2	F.B.K.	Menemen TM 22/11/2012 - 10960	Var

(SN:28) ŞEHİRCİLİK T.A.Ş. VTN:8010048878,(S N:88) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTN:8470020892,(S N:886) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTN:8460047728,(S N:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VTN:8980069678,(S N:84962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VTN:8680064870,(S N:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VTN:0910068619,(S N:7742466) BURGAN BANK A.Ş. VTN:1400032110,(S N:5808626) TURKLAND BANK A.Ş. VTN:899007105,(S N:28) ŞEHİRCİLİK T.A.Ş. VTN:8010048878,(S N:88) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTN:8470020892,(S N:886) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTN:8460047728,(S N:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VTN:8980069678,(S N:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VTN:0910068619,(S N:7742466) BURGAN BANK A.Ş. VTN:1400032110,(S N:5808626) TURKLAND BANK A.Ş. VTN:899007105,(S N:28) ŞEHİRCİLİK T.A.Ş.	9818497.00TL	* 16,80 Değişken	2/2	F.B.K.	Menderes TM 09/12/2012 - 28074	Var
--	--------------	---------------------	-----	--------	--------------------------------	-----

KREDİ BANKASI A.Ş. VTN:8470020892,(S N:886) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTN:8460047728,(S N:88) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTN:8970020892,(S N:88) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTN:8470020892,	2000000.00TL	426 değişken	2/1	F.B.K.	Menemen TM 08/04/2016 - 5008	Var
---	--------------	-----------------	-----	--------	------------------------------	-----

142 ADA 2 PARSEL TAKYİDAT BELGESİ

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir

Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- http://www.karatdegerleme.com

4

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MENEMET ÇURUĞANAK		Tarih: 1/4/2018 9:58:24 AM	
MakbuzNo: 020219002222	DokümanNo: 20180104-1902-F00476	BeyanNo: 022	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parşel:	142/3
Taşınmaz ID:	14720818	Yüzölçümü(m2):	92812.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMET	Ana Taşınmaz Niteliği:	TARLA
Kurum Adı:	Menemen TM		
Mahalle/Eby Adı:	SÜREYYA K.		
Merkizi:			
Cile/Sayfa No:	5/480		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
Beyan	15221,12 m2 lık kısmı kıyı kenar çizelgesi kapsamında kalmaktadır.	-	Menemen TM 15/02/2014 - 1644	-
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLÜ KULLANIM ALANI (İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 21/05/2018 TARİHİ 18990 SAYILI YAZI Tarih: 21/05/2018 Sayı: 18990)	(SN:7800270) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ YGN:.	Menemen TM 25/06/2018 - 9777	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Kisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Kisse Pay/Payda	Metrakare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
(M) 287662018	(SN:7661966) EKİŞ KİMYA SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ YGN:329024426	-	1 / 1	92812.00	Menemen TM Tünel Kısıllıklıklaın Övvan Değişiklik: 22/12/2014 - 15649	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yerine	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
-------	----------	--------------	--------------------	----------------------------------

Serh	Kamu Hacsi : 9 EYLÜL VERGİ DAİRESİ nin 18/04/2016 tarih 26881 sayılı Hacsi Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 29288.24 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 21/04/2016 - 6128	-
Serh	Kamu Hacsi : HASAN TARSIN VERGİ DAİRESİ nin 18/08/2016 tarih 7608 sayılı Hacsi Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 948600.82 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 24/08/2016 - 12592	-
Serh	İcratı Hacsi : İZMİR 21. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/10/2017 tarih 2012/14990 sayılı Hacsi Yasası sayılı yasaları ile 1104816.89 TL bedel ile Alacaklı : T.FINANS KATILIM BANKASI BORNEVA ŞUBESİ lehine hacsi islemlenmiştir.	-	Menemen TM 18/10/2017 - 18809	-
Serh	Kamu Hacsi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/10/2017 tarih 80866 sayılı Hacsi Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 122434.42 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 28/10/2017 - 18934	-
Serh	İcratı Hacsi : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ nin 01/02/2018 tarih 2012/28566 ESAS sayılı Hacsi Yasası sayılı yasaları ile 108488.90 TL bedel ile Alacaklı : KORDON TİCARİET A.Ş. lehine hacsi islemlenmiştir.	-	Menemen TM 07/02/2018 - 1964	-
Serh	İhtiyatı Hacsi : İZMİR 16. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2018 tarih 2018/11172 E. sayılı Hacsi Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 79667.78 TL (Alacaklı : -)	-	Menemen TM 17/09/2018 - 14042	-

(Rahin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yerine	SDF Hakkı
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. YGN:620024282	2000000.00TL	*26 değişken	1/0	F.B.K.	Menemen TM 21/10/2012 - 10033	Yok
(SN:4129) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. YGN:922024970	2000000.00TL	*26 değişken	2/2	F.B.K.	Menemen TM 22/11/2012 - 10960	Var

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
 Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- http://www.karatdegerleme.com



(SN:18) ŞEYERBANK T.A.Ş. VKN:9870000892, (S N:556) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VKN:9860047700, (S N:1880) TÜRKİYE CUMHURİYETİ CİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9860069475, (S N:94962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9860069475, (S N:1982866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9810068619, (S N:7774266) BURGAN BANK A.Ş. VKN:1400032110, (S N:5809626) TÜRKİYE BANK A.Ş. VKN:986007100, (S N:28) ŞEYERBANK T.A.Ş. VKN:9810048875, (S N:98) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9870000892, (S N:556) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VKN:9860047700, (S N:1880) TÜRKİYE CUMHURİYETİ CİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9860069475, (S N:1982866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9810068619, (S N:7774266) BURGAN BANK A.Ş. VKN:1400032110, (S N:5809626) TÜRKİYE BANK A.Ş. VKN:986007100, (S N:28) ŞEYERBANK T.A.Ş.	9818497.00TL	* 16,50 Değişken	2/0	F.B.K.	Menderes TM 09/12/2012 - 28874	Var
---	--------------	---------------------	-----	--------	--------------------------------------	-----

 Windows u Etki
 Korumaya Çabıyorsa

KARAT

KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9870000892, (S N:556) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VKN:9860047700, (S N:1880) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9870000892, (S N:556) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VKN:9860047700, (S N:1880) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9870000892, (S N:556) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VKN:9860047700, (S N:1880) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9000000.00TL	*26 değişken	2/1	F.B.K.	Menderes TM 05/04/2016 - 5008	Var
---	--------------	-----------------	-----	--------	----------------------------------	-----

142 ADA 3 PARSEL TAKBİS BİLGİSİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: MEHMET GÜRKAYNAN	Tarih: 1/4/2018 9:51:33 AM
Makbuz No: 320916002902	Doküman No: 20180104-1902-F00442
Başvuru No: 290	
Taınmas Tipi:	Ana Taınmas
Taınmas ID:	14720217
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN
Kurum Adı:	Menemen TM
Mahalle/Köy Adı:	SÜCEYİLİ K
Nevhi:	
Cilt/Sayfa No:	5/481
Kayıt Durum:	Aktif
Ada/Parcel:	142/4
Yüzölçüm(m2):	92512.00
Ana Taınmas Niteli:	TAPLA

TAŞINMAZ AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
Beyan	10472,79 m2 lık kısmı kıyı kenar çizgesi üzerinde kalmaktadır.	-	Menemen TM 15/02/2013 - 1644	-
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SURUCÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI (İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 21/08/2018 TARİH 18990 SAYILI YAZI / Tarih: 21/08/2018 Sayı: 18990	(SN:7500270) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VGN.,	Menemen TM 25/06/2018 - 9775	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
(H1) 297849012	(SN:7861986) EKİM KİDRA SAHAYI VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ VGN:4290049426	-	1 / 1	92512.00	Menemen TM Tümel Mülkiyetlerin Unvan Değişikliği 22/12/2014 - 18649	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yerine	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
-------	----------	--------------	--------------------	----------------------------------

Serh	Kamu Harcı : 9 EVLİL VERGİ DAİRESİ nin 15/04/2016 tarih 26851 sayılı Harcı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 26288.24 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 21/04/2016 - 4125	-
Serh	Kamu Harcı : HASAN TAMSİN VERGİ DAİRESİ nin 18/08/2016 tarih 7608 sayılı Harcı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 948600.82 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 24/08/2016 - 12892	-
Serh	İcra Harcı : İZMİR 21. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/10/2017 tarih 2012/14990 sayılı Harcı Yasası sayılı yasaları ile 1104816.86 TL bedel ile Alacaklı : T.FİNANS KATILIM BANKASI BORUVA SURUŞİ lehine harcı islenmiştir.	-	Menemen TM 19/10/2017 - 18809	-
Serh	Kamu Harcı : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/10/2017 tarih 80866 sayılı Harcı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 182434.42 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 23/10/2017 - 16854	-
Serh	İcra Harcı : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ nin 01/02/2018 tarih 2012/28866 EBAZ sayılı Harcı Yasası sayılı yasaları ile 105889.90 TL bedel ile Alacaklı : MİGROS TİCARİT A.Ş. lehine harcı islenmiştir.	-	Menemen TM 07/02/2018 - 1864	-
Serh	İhtiyat Harcı : İZMİR 16. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2018 tarih 2018/11172 E. sayılı Harcı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 79667.78 TL (Alacaklı : -)	-	Menemen TM 17/09/2018 - 14042	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yerine	SDF Maklı
(SN:202) HSBÇ BANK A.Ş. VGN:4290024262,	2000000.00TL	426 değişken	1/0	F.B.K.	Menemen TM 31/10/2012 - 10083	Yok
(SN:4129) TÜRKİYE TİCARİT BANKASI T.A.O. VGN:522004970,	2000000.00TL	429 değişken	2/2	F.B.K.	Menemen TM 22/11/2012 - 10960	Var

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
 Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- http://www.karatdegerleme.com



(SN:28) ŞENERBAŞI T.A.Ş. VTGN:8010048875, (S N:28) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:8270000892, (S N:886) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTGN:8240047705, (S N:1880) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VTGN:8800069675, (S N:24960) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VTGN:8650068170, (S N:1992060) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VTGN:0910068612, (S N:7774244) BURSA BANK A.Ş. VTGN:1400022110, (S N:8809624) TÜRKİYE BANK A.Ş. VTGN:8800007105, (S N:28) ŞENERBAŞI T.A.Ş. VTGN:8010048875, (S N:28) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:8270000892, (S N:886) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTGN:8240047705, (S N:1880) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VTGN:8800069675, (S N:1992060) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VTGN:0910068612, (S N:7774244) BURSA BANK A.Ş. VTGN:1400022110, (S N:8809624) TÜRKİYE BANK A.Ş. VTGN:8800007105, (S N:28) ŞENERBAŞI T.A.Ş.	98.5497.00TL	* 24,50 Değişken	2/0	F.B.K.	Menderes TM 09/12/2012 - 28874	Var
--	--------------	---------------------	-----	--------	--------------------------------------	-----

KARAT

KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:8270000892, (S N:886) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTGN:8240047705, (S N:28) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:8270000892, (S N:28) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:8270000892, (SN:202) HSB BANK A.Ş. VTGN:8210021882,	8000000.00TL	*26 değişken	2/1	F.B.K.	Menemen TM 08/04/2016 - 8008	Var
---	--------------	-----------------	-----	--------	---------------------------------	-----

142 ADA 4 PARSEL TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: **MERHET GÜRAKINAK** Tarih: **1/4/2019 10:08:08 AM**
 Makbuz No: **020819003342** Dekont No: **20190104-1903-FC0488** Başvuru No: **294**

Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parcel:	142/5
Taahhüt ID:	14730816	Yüzölçüm(m2):	92812.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN	Ana Taahhüt Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Menemen TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÜZBEYLİ K.		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	5/402		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZLA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terskin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	5942,78 m2'lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.	-	Menemen TM 15/02/2013 - 1648	-
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT-SURDÜREBİLİR KORUMA VE KONTROLÜ KULLANIM ALANI (İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 21/05/2018 TARİH 16990 SAYILI YARI Tarih: 21/05/2018 Sayı: 16990	(SN:7800270) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VGN::	Menemen TM 28/06/2018 - 9777	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terskin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(ML) 287849011	(SN:7861906) ERIC KINCA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VGN:1260046426	-	1 / 1	92812.00	Menemen TM Tünel Kısıllıkların Önvan Değişikliği 22/12/2014 - 15649	-

Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terskin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------	------------------------------------

Serh	Kamu Haczi : 9 EYLÜL VERGİ DAİRESİ'nin 15/04/2016 tarih 26881 sayılı Haciz Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 59289.24 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 21/04/2016 - 6128	-
Serh	Kamu Haczi : MARMARİS VERGİ DAİRESİ'nin 15/05/2016 tarih 7608 sayılı Haciz Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 948600.82 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 24/05/2016 - 12892	-
Serh	İcra Haczi : İZMİR 21. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/10/2017 tarih 2012/14990 sayılı Haciz Yasası sayılı yasaları ile 1104816.89 TL bedel ile Alacaklı : T. FİRAKUS KATILIM BANKASI BORNEVA ŞUBESİ lehine haciz taleşmiştir.	-	Menemen TM 19/10/2017 - 18808	-
Serh	Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 15/10/2017 tarih 80866 sayılı Haciz Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 182484.42 TL (Alacaklı : 0)	-	Menemen TM 28/10/2017 - 16854	-
Serh	İcra Haczi : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ'nin 01/02/2018 tarih 2012/25866 ESAS sayılı Haciz Yasası sayılı yasaları ile 108452.90 TL bedel ile Alacaklı : MİGROS TİCARET A.Ş. lehine haciz taleşmiştir.	-	Menemen TM 07/02/2018 - 1864	-
Serh	İhtiyati Haczi : İZMİR 16. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 12/06/2018 tarih 2018/11172 E. sayılı Haciz Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 79667.78 TL (Alacaklı : -)	-	Menemen TM 17/06/2018 - 14048	-

(Rehin) Alacaklı (Laz)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VGN:6210024022	3000000.00TL	426 değişken	1/0	F.B.K.	Menemen TM 21/10/2012 - 10082	Yok
(SN:4129) TÜRKİYE VARİFİLER BANKASI T.A.Ş. VGN:5220024970	3000000.00TL	426 değişken	2/2	F.B.K.	Menemen TM 22/11/2012 - 10940	Var

KARAT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bahriye Üçok Mahallesi Bahriye Üçok Bulvarı No:1/1 D:18 Karşıyaka/İzmir
 Tel: 0232 4416789 Faks: 0232 4892495 -info@karatdegerleme.com- http://www.karatdegerleme.com



(SN:28) SEYERBANK T.A.Ş. VTGN:8010048575, (S N:28) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:82700020892, (S N:556) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTGN:8260047709, (S N:1550) TÜRKİYE CUMHURİYETİ CİRAAT BANKASI A.Ş. VTGN:8980069675, (S N:14962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VTGN:0680068170, (S N:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VTGN:0910068412, (S N:7776266) BURGAN BANK A.Ş. VTGN:1400082110, (S N:5809626) TURLAND BANK A.Ş. VTGN:8980007109, (S N:28) SEYERBANK T.A.Ş. VTGN:8010048575, (S N:28) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:82700020892, (S N:556) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTGN:8260047709, (S N:1550) TÜRKİYE CUMHURİYETİ CİRAAT BANKASI A.Ş. VTGN:8980069675, (S N:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VTGN:0910068412, (S N:7776266) BURGAN BANK A.Ş. VTGN:1400082110, (S N:5809626) TURLAND BANK A.Ş. VTGN:8980007109, (S N:28) SEYERBANK	9818497.00TL	± 16,80 Deği:phen	2/0	F.B.K.	Menderes TM 09/12/2013 - 28874	Var
KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:82700020892, (S N:556) TEKSTİL BANKASI A.Ş. VTGN:8260047709, (S N:28) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:82700020892, (S N:28) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VTGN:82700020892,						
(SN:202) ESSE BANK A.Ş. VTGN:6210021282,	8000000.00TL	±26 deği:phen	2/1	F.B.K.	Menemen TM 05/04/2016 - 5008	Var

142 ADA 5 PARSEL TAKBİS BELGESİ
