

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

6 ADET TARLA

FOÇA / İZMİR

OZEL-20210434401 / 12.02.2021

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER	5
3. RAPOR BİLGİLERİ	8
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ:	16
6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ	22
7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	23
8. SWOT ANALİZİ.....	25
9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	26
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	29

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Bu raporun konusu olan mülkle ilgili bilgi ve belgelerin kamu kurumlarından (Tapu, Belediye, Kadastro vb.) elde edildiği kadarı ile yer aldığını ve bu edinilen bilgi ve belgelere göre değerlendirme yapıldığını; taşınmazın yerinde bizzat görüp incelendiğini,
- Değerlemenin etik kurallar çerçevesinde ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şart ve kabiliyetlerine sahip olduğumuzu ve değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Bu çalışmanın tamamlanması için alınan ve alınacak olan ücretin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle ve taraflarla herhangi bir ilişkimiz, bir çıkar çatışması ve önyargımızın olmadığını,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Raporda belirtilen değer hazırlanmış tarih için geçerli olduğunu; değerlendirme uzmanının bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığını,
- Jeolojik araştırmalar konusunda ihtisasımız olmaması nedeniyle zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabulü ile değerlendirme yapıldığını,
- Mülkiyet hakkının sorunsuz ve serbest piyasada el değişimine uygun olduğu varsayımına dayandığımızı, bundan dolayı mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir yorumda bulunmadığımızı,
- Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olanların, mülkiyet sorumluluğunu taşıdığı varsayımına dayalı olarak değer biçtiğimizi,
- Rota TD AŞ'in onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, rapor veya raporda yer alan değerlerin ya da görevli personel bilgilerinin paylaşılmasının yasak olduğunu,
- Bu raporun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmadığı ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Bu raporun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ	Kozbeyli Mahallesi, Gölyüzü Mevkii, 432, 433, 434, 436, 437 ve 438 no.lu parseller, Foça / İZMİR
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir İli, Foça İlçesi, Kozbeyli Mahallesi, Gölyüzü Mevkii, 432, 433, 434, 436, 437 ve 438 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	12.096,73 m ² (432 parsel), 14.354,05 m ² (433 parsel), 4.732,88 m ² (434 parsel), 22.249,58 m ² (436 parsel), 7.754,38 m ² (437 parsel), 3.719,09 m ² (438 parsel)
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet
İMAR UDURUMU	432, 433, 434, 436, 437 ve 438 parseller, 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları içerisinde "Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanları" içerisinde kalmakta olup yapılaşma alt ölçekli planlar hazırlanırken Çevre Kanunu, Atık Yönetimi Genel Esaslarına İlişkin Yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile belirlenebilecektir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	432, 433, 434, 436, 437 ve 438 parseller, "Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanları"
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece

DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan taşınmazların değer tespiti
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında kısıtlama bulunmamaktadır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Rapor kapsamında müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2020 tarihli değeri takdir edilmiştir.

ARSA BİRİM DEĞERİ	120 TL/m ² (432, 433, 434, 435, 436, 437, 438 parseller)
-------------------	---

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	12.02.2021

PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
7.790.000, -TL	9.192.200, -TL

Bu sayfa, rapor içerisindeki analiz ve detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmakta olup Yaklaşımların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Bu yaklaşımlar ve tanımları aşağıda belirtilmiştir.

- "Pazar Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı"
- "Gelir Yaklaşımı"

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında ilk olarak, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan satış işlemlerinin bedellerinin incelenmesidir.

İşlem sayısı az ise, benzer veya konu varlıklara ait gerçekleşmiş veya telif bedellerinin de dikkate alınması pazarda yer alan bedellerin geçerliliğini saptamak ve hassas bir şekilde analizini gerçekleştirebilmek için uygun olabilir. Gerçek pazar koşulları ile değer birleşenleri ve değerlemede yapılan varsayımlar arasındaki ayırt edici özellikler incelenmelidir. İnceleme ile farklı işlemlerden sağlanan fiyat/bedel bilgileri üzerinde ve değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlere konu (benzer) varlıklar arasında niteliksel ve niceliksel (yasal, ekonomik, fiziksel vb.) özellikler bakımından benzerlik ve farklılıklar için düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır.

Maliyet yaklaşımında, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, karşılaştırılabilir (benzer) varlığın maliyeti üzerinde düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Gelir Yaklaşımı

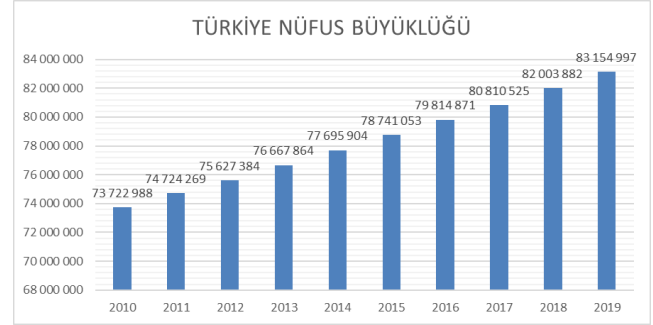
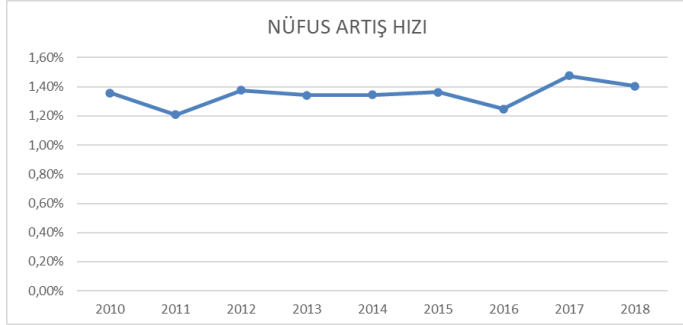
Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Gelir yaklaşımı ile değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler bulunmaktadır. Yöntemlerin ortak özelliği, değer taşınmazdan fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanmasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir, kira geliri veya mülk sahibinin benzer bir varlığı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayım niteliğinde bir kira bedeli de olabilir. Tanımlanan nakit akışları ile kapitalizasyon uygulanarak değer belirlenebilir. Düzenli olması beklenen gelir akışları, çoğunlukla kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize işlemine konu olur.

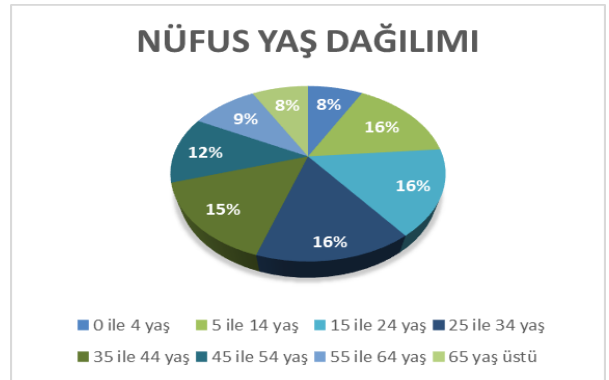
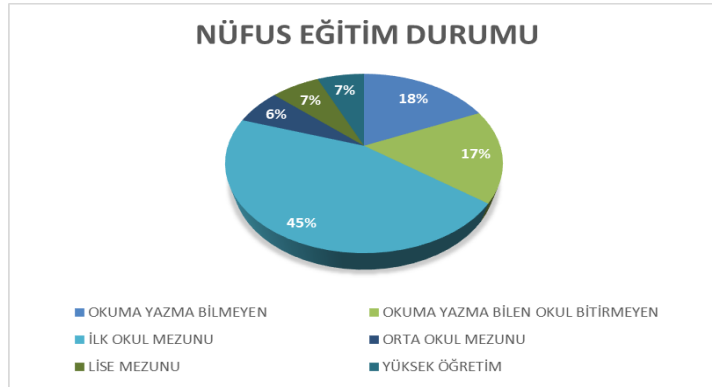
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

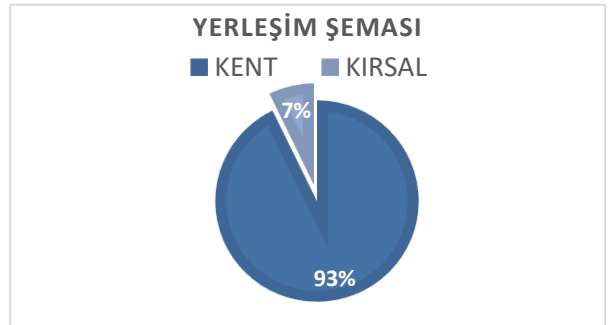
TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2019 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda, ülke genelinde ikamet eden kişi sayısının 2018 yılına göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştığı görülmüştür. Nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlardan oluşturmaktadır.



ADNKS verilerine göre ulusal nüfusun yaş ve eğitim durumuna göre dağılımı, ülke sınırları içerisinde yaşayan vatandaşların eğitim seviyesi grubu açısından dağılımları aşağıda yer alan grafiklerde belirtilmiştir.

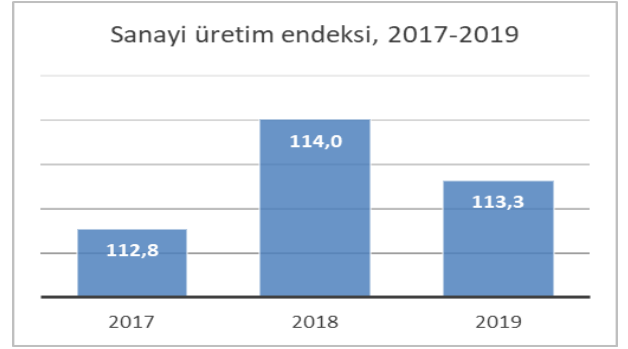
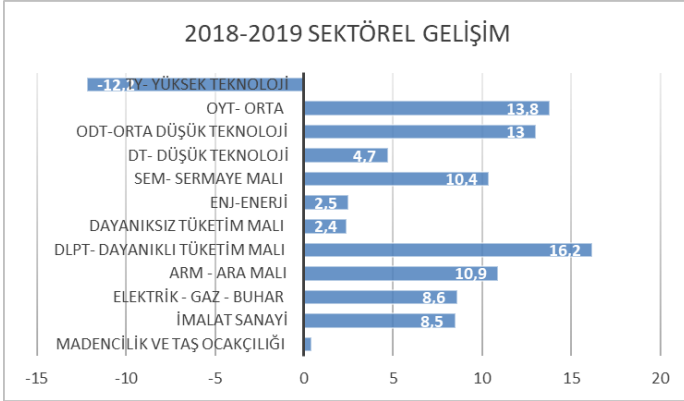


Veriler incelendiğinde nüfusun %70'nin 44 yaş altı nüfustan oluştuğu, 15-44 yaş aralığının ağırlıkta olduğu görülmüştür. Ülke genelinde iş gücü potansiyelinin genç nüfus nedeni ile yüksek olduğu görülebilmektedir. Ülke genelinde nüfusun yüzde 93'ü nün kent merkezi ve yakın çevresinde %7'lik kısmının ise kırsal alanda yaşadığı bilgisine ulaşılmıştır.

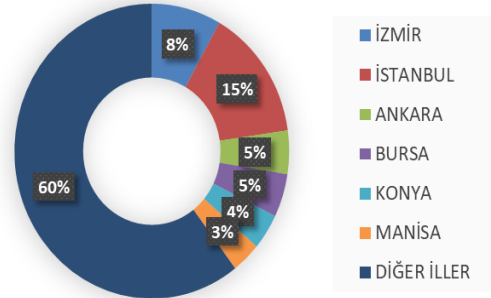


Türkiye'de Endüstri ve Sanayi

TÜİK ve Makina Mühendisleri Odasının paylaştığı verilere göre sanayi üretim endeksinde 2017 yılından 2018'e %1 büyümeye ve takip eden yıl olan 2018'den 2019'a binde 6 küçülme yaşandığı görülmektedir. Ülke genelinde sektör ölçekli gelişim incelendiğinde en yüksek gelişimin %16,2 ile DLPT -Dayanıklı tüketim malları sektöründe yaşandığı, en yüksek sektör gerilemesinin ise %12,2'lik küçülme ile YT-Yüksek Teknoloji sektöründe gerçekleştiği görülmektedir.



TÜRKİYE'DE İLLERE GÖRE ENDÜSTRİ SEKTÖRÜ İSTİHTAM ORANLARI

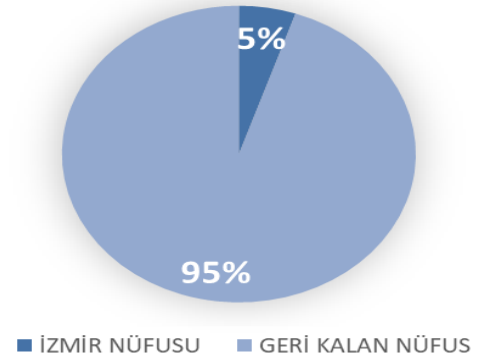


İzmir

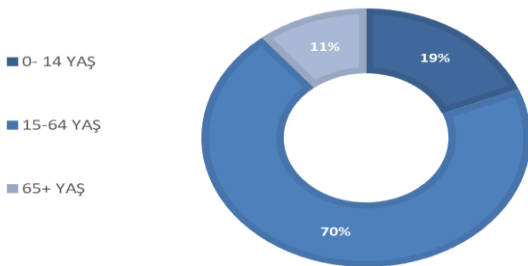
Ülke nüfusunun yüzde 5'inin ikametini sürdürdüğü İzmir için il nüfusunun 31 Aralık 2019 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda 4 milyon 367 bin 251 kişi olduğu belirtilmektedir. Mevcut nüfusun %70'ini oluşturan çoğunluğunun 14-64 yaş arası bireylerden oluştuğu belirtilmiştir.

Eğitim verileri incelendiğinde eğitim seviyesi Türkiye ortalaması üzerinde bulunan İzmir nüfusunun %70'lik çoğunluğunun okuma yazma bilen, eğitim seviyesi ilköğretim – lise ve bunlara denk seviyedeki eğitim kuruluşlarınca eğitim görmüş kişilerden oluştuğu gözlemlenmiştir.

İZMİR NÜFUSUNUN TÜRKİYE NÜFUSUNA ORANI



İZMİR İLİ YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



İZMİR'DE EĞİTİM DURUMU

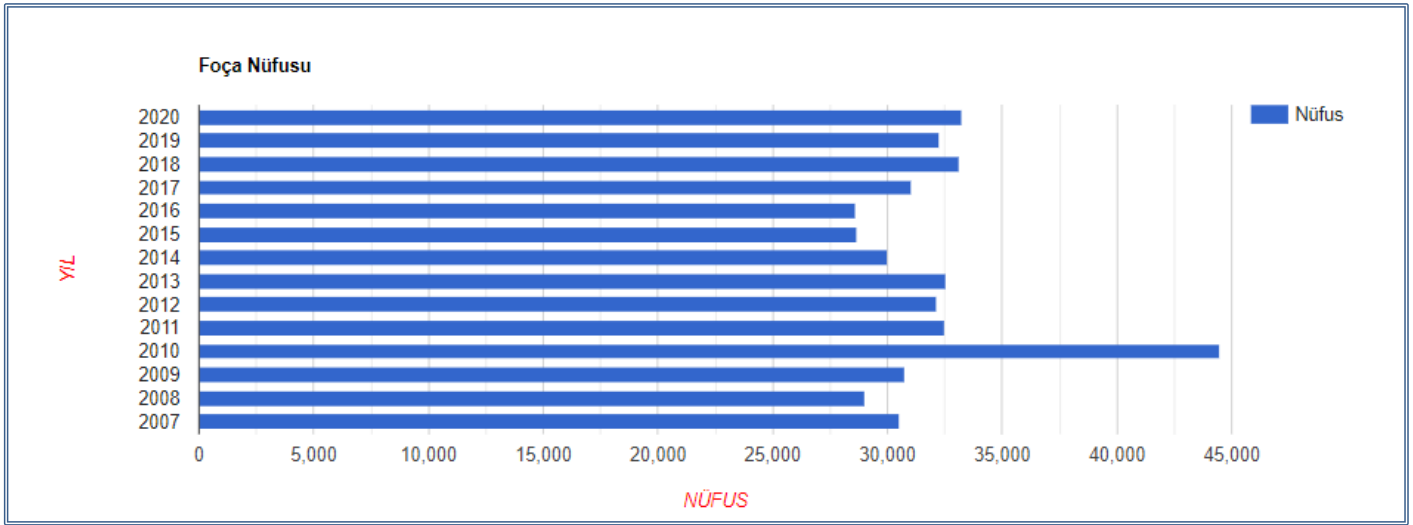


Foça

Foça İlçesi, İzmir İl Merkezinin kuzey kesiminde yer almaktadır. İlçenin tarihçesi kuruluşu M.Ö.11. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Kent Antik Çağda bir İyon yerleşimi Aiollar tarafından kurulmuştur. Yerleşim adını Foça Adalarında yaşayan foklardan (Phokaia) almaktadır.

1346'da Cenevizliler tarafından yönetilen ilçe, sırasıyla 13. Yüzyılda Çaka Bey tarafından alınarak, Çaka Bey'in yönetimine, daha sonra ise Saruhanoğulları Beyliği'nin yönetimine geçmiştir. 1455'te ise Osmanlı Padişahı II. Mehmed, büyük fetihten sonra Foça'yı alarak Osmanlı topraklarına dahil etmiştir.

İlçe, deniz kıyısında yer alan konumu gereği yaz aylarında nüfus yoğunluğu artan yazlık turizm bölgesi olarak tercih edilmektedir. Ancak genellikle yerli turist tarafından talep görmektedir. Bu nedenle yaz aylarında nüfus yoğunluğu artan ilçenin kış aylarında nüfus yoğunluğu düşmektedir.



İlçenin doğusunda Aliğa, güneyinde Menemen ilçeleri, batısında ve kuzeyinde Ege Denizi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 251 km²'dir.

Foça'da devletin ve hayırsever vatandaşların katkıları ile kurulan 4 tane ilköğretim okulu, Anadolu Lisesi, Lise, Anadolu Otelcilik ve Turizm Meslek Liseleri ile Dokuz Eylül Üniversitesinin Turizm Fakültesi bulunmaktadır. Okuma-yazma oranı %95 üzerindedir.

İlçede sağlık kuruluşu olarak 1 Devlet Hastanesi, 1 adet 112 Acil Yardım İstasyonu, 5 adet Sağlık Ocağı, 1 adet Sağlık Evi bulunmaktadır.

Foça İlçesi, 1990 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ilan edilmiştir. İlçenin geniş bir alanı sit kapsamı içerisindedir. İlçeye adını veren Fok Balıklarının korunması amacıyla Foça 1991 yılında Ulusal Fok Komitesi'nce "pilot bölge" seçilmiştir. Siren Kayalıkları fok balıklarının barınma ve üreme alanlarıdır.

Foça ilçesi ve Yenifoça beldesinde turizm önemli bir ekonomik sektör olmakla birlikte, diğer belde ve köylerde tarım ön plana geçmektedir. Ayrıca balıkçılık ve hayvancılık da ilçenin diğer ekonomik kaynaklarını oluşturmaktadır.

3. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	İZMİR DEMİR ÇELİK SANAYİ A. Ş.
RAPOR NO	OZEL-20210434401
RAPOR TARİHİ	12.02.2021
DEĞER TARİHİ	31.12.2020

RAPOR TÜRÜ	Bu rapor, İzmir İli, Foça ilçesi, Kozbeyli Mahallesi, Gölyüzü Mevkii, 432, 433, 434, 436, 437 ve 438 no.lu parsellerin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
	Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan taşınmazların değer tespiti
DEĞERLEME TARİHİ	Değerleme uzmanlarımız 18.01.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.02.2021 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NO	18.01.2021 / SPK-2021351006

RAPORU HAZIRLAYANLAR	DEĞERLEME UZMANI	Burak SEMİZ	Lisans No: 405167
	DEĞERLEME UZMANI	Ahmet SAKACI	Lisans No: 401462
	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Göktan ERGÜN	Lisans No: 404267

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇİN FİRMAMIZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Rapor kapsamında müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2020 tarihli değeri takdir edilmiştir.
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Çalışmayı genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

FİRMA BİLGİLERİ

ROTA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi; taşınmaz ve taşınmaza dayalı haklar konularında değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek amacıyla kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: VIII, No:35 Sayılı Tebliği çerçevesinde, taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere kurul listesine alınmak için başvuruda bulunmuş olup SPK'nın 01.04.2011 tarih 10/332 sayılı toplantısında değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiş ve 06.04.2011 tarih B.02.1.SPK.0.15 340.01-337/3709 sayılı yazısı ile kurul listesine alındığı tebliğ edilmiştir.

Ekim 2012 'de BDDK'nın 18.10.2012 tarih 5007 sayılı Kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK

Mansuroğlu Mahallesi, 286 Sokak, No:35 Kat:7/18 Bayraklı /İZMİR

Tel : +90 (232) 259 09 45 - +90 (232) 400 01 02

Faks: +90(232)46314 83

e-posta : rota@rotatd.com.tr

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İZMİR DEMİR ÇELİK SANAYİ A.Ş.

İsmet Kaptan, Şair Eşref Blv. No:23, 35210 Konak/İzmir

Tel: 0232.4415050 Faks: 0232.4415666

Vergi Dairesi: İZMİR – Konak Vergi No: 4840008672

Ticaret Sicil Memurluğu: İzmir Ticaret Sicili No: 37355

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İZMİR					
İLÇESİ	FOÇA					
MAHALLESİ /KÖYÜ	KOZBEYLİ MAHALLESİ					
SOKAĞI/MEVKİİ	GÖLYÜZÜ					
ADA NO	512113	512113	512113	512113	512113	512113
PARSEL NO	432	433	434	436	437	438
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	12.096,73 m ²	14.354,05 m ²	4.732,88 m ²	22.249,58 m ²	7.754,38 m ²	3.719,09 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	TARLA	BİR ZEYTİN AĞAÇLI TARLA	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
CİLT/SAHİFE NO	5/429	5/430	5/431	5/433	5/434	5/435
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	03.09.2019/ 4186	03.09.2019/ 4186	03.09.2019/ 4186	03.09.2019/ 4186	03.09.2019/ 4186	03.09.2019/ 4186
MALİK - HİSSE	İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A. Ş. (1/1)					

4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis portalı üzerinden 25.01.2020 tarihinde, alınan Takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takbis kaydı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
020021007937	20210125-712-F05214	793

TAPUKAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parasel:	512113/432
Taşınmaz Kimlik No:	107213729	AT Yüzölçümü(m2):	12096.73
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyusu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çıkı/Sayıla No:	5/429	Alan Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
497985848	(SN:6326533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. Y	-	1/1	12096.73	12096.73	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) x1whpÖznC05 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
020021007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parşel:	512113/403
Taşınmaz Kimlik No:	107213956	AT Yüzölçümü(m2):	14354.05
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Foça	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/430	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Bir .Zeytin Ağaç Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerleşme	Terkin Sebebi-Tarih-Yerleşme
497987257	(SN:6329533) İZEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.'Y	-	1/1	14354.05	14354.05	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hZLp6ar6v2U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 KAYITTA BULUNMAKTADIR. BİRCİ AMAÇLIYDIR.

Tarih: 24.1.2021 10:56



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
030021007937	20210125-713-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parasel:	512113/434
Taşınmaz Kimlik No:	107214253	AT Yüzölçümü(m2):	4732.88
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Foça	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOÇBEYLİ Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/431	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edilme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
497699287	(SN:8329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. V	-	1/1	4732.88	4732.88	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilerinin Tescili	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fmCİ0KSc6JnU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:26



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
020021007607	20210125-712-P05214	760

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	512113/406
Taşınmaz Kimlik No:	107214507	AT Yüzölçümü(m2):	22249.58
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gökyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çiğ/Sayfa No:	5/433	Alan Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerli	Terkin Sebebi-Tarih-Yerli
497990702	(SN:6329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. V	-	1/1	22249.58	22249.58	3402 S. Yarı 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _719yztANXII kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYIYADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
020021007937	20210125-713-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	512113/437
Taşınmaz Kimlik No:	107214680	AT Yüzölçümü(m2):	7754.38
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Foça	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	5/434	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
497992086	(SN:6329503) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. V	-	1/1	7754.38	7754.38	3402 S.Yan 22/A Md. Geneliğine Yenilerinin Tercih	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zhQNYVF6MNA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAMI 2 SAYTADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

webtapu
Nispetiye Etiler

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020021007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	512113/438
Taşınmaz Kimlik No:	107214688	AT Yüzölçümü(m2):	3719.09
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	5/435	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
497992111	(SN:8329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. V'	-	1/1	3719.09	3719.09	3402 S.Yının 22/A Md. Gereğince Yenillemenin Tescilli	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Gsl2Tr84v1-0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlem Bilgisi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis portalı üzerinden 25.01.2021 tarihinde, alınan Takbis belgelerine göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

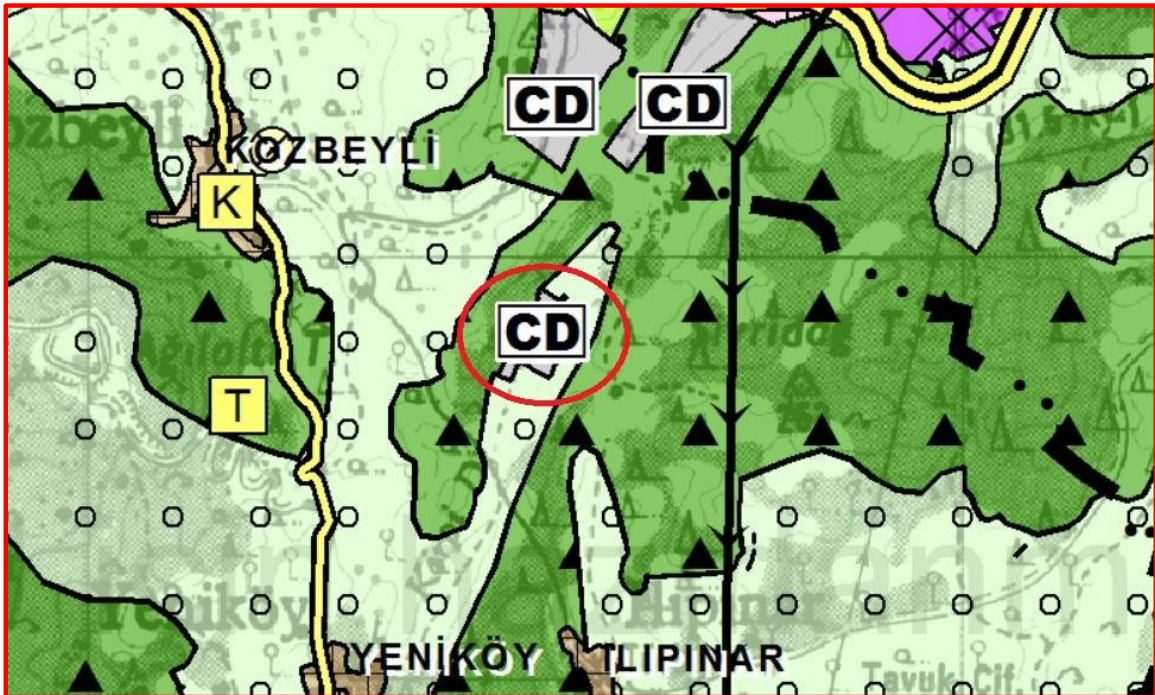
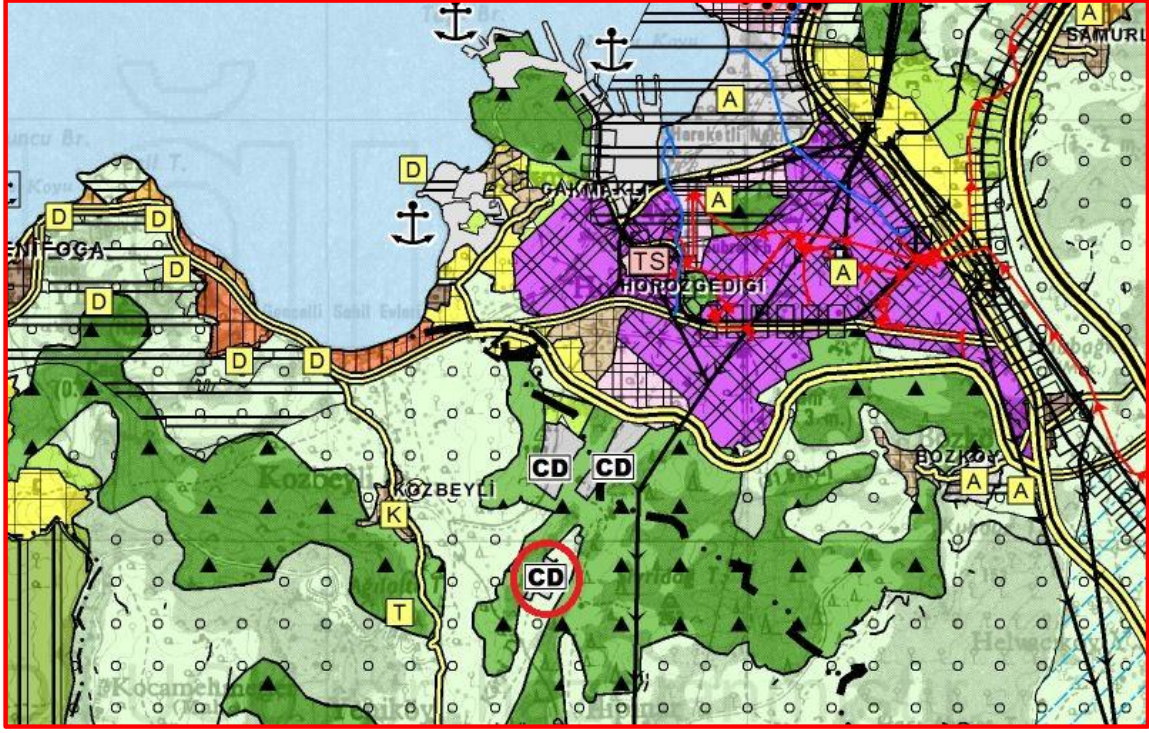
Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Foça Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.01.2021 tarihinde inceleme yapılmıştır.

- Taşınmazlar ile ilgili belediye İmar Durumu Servisinden alınan bilgiye göre taşınmazların konumlu olduğu 512113 ada 432, 433, 434, 436, 437 ve 438 parseller, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.07.2020 tarihinde onaylanan İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliğinde ve 2012 tarihli onaylı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Cüruf Depolama ve Geri Kazanım Alanı"nda kalmaktadır.

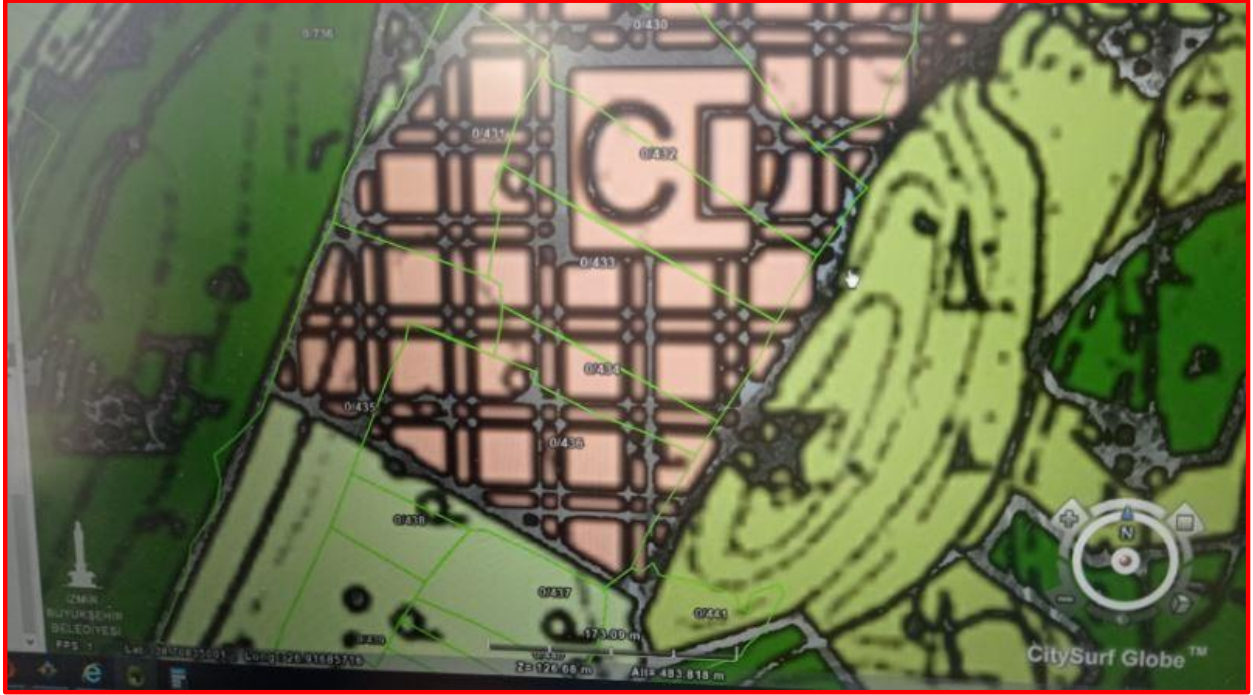
Plan hükümlerinde Cüruf Depolama ve Geri Kazanım Alanları "ağır sanayi (demir çelik, vb.) sektöründe oluşan cürufların depolandığı ve/veya geri kazanımının yapıldığı alanlardır." şeklinde açıklama yapılmış olup bu alanlarda yapılaşma koşullarının kurum görüşleri, Çevre Kanunu, Atık Yönetimi Genel Esaslarına İlişkin Yönetmelik ve Diğer İlgili Mevzuat doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenebileceği belirtilmiştir.

- Taşınmazlar ile ilgili belediye İmar Durumu Servisinden alınan bilgiye göre taşınmazların konumlu olduğu 512113 ada 432, 433, 434, 436, 437 ve 438 parseller ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kül-Cüruf Depolama Alanında kalmakta olup yapılaşma şartı Emsal:0,20 olarak belirtilmiştir. Söz konusu planın yürütmesinin Danıştay tarafından durdurulduğu öğrenilmiştir.

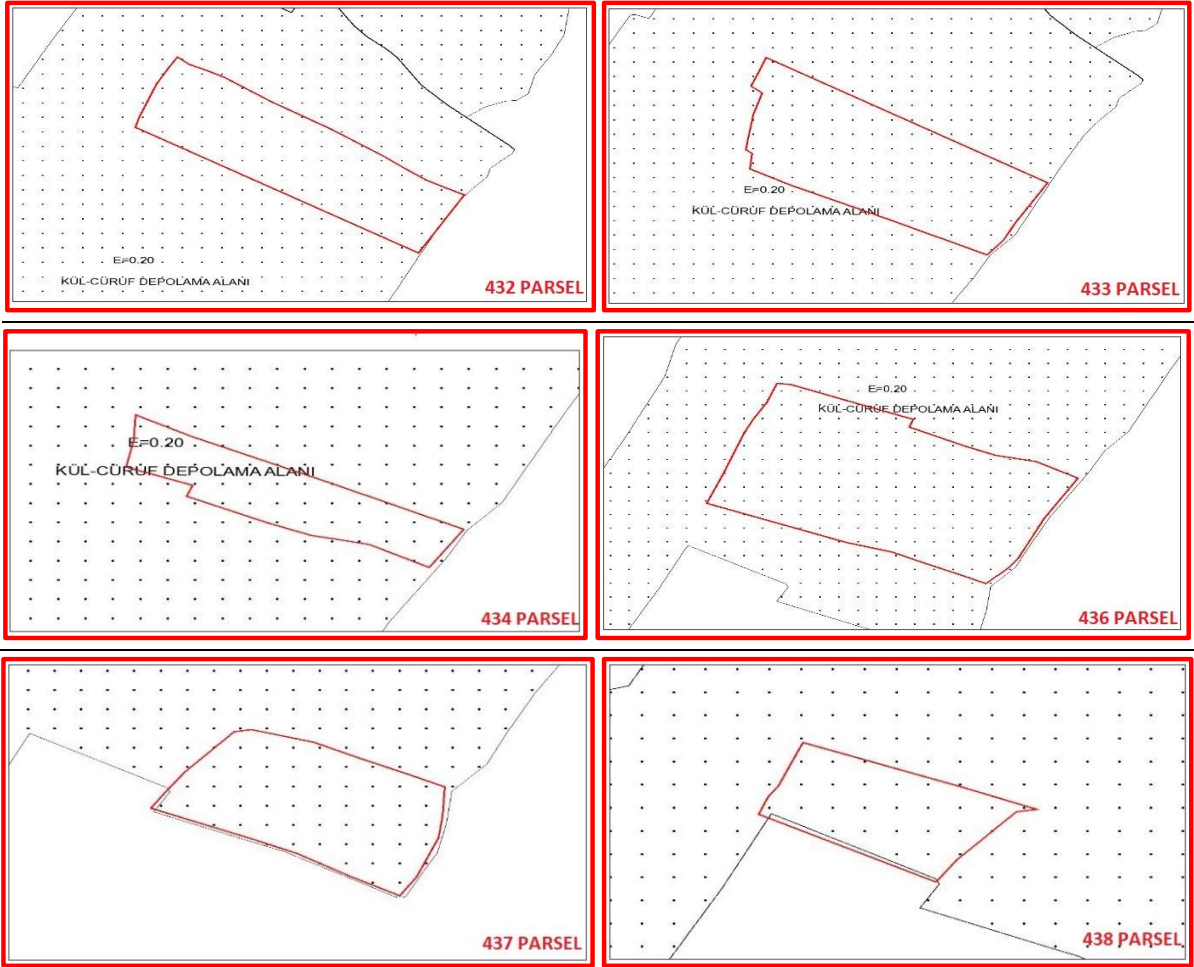
İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği Pafta Görüntüsü:



1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Pafta Görüntüsü:



Danıştay tarafından iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı:



Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde 512113 ada 432 parselin kuzeydoğu köşesinde değerlemeye konu olmayan 512113 ada 430 parsel üzerinde yer alan tek katlı basit yapının uzantısı bulunmaktadır. 512113 ada 436 ve 437 parseller üzerinde kantar binası olarak kullanılan konteynır ve tek katlı basit yapı bulunmakta olup 512113 ada 433, 434 ve 438 parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu yapılar ile ilgili belediyesinde arşiv dosyaları içerisinde yapıların yasallığına dair herhangi bir ruhsat, iskan ve proje bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Foça Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivinde yer alan dosyası üzerinde inceleme yapılmıştır. Söz konusu inceleme sonucunda taşınmazlardan 512113 ada 432, 433 ve 437 parseller ile ilgili olarak parseller üzerinde ruhsatsız/izinsiz inşai faaliyet bulunulması nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunun 32.maddesine istinaden 16.01.2017 tarihli yapı tatil zaptı düzenlendiği görülmüştür.

T.C.
FOÇA BELEDİYESİ
YAPI TATİL ZAPTI

İL:	İZMİR	MAL SAHİBİ:	Erdoğan Demir Geri Kaz. Mad. Pet. Nok. Tur. İnş. Taahh. Paz. San. Tica. Ltd. Şti
İLÇE:	FOÇA	YAPI MÜTEAHHİDİ:	
ADA:		RUHSATSIZ	☒
PARSEL:	428, 429, 432, 433 437, 435, 430 ve kadastro harici alan	RUHSAT VE EKİ PROJELERE AYKIRI	☐
BAĞIMSIZ BÖLÜM:			
ADRES:	Korbeşli Köyü, Gölgezi Mevkii		

ZAPTIN TUTULDUĞU ESNADA YAPININ DURUMU VE AYKIRILIKLAR:

Mahallinde yapılan kontrolde ilacımız, Korbeşli Köyü, Gölgezi mevkinde 428, 429, 432, 433, 437, 435, 430 parsellerinde ve kadastro harici alanda etkili şekilde de görülen yapı ruhsatı alınmadan inşaat yapılar yapılması nedeniyle 3196 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 maddeleri gereği Yapı Tatil Zaptı ile muhterimdir.

Yukarıda bilgileri yer alan yapıda 16.01.2017 tarihinde yapılan incelemede ruhsatsız/ruhsat eki projesine aykırı olarak gerçekleştirilen inşaat faaliyetleri tespit edilerek iş bu yapı tatil zaptı 3196 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi uyarınca bir nüshası yapı yerine asılmak, bir nüshası da muhtarlığa iletilmek, bir nüshası da idareye kalmak üzere tarafımızca (3) nüsha olarak düzenlenmiş ve imza altına alınmıştır.

İnşaat Mühendisi

Teknik Personel
İdare

Birten UYGUN

Birten UYGUN

Zabıt Mühürü
İdare

Mehmet GÜRER

Yapı Sahibi veya
Şantiye Şefi veya
Yapı Mütelaahı

İsmail GÜNDÜZİ

Mahalle
Muhtarlari

Tarih
İdare Onay

İsmail GÜNDÜZİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Söz konusu yapı tatil zaptı, bölgede yer alan ve değerlemeye konu olmayan 428, 454, 429, 435 ve 430 parseller ile birlikte değerlemeye konu 432, 433 ve 437, parseller için düzenlenmiştir.

Yapı tatil zaptında belirtilen ruhsatsız/izinsiz yapıların yasada belirtilen süre içerisinde kaldırılmaması nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunun 42.maddesine istinaden 03.03.2017 tarih ve 35 Sayılı Encümen Kararı ile İdari Para Cezası Kararı, yine kanunun 32.maddesine istinaden 07.04.2017 tarih ve 77 sayılı Encümen Kararı ile Yıkım Kararı alınmıştır.

ASLİ İSİDİR.

T.C.
Foça Belediye Başkanlığı
ENCÜMEN KARARI

Nurhan CELEP
Yazı İşleri Müdürü

Karar Tarihi : 03.03.2017

Karar No : 35

BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDENLER	İsmail ASİ, Bahar ÖZTÜRK, Burhanettin CELEP, Dr. Sara KEFİ, Funda ANKIN
DAİRE : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
KONU : 428,454,429,432,433,437,435,430 PARSELLERE TUTULAN	
Karara Ait Evrakın	
Tarih ve Sayısı :	03.03.2017 -
Havale Tarihi :	03.03.2017
Eki :	1
İşlemler :	428,454,429,432,433,437,435,430 PARSELLERE TUTULAN
	TUTULANAK

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Encümenine havaleli 03.03.2017 tarihli yazısı okundu. Yazıda "İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 12.07.2016 tarih ve 58802856-305.03.99-E.27164 sayılı yazısı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 21.12.2016 tarih ve E.20899 sayılı yazıları kapsamında; mülkiyeti Egelemin Dr. Cemir Çeri Kazanım Madencilik Petrol Nakliye Turizm İnşaat Tünelcilik Pazarcılarına Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait 428, 454, 429, 432 nolu parseller, mülkiyeti Malye İlçesine ait 430, 431 nolu parseller, mülkiyeti İtö Ahmet ve İtö Fatma miraslarına ait 435 parsel ve mülkiyeti İzmir Enerji Elektrik Üretim A.Ş.'ne ait 432, 433, 434, 436, 437, 438 nolu parseller ve kadastro harici alan üzerinde yapılan inceleme İlçemiz Kozbeyli Mahallesi, Gölyüzü mevki, 428, 454, 429, 432, 433, 437, 435, 430 parsellere ve kadastro harici alanla iznitsiz yapıtların yapıldığı tespit edilmiştir.

Yürürlükte bulunan (üzerinde) yapılan incelemede;

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında TA (Tehlikeli Akut Bertaraf Tesisi) kaldığı, 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Büttünü Çevre Düzeni Planında CD (Çürüf Depolama ve Çürüf Geri Kazanım Alanları) kaldığı, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438 parsellerde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunda 194/1067 nolu kararı ile İzmir İl, Aliaga ve Foça İlçelerinde Şehircilik ve Kült-Çevre ve Depolama Alanı yapılmasına yönelik olan ve 22.08.2011 günkü, 101548 sayılı Çevre ve Depolama Alanı kullanımı ile ilgili 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı, şehircilik uygulamaları ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde, şehircilik ilkeri, değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinden yürütülen durdurulmasına planlama esasları ve imar mevzuatına uyutarak bulunmadığından yürütülen kararlarla 1/5000 ölçekli harita verilir. İlçemiz, Kozbeyli Mahallesi, 428, 429 ve 454 nolu parsellerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Çürüf Depolama ve Çürüf Geri Kazanım Alanına işleme el olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı anlaşılmıştır.

Emekle;

Konuya ilişkin olarak 3194 sayılı İmar Kanunu (üzerinde) herhangi bir sahınn, her ölçekteki Kararın 3. Maddesinde kanun koyucu tarafından herhangi bir sahınn, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğü bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmayacağı kuralı getirilmiştir.

Yine, aynı kanunun 20. Maddesinde yapıtların, Kuruluş veya kişilere kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde, İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uyutarak yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

21. Maddesinde ise, Kanunun kapsamına giren bütün yapıtlar için 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerin veya ruhsatıyesi alınması mecburi olduğu belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 32. maddede İmar Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapıtlar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı

yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu durumla mutlakı olmaksızın üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilince ve yapının mutlakı olarak inşaatın derhal durdurulacağı ayrı hükümler getirilmiştir.

Ayrıca, 42. maddesinde inme mevzuatına aykırılık tespiti eden fiil ve hallerin tespiti istisnaları her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanacağı kanun koyucu tarafından kararla bağlanmıştır.

gerek yukarıda belirtilen inşaatlarda inşaat ve tesislerin yerinde yapılar incelemelemleri, ölçekli planlarla uyumun sağlanmaması, gerekçe şu konuları parselleri arasında cıvaf sayılı İmar Kanunun ilgili maddelerinde aykırılık teşkil ettiği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, 3194 sayılı İmar Kanununun 32, 20, 30 ve 31. Maddelerindeki hükümlerinin yerine getirilmediği anlaşıldığından ayrı kanunun 32. ve 42. maddeleri kapsamında 16.01.2017 tarihinde Başbakanlıkça Yapı Tatl Zaptı ile mühtürlenmiştir.

Tanzim edilen yapı tatl zaptı yapının görünür bir yerinde asılmış olup, bir nüshası da Mahalle Muhtarama bırakılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi; mühtür tarihinden itibaren on çok bir (1) ay içerisinde yapı sahibini Belediyeden ruhsat almakla veya yapıları ruhsatla uygun hale getirmekle yükümlü kılmuş olup, şu konuları süre 16.02.2017 tarihine kadar devam etmektedir.

Başbakanlığımızca düzenlenen 16.01.2017 tarihli yapı tatl zaptı ekinde belirtilen izinsiz yapıların A1=319 m², A2=963 m², A3=756 m², A4=319 m², A5=546 m², A6=2655 m², A7=289 m², A8=338 m², A9=401 m², A12=117 m², A13=130 m², A14=62 m², A15=20 m², A16=59 m², A17=166 m², A18=36 m² olmak üzere I/A yapı sınıfında değerlendirilmesi gereken toplam 8176 m² ve A10=1799 m² ve A11=110 m² olmak üzere I/A/A yapı sınıfında değerlendirilmesi gereken toplam 2909 m² yapı inşaat alanına sahip olduğu anlaşılmış olup; şu konuları yapıların Egcedim Demir GİR Kazanım Madencilik Petrol Nakliye Turizm İnşaat Taahhüt Pazarlama Sanayi Ticaret Limited Şirketi tarafından yapıldığı tespiti edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi ile bu Kanunun 5940 sayılı yasa ile değişik 42. maddesinin ayrı hükümlerini yerine getirmemesi, ekindeki kanun parca cesarı raporu doğrultusunda Egcedim Demir GİR Kazanım Madencilik Petrol Nakliye Turizm İnşaat Taahhüt Pazarlama Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne idari müeyyide uygulanması gerekmektedir.

Konunun Encümentine teklifi ile adı geçen parsellerdeki yapılar için 3194 sayılı İmar Kanununun 5940 sayılı yasa ile değişik 42. maddesinin ayrı hükümlerini yerine getirmemesi konusunu uygulanmamasına ilişkin gerekli kararın alınmasını arz ederim." denilmiştir anlaşılmakta konuyu beylerin görüşlerine sunuldu.

KARAR.....:

Encümentimizce yapılan görüşmeler neticesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Encümente havaleli 03.03.2017 tarihli yazısı gereği,

Mülkiyeti Egcedim Demir GİR Kazanım Madencilik Petrol Nakliye Turizm İnşaat Taahhüt Pazarlama Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait 428, 454, 429 parseller, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 430, 431 parselleri mülkiyeti İleri Elektrik Üretim A.Ş.'ne ait 432, 433, 434, 436, 437, 438 parselleri ve kadastro harici alan üzerinde yapılar incelemelemleri İçişleri Bakanlığı Mahallesi, Gölyüz mevki, 428, 454, 429, 432, 433, 437, 435, 430 parselleri ve Kozbeyli Mahallesi, Gölyüz mevki, 428, 454, 429, 432, 433 sayılı İmar Kanunun 5940 sayılı yasa ile değişik 42. maddesinin ayrı hükümlerini yerine uygulanacağı şu miktarda sayılı yasa ile değişik 42. maddesinin ayrı hükümlerini yerine uygulanacağı şu miktarda

A) Entegre niteliğindeki ruhsatsız yapıları ilgili olarak;

Yazın İdari Müdürü

1- IV sınıf A Gurubu yapı olması m2 ceza miktarı 37,748820 TL x ayrıklıktan etkilenen toplam inşaat alanı 2909 m2= 109.811,317380 TL,

2- Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor olması nedeni ile (109.811,317380 TL) X %100=109.811,317380 TL,

3- Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış olması nedeni ile (109.811,317380 TL) X %80 = 87.449,053904 TL,

4- Ruhsatsız olarak yapı yapılmış olması nedeni ile (109.811,317380 TL) X %180= 197.660,371284 TL,

5- İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor olması nedeni ile (109.811,317380 TL) X %20= 21.962,263476 TL,

6- Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor olması nedeni ile (109.811,317380 TL) X %20= 21.962,263476 TL,

TOPLAM PARA CEZASI TUTARI: 549.056,59 TL,

B) Diğer ruhsatsız yapılar ile ilgili olarak;

1- I sınıf A Gurubu yapı olması m2 ceza miktarı 4,923759 TL x ayrıklıktan etkilenen toplam inşaat alanı 8176 m2= 40.256,653584 TL,

2- Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor olması nedeni ile (40.256,653584 TL) X %100=40.256,653584 TL,

3- Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış olması nedeni ile (40.256,653584 TL) X %80= 32.205,322867 TL,

4- Ruhsatsız olarak yapılmış olması nedeni ile (40.256,653584 TL) X %180= 72.461,976451 TL,

5- İnşai faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor olması nedeni ile (40.256,653584 TL) X %20= 8.051,330717 TL,

6- Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor olması nedeni ile (40.256,653584 TL) X %20= 8.051,330717 TL,

TOPLAM PARA CEZASI TUTARI: 201.283,27 TL

TOPLAM: 549.056,59- TL + 201.283,27- TL= 750.339,87- TL para cezası uygulanmasına,

Söz konusu kararımızın Egedemir Demir Geri Kazanım Madencilik Petrol Nakdiye Turizm İnşaat Taahhüt Pazarlama Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Mali Hizmetler Müdürlüğüne tebliğine,

Oy birliği ile karar verildi.

İsmail ASL
Eğilim Başkanı

Dr. Sara KEFİ
Kres Müdürü

Bahar ÖZTÜRK
Üye

Funda ANKIN
Mali Hizmetler Müdürü

Burhanettin CELEP
Üye

Yazma C
Yazma İşleri

ASLI KÜPİDİR.

T.C.
Çeşme Belediyesi Başkanlığı
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi : 07.04.2017 Karar No : 77

BELİDEYE
ENCÜMENİN
TEŞKİL EDENLER

İsmail ASLI, Ali AKTAŞ, Recep HACIOĞLU, Dr. Sara KEFİ, Funda

DAİRE : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
KONU : EGEDEMİR DEMİR'E TUTULAN TUTANAK.

Karara Ait Evrakın

Tarih ve Sayısı	: 06.04.2017 - 793
Havale Tarihi	: 07.04.2017
Eki	: 1
İçerik	: EGEDEMİR DEMİR GERİ KAZANIM MADENCİLİK PETROL NAKLİYE TURİZM İNŞAAT TAHHÜT PAZARLAMA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİNE TUTULAN TUTANAK.

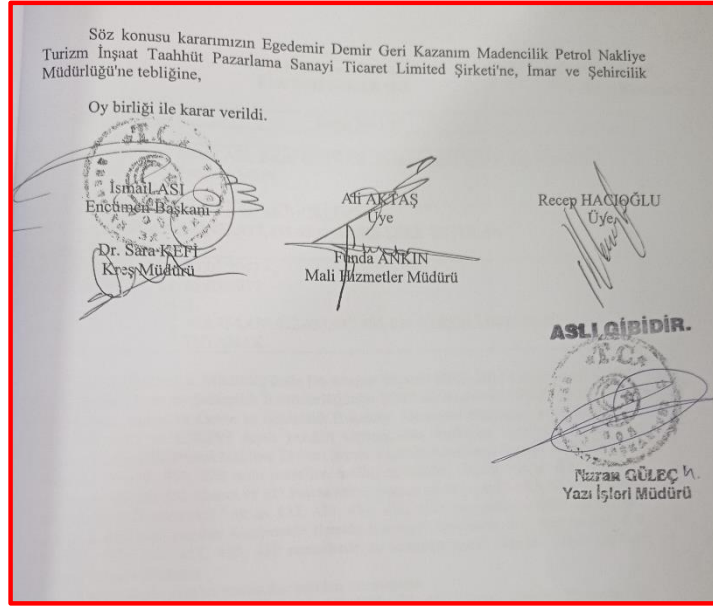
İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Encümenine havaleli 06.04.2017 tarih ve 793 sayılı yazısı okundu. Yazıda " Mülkiyeti Egedemir Demir Geri Kazanım Madencilik Petrol Nakliye Turizm İnşaat Taahhüt Pazarlama Sanayi Ticaret Limited Şirketi' ne ait 428, 454, 429 nolu parseller, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 430, 431 nolu parseller, mülkiyeti ölü Ahmet ve ölü Fatma mirasçısına ait 435 parsel ve mülkiyeti İzdemir Enerji Elektrik Üretim A.Ş.' ne ait 432, 433, 434, 436, 437, 438 nolu parseller ve kadastro harici alan üzerinde yapılan incelemede İçişleri Kozbeyli Mahallesi, Gölyüzü mevki, 428, 454, 429, 432, 433, 437, 435, 430 parseller ve kadastro harici alanda Belideymizce 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri gereği 16.04.2017 tarihinde Yapı Taahhüt Zaptı ile mühürlenene izinsiz yapıların ruhsatlandırılmadığı tespit edilmiştir.

Konunun Encümenince tetkiki ile adı geçen parsellerdeki ve alandaki yapıların 3194 sayılı İmar Kanununun 5940 sayılı yasa ile değişik 32. maddesinin amir hükümleri uyarınca yığınca ilişkin gerekli kararın alınmaması arz ederim. " denildiği anlaşılmakla konu öylelerin görüşlerine sunuldu.

KARAR.....:

Encümenimizce yapılan görüşmeler neticesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Encümenine havaleli 06.04.2017 tarih ve 793 sayılı yazısı gereği;

Mülkiyeti Egedemir Demir Geri Kazanım Madencilik Petrol Nakliye Turizm İnşaat Taahhüt Pazarlama Sanayi Ticaret Limited Şirketi' ne ait 428, 454, 429 nolu parseller, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 430, 431 nolu parseller, mülkiyeti ölü Ahmet ve ölü Fatma mirasçısına ait 435 parsel ve mülkiyeti İzdemir Enerji Elektrik Üretim A.Ş.' ne ait 432, 433, 434, 436, 437, 438 nolu parseller ve kadastro harici alan üzerinde yapılan incelemede İçişleri Kozbeyli Mahallesi, Gölyüzü mevki, 428, 454, 429, 432, 433, 437, 435, 430 parseller ve kadastro harici alanda bulunan parsellerdeki yapıların yasal süresi içerisinde ruhsatlandırılmaması nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereği yığınca, imarieratının ilgililerin tahsiline,



Parseller üzerindeki basit yapılar ruhsatsız olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Foça Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin Cüruf Depolama ve Geri Kazanım Alanı olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklik Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili son üç yıllık dönemde hukuki durumda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde 512113 ada 432 parselin kuzeydoğu köşesinde değerlemeye konu olmayan 512113 ada 430 parsel üzerinde yer alan tek katlı basit yapının uzantısı bulunmaktadır. 512113 ada 436 ve 437 parseller üzerinde kantar binası olarak kullanılan konteynır ve tek katlı basit yapı bulunmakta olup 512113 ada 433, 434 ve 438 parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu yapılar ile ilgili belediyesinde arşiv dosyaları içerisinde yapıların yasalılığına dair herhangi bir ruhsat, iskan ve proje bulunmaktadır.

5.3 Gayrimenkul için Düzenlenmiş Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ve Gayrimenkul için İlgili Mevzuat Kapsamında Düzenlenmesi Gereken Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Foça Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivinde yer alan dosyası üzerinde inceleme yapılmıştır. Söz konusu inceleme sonucunda taşınmazlardan 512113 ada 432, 433 ve 437 parseller ile ilgili olarak parseller üzerinde ruhsatsız/izinsiz inşai faaliyet bulunulması nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunun 32.maddesine istinaden 16.01.2017 tarihli yapı tatil zaptı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu yapı tatil zaptı, bölgede yer alan ve değerlemeye konu olmayan 428, 454, 429, 435 ve 430 parseller ile birlikte değerlemeye konu 432, 433 ve 437, parseller için düzenlenmiştir. Yapı tatil zaptında belirtilen ruhsatsız/izinsiz yapıların yasa da belirtilen süre içerisinde kaldırılmaması nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunun 42.maddesine istinaden 03.03.2017 tarih ve 35 Sayılı Encümen Kararı ile İdari Para Cezası Kararı, yine kanunun 32.maddesine istinaden 07.04.2017 tarih ve 77 sayılı Encümen Kararı ile Yıkım Kararı alınmıştır.

5.4 Yapı Denetim Firmasına ve Enerji Kimlik Belgesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşai yapı bulunmayan boş parsellerdir. Taşınmazlar üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

5.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

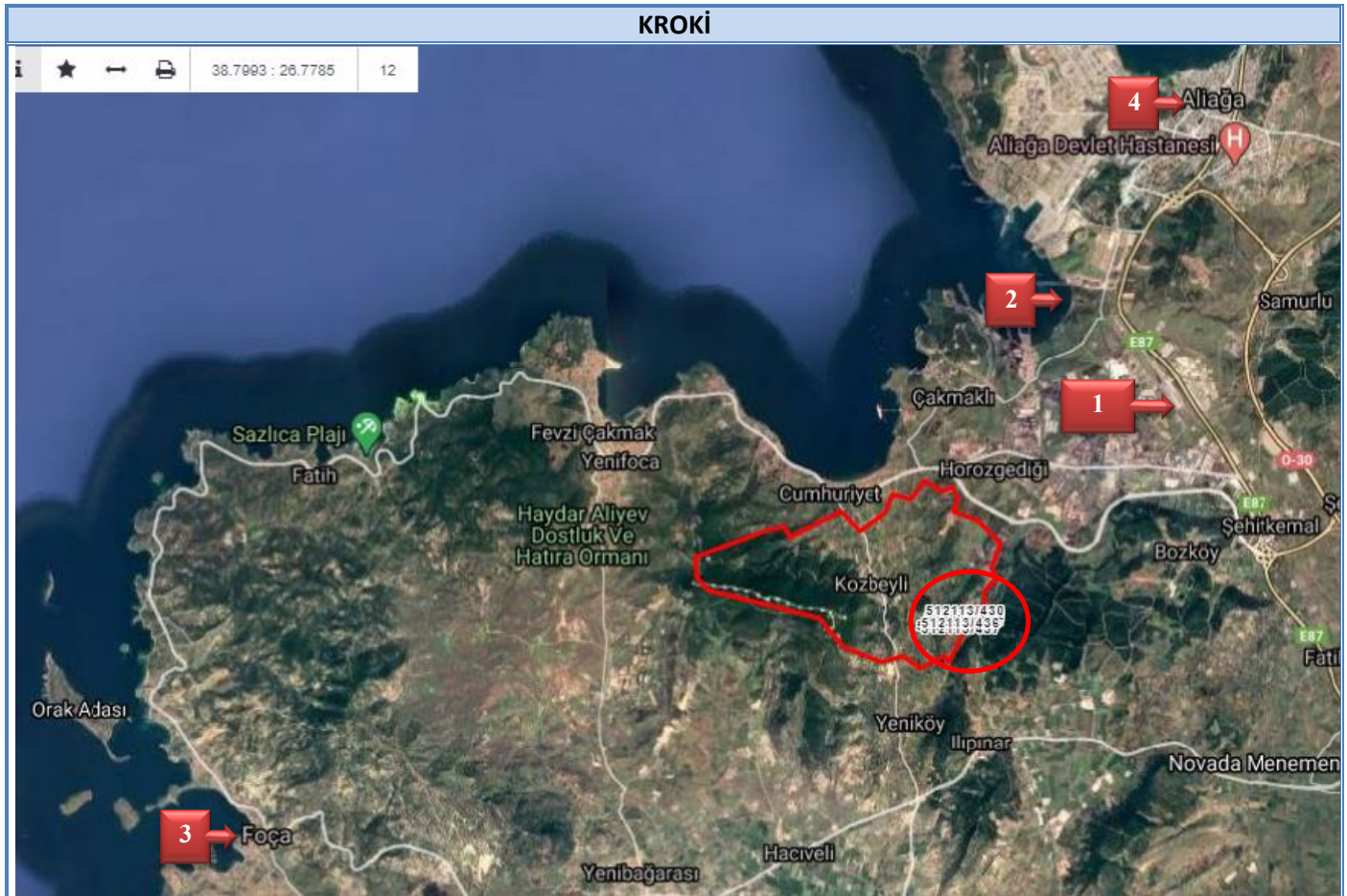
Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

5.6 Proje Bilgisi ve Değerin Mevcut Projeye ait Olduğu ve Farklı Bir Proje Uygulanması Durumunda Değerin Farklı Olma Durumuna İlişkin Açıklama

Taşınmazların proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Foça İlçesi, Kozbeyli Mahallesi, 512113 ada 432, 433, 434, 436, 437 ve 438 parsellerde konumlu "Tarla" vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazların kayıtlı olduğu Foça İlçesi, İzmir ilinin kuzeyinde yer almaktadır. Kozbeyli Mahallesi, Foça İlçe Merkezi'nin kuzeydoğusunda konumlu, Aliağa İlçesi'nin ağır sanayi bölgesi olan Horozgediği ve Çakmaklı Mahalleleri ile sınır komşusu durumdadır.



BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

	YER	MESAFE (km)
1	İzban Biçerova İstasyonu	10,6 km
2	Nemport Limanı	11,7 km
3	Foça İlçe Merkezi	19,8 km
4	Aliağa İlçe Merkezi	28,4 km
	İzmir	63,6 km

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, Aliğa İlçesinde yer alan ağır sanayi tesislerinin bulunduğu Horozgediği ve Çakmaklı Mahalleleri içerisinde yer alan ve buradaki büyük sanayi tesislerinin ana ulaşım arteri konumundaki Adalı Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Sokak üzerinde güney yönünde önce Fatih 1 Caddesi sonra Ada Sokak üzerinde yaklaşık 415 m gidildikten sonra yine aynı sokak üzerinde güneydoğu yönünde yaklaşık 680 m gidildiğinde güney yönünde cüruf depolama sahasına ulaşımı sağlayan ve Foça İlçesi'ne ulaşımı sağlayan asfalt yola ulaşılmaktadır. Söz konusu asfalt yol üzerinden güney yönünde yaklaşık 3,20 km gidildikten sonra batı yönünde değerleme konusu taşınmazlara ulaşılmaktadır.

Taşınmazların çevresinde cüruf depolama amaçlı düzenlenmiş boş tarlalar ve zeytinlikler ile sanayi yapıları bulunmaktadır.

7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 512113 ada 432 parsel; 12.096,73 m² alana sahip TARLA vasıflı gayrimenkuldür. Parsel, geometrik olarak kuzeybatı-güneydoğu yönünde uzanan dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel, kuzeyden güneye hafif eğimli arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup parsel yüzeyinde kısmen cüruf yığınları bulunmaktadır. Parselin kuzey yönünde 512113 ada 430 parsel 207,6 m, batı yönünde 512113 ada 431 parsel 63,3 m, güney yönünde 512113 ada 433 parsel 200 m, doğu yönünde 500116 ada 1 parsel 55,3 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 512113 ada 433 parsel; 14.354,05 m² alana sahip BİR ZEYTİN AĞAÇLI TARLA vasıflı gayrimenkuldür. Parsel, geometrik olarak kuzeybatı-güneydoğu yönünde uzanan dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel, kuzeyden güneye hafif eğimli arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup parsel yüzeyinde kısmen cüruf yığınları bulunmaktadır. Parselin kuzey yönünde 512113 ada 432 parsel 200 m, batı yönünde 512113 ada 431 ve 435 parsel 101,9 m, güney yönünde 512113 ada 434 parsel 160 m, doğu yönünde 500116 ada 1 parsel 68,3 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 512113 ada 434 parsel; 4.732,88 m² alana sahip TARLA vasıflı gayrimenkuldür. Parsel, geometrik olarak kuzeybatı-güneydoğu yönünde uzanan dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel, kuzeyden güneye hafif eğimli arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup parsel yüzeyinde kısmen cüruf yığınları bulunmaktadır. Parselin kuzey yönünde 512113 ada 433 parsel 160 m, batı yönünde 512113 ada 435 parsel 32,6 m, güney yönünde 512113 ada 436 parsel 155,21 m, doğu yönünde 500116 ada 1 parsel 26,6 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 512113 ada 436 parsel; 22.249,58 m² alana sahip TARLA vasıflı gayrimenkuldür. Parsel, geometrik olarak kuzeybatı-güneydoğu yönünde uzanan kareye yakın dikdörtgene şekle sahiptir. Parsel, kuzeyden güneye hafif eğimli arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup parsel yüzeyinde kısmen cüruf yığınları bulunmaktadır. Parselin kuzey yönünde 512113 ada 434 ve 435 parsel 215,21 m, batı yönünde 512113 ada 435 parsel 114,8 m, güney yönünde 512113 ada 437 ve 438 parsel 189,2 m, doğu yönünde 500116 ada 1 parsel ve 512113 ada 441 parsel 110,2 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 512113 ada 437 parsel; 7.754,38 m² alana sahip TARLA vasıflı gayrimenkuldür. Parsel, geometrik olarak yamağa yakın şekle sahiptir. Parsel, kuzeyden güneye çok hafif eğimli arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup parsel yüzeyinde kısmen cüruf yığınları bulunmaktadır. Parselin kuzey yönünde 512113 ada 436 parsel 94,2 m, batı yönünde 512113 ada 438 parsel 78,7 m, güney yönünde 512113 ada 440 parsel 124,7 m, doğu yönünde 512113 ada 441 parsel 72,1 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 512113 ada 438 parsel; 3.719,09 m² alana sahip TARLA vasıflı gayrimenkuldür. Parsel, geometrik olarak kuzeybatı-güneydoğu yönünde uzanan kareye yakın dikdörtgene şekle sahiptir. Parsel, kuzeyden güneye çok hafif eğimli arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup parsel yüzeyinde kısmen cüruf yığınları bulunmaktadır. Parselin kuzey yönünde 512113 ada 436 parsel 95 m, batı yönünde 512113 ada 435 parsel 40,45 m, güney yönünde 512113 ada 439 parsel 75,7 m, doğu yönünde 512113 ada 437 parsel 55,6 m cephesi bulunmaktadır.



7.1 Mevcut Yapı ve İnşaatı Devam Eden Yapı İlgili Ruhsata Aykırı İmalatlara İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Foça Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivinde yer alan dosyası üzerinde inceleme yapılmıştır. Söz konusu inceleme sonucunda taşınmazlardan 512113 ada 432, 433 ve 437 parseller ile ilgili olarak parseller üzerinde ruhsatsız/izinsiz inşai faaliyet bulunulması nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunun 32.maddesine istinaden 16.01.2017 tarihli yapı tatil zaptı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu yapı tatil zaptı, bölgede yer alan ve değerlemeye konu olmayan 428, 454, 429, 435 ve 430 parseller ile birlikte değerlemeye konu 432, 433 ve 437, parseller için düzenlenmiştir. Yapı tatil zaptında belirtilen ruhsatsız/izinsiz yapıların yasa da belirtilen süre içerisinde kaldırılmaması nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunun 42.maddesine istinaden 03.03.2017 tarih ve 35 Sayılı Encümen Kararı ile İdari Para Cezası Kararı, yine kanunun 32.maddesine istinaden 07.04.2017 tarih ve 77 sayılı Encümen Kararı ile Yıkım Kararı alınmıştır.

7.3 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Farklı İmalatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsatlandırılmasını Gerektiren Değişiklikler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı veya herhangi bir yapı için alınmış ruhsat bulunmamaktadır.

8. SWOT ANALİZİ

İlk olarak 1970’lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır. Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmede büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaşılmaması için SWOT analizi yapılmıştır.

GÜÇLÜ YANLAR	Taşınmazların demir-çelik, petrokimya ve hadde gibi ağır sanayi tesislerinin yoğun olarak bulunduğu Horozgediği ve Çakmaklı Mahallelerine yakın konumda olmaları. Taşınmazların 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında “Cüruf Depolama ve Geri Kazanım Alanları” içerisinde yer almaları
ZAYIF YANLAR	Taşınmazlar için hazırlana alt ölçekli planın Danıştay tarafından iptal edilmiş olması, Taşınmazlar kadastro yoluna cephelerinin olmaması, 879 parselin İzmir-Aliğa Yolu Caddesi ile arasında ince bir parsel bulunması
FIRSATLAR	Taşınmazların konumlu olduğu bölgenin sanayi gelişiminde cüruf depolama sahası ihtiyacının olması, Taşınmazların konumlu olduğu bölgenin ulaşım ve lojistik açıdan uygun konumda olması
TEHDİTLER	COVID 19 salgının yarattığı global belirsizlik ve ekonomik daralma tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ

9.1 Değerleme Çalışması kapsamında Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek bilgilere ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine ile satışa konu olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; ve açık depo alanlarının kiralamaya konu olabilmesi durumu ve çevresinde kiralık benzer taşınmaz verilerine ulaşılması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar, yapılan resmi kurum incelemeleri, taşınmazların konum ve bulunduğu bölgenin müşteri talep seviyesi, bölge emlak komisyoncularından alınan bilgiler, bölgenin potansiyeli, ulaşım kolaylığı, vb. bilgiler ile mevcut ekonomik koşullar doğrultusunda piyasa analizi yapılmıştır. Tüm bu incelemeler ile elde edilen verilerin taşınmaza olumlu/olumsuz etkileri göz önünde bulundurularak taşınmazın değeri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede detaylı piyasa/pazar araştırması yapılmıştır. Bu kapsamda araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal 1.

Değerlemeye konu taşınmazların güneybatısında İlipınarı Mahallesi, 507103 ada 23 parsel olarak kayıtlı olan 1/100.000 ve 1/25.000 üst ölçekli planlarda "Tarım" alanında, kalan kadastro yoluna cepheli olduğundan Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün görüş vermesi durumunda tarımsal amaçlı yapılaşma hakkına sahip olan 26.603,02 m² yüz ölçümlü taşınmaz 2.950.000 TL bedelle satılıktır.

(110,88-TL/m²) Alaattin Yapı Gayrimenkul 0507 607 78 78

Emsal 2.

Değerlemeye konu taşınmazların güneyinde, Tapu mahallesi olarak Yeniköy mahalle sınırları içerisinde eski 62 parsel, yeni 516103 ada 62 parsel olarak kayıtlı olan 1/100.000 ve 1/25.000 üst ölçekli planlarda "Tarım" alanında, kalan kadastro yoluna cepheli olduğundan Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün görüş vermesi durumunda tarımsal amaçlı yapılaşma hakkına sahip olan 21.080,00 m² yüz ölçümlü taşınmaz 3.500.000 TL bedelle satılıktır. Konum şerefiyesi taşınmazlara göre daha yüksektir.

(166-TL/m²) İzmir Gayrimenkul 0544 616 88 22

Emsal 3.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı tapu mahalle sınırları içerisinde 512109 ada 172 parsel numarası ile kayıtlı olan 1/100.000 ve 1/25.000 üst ölçekli planlarda "Tarım" alanında, kalan kadastro yoluna cephesi bulunmayan ve dolayısı ile plansız alanlar imar yönetmeliğine göre yapılaşma hakkı bulunmayan 11.057,38 m² yüz ölçümlü taşınmaz 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Talep edilen bedel bölge rayiçlerine göre oldukça yüksektir. Piyasa koşulları içerisinde gerçekçi satış bedelinin 2.000.000 TL dolaylarında olabileceği ön görülmektedir.

(180,87-TL/m²) Tuers Gayrimenkul 0533 450 89 79

Emsal 4.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı tapu mahalle sınırları içerisinde 512114 ada 465, 502, 510 ve 511 parsel numarası ile kayıtlı olan, toplam 37.092,65 m² yüz ölçümüne sahip, /100.000 ölçekli çevre düzeni planında kısmen Tarım kısmen Orman alanına isabet eden, 465 ve 502 no.lu parsellerin yola cepheli, diğer parsellerin yola cepheli olmadığı taşınmazlar toplam 4.000.000 TL bedelle satılıktır. (107,83-TL/m²) Taba Gayrimenkul 0530 560 70 91

Emsal 5.

Değerlemeye konu kısmen uzak bölgede Aliğa Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde 798, 799 ve 800 No;’ lu parseller olarak kayıtlı olan, birbirine batı-doğu ekseninde bitişik, 798 no.lu parselin yola cephesi sayesinde yola cepheli olarak pazarlanan toplam 50.250 m² parseller 120.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

(2,38-TL/m²) Remax Plaza 0505 213 60 00

Emsal 6.

Değerlemeye konu kısmen uzak bölgede Aliğa Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde sanayi alanında kalan 251 ada 2 parsel olarak kayıtlı 1.450 m² parsel 5.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmelerde taşınmazın bulunduğu bölgede arsa değerlerinin 1.000-1.250 TL/m² olduğu söz konusu taşınmazın 1.500.000 TL dolaylarında satış işlemine konu olabileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

(3,44--TL/m²/ay) İzmir Gayrimenkul 0544 616 88 22

Emsal Karşılaştırmaları İle İlgili Notlar:

Taşınmazların değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler yapılmış, satılık ve kiralık emsal verilerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan taşınmazların yüz ölçüm, konum, üst ölçekli planda aldığı lejant, yola cephe ve buna göre yapılaşma hakkı elde edip edemeyeceği özelliklerine göre 100,-TL/m² ile 150,-TL/m² aralığında satışa konu olabileceği bilgisi alınmıştır. Aliğa ve Foça bölgesinde yer alan sanayi yapılarının özellikle ihtisaslaşmış demir çelik sektörünün oluşan artık maddelerini depolayabileceği araziler önem arz etmektedir. Bu durum açık depolama alanı ihtiyaçları arsa/arazi kiralama piyasasının oluşmasına sebep olmaktadır. Ancak talep edilen satış bedelleri kira bedellerine oran ile yüksektir. Yapılan araştırmalarda taşınmazların yüz ölçüm, eğim, konum, yapılaşma hakları göz önüne alındığında 0,50-1,00 TL/m²/ay aralığında kiralamaya konu olabileceği bilgisi alınmıştır. Aliğa bölgesinde kiralamalar 2 TL/m² olmasına karşın taşınmazın konumlu oldukları bölgenin sanayi alanına daha uzak mesafede yer alması lojistik maliyetlerini arttırmakta bu nedenle bölgede kiralama değerleri Aliğa bölgesine göre düşmektedir.

EMSAL KROKİSİ



EMSAL	1	2	3	4
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	110,88	166,00	180,87	107,83
KONUM	15%	5%	0%	15%
YÜZ ÖLÇÜM	0%	0%	-10%	5%
YAPILAŞMA HAKKI	5%	5%	5%	5%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	-10%	-15%	-15%	-10%
PAZARLIK PAYI	-5%	-15%	-15%	-5%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	0%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	116,00	134,00	123,00	118,00

Pazar Yaklaşımında taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların teknik özellikleri, yasal durumu, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi, bölgenin müşteri talep seviyesi, bölgenin potansiyeli ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar, incelemeler sonucunda ulaşılan emsaller ile taşınmaz olumlu olumsuz özellikleri bakımından irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
512113 Ada 432 Parsel	12.096,73	120	1.451.607,60
512113 Ada 433 Parsel	14.354,05	120	1.722.486,00
512113 Ada 434 Parsel	4.732,88	120	567.945,60
512113 Ada 436 Parsel	22.249,58	120	2.669.949,60
512113 Ada 437 Parsel	7.754,38	120	930.525,60
512113 Ada 438 Parsel	3.719,09	120	446.290,80
TOPLAM DEĞER			7.790.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların ve benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olabilmesi durumu ve çevresinde kiralık benzer taşınmaz verilerine ulaşılması nedeniyle ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon olarak adlandırılan bir yıllık getiri ile uygulanan yaklaşım, yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir ile taşınmazın pazar değerini belirlemek için kullanılmaktadır.

Kapitalizasyon oranını elde edebilmek için bölgede yapılan araştırmalar ile belirlenen emsallerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra elde edilen yıllık faaliyet geliri ile bu oran elde edilen veriler ile benzer düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla bu yöntem uygulanır.

Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı formülünden yararlanılır.

- Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede Aliğa Samurlu Mahallesinde bulunan, 251 ada, 2 parsel no.lu 1450 m2 alana sahip olduğu beyan edilen tarla vasıflı taşınmaz 5.000,-TL/ay ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın satışa konu olması durumunda 1.500.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 5.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.500.000 \text{ TL} = 0,040$$

Taşınmazın konumlu olduğu ilçe genelinde birebir emsal teşkil edebilecek kiralık yapılı veya yapısız emsal tespit edilememiştir. Açık saha kiralamaları Aliağa Bölgesinden temin edilebilmiştir. Aliağa bölgesi için tespit edilen emsal ve satış rakamları incelendiğinde kapitilizasyon oranı %4 olarak tespit edilmiştir. Ancak taşınmazın konumlu olduğu bölgenin tercih edilirliliği Aliağa bölgesine göre düşüktür. Gerek imar planları bakımından gerekse ağır sanayi bölgelerinin yer seçimi bakımından Aliağa açık kiralama alanları olarak daha çok tercih edilmektedir. Bu nedenle taşınmazın konumlu olduğu bölgede kapitilizasyon oranlarının %5 dolaylarına kadar çıkabileceği anlaşılmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırması ile kira değerlerinin; 0,50-1 TL/m²/ay olacağı bilgisi alınmıştır. Yukarıda belirtilen satış ve kira rakamları incelendiğinde; yapılan araştırmalar ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak kapitalizasyon oranının % 5,0 olarak uygulanmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ DEĞERİ						
ADA/PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI (%)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
512113 Ada 432 Parsel	12.096,73	0,50	6.048,36	72.580,32	0,05	1.451.606,40
512113 Ada 433 Parsel	14.354,05	0,50	7.177,02	86.124,24	0,05	1.722.484,80
512113 Ada 434 Parsel	4.732,88	0,50	2.366,44	28.397,28	0,05	567.945,60
512113 Ada 436 Parsel	22.249,58	0,50	11.124,79	133.497,48	0,05	2.669.949,60
512113 Ada 437 Parsel	7.754,38	0,50	3.877,19	46.526,28	0,05	930.525,60
512113 Ada 438 Parsel	3.719,09	0,50	1.859,54	22.314,48	0,05	446.289,60
TOPLAM DEĞERİ						7.790.000 TL

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

9.2 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; değerlemeye konu olan taşınmazın yasal olarak izin verilen, finansal açıdan uygulanabilir, fiziki olarak olanaklı, en yüksek düzeyde verimli, olası ve yasal kullanımıdır. Bu kullanım değeri, doğrudan ve dolaylı tüm ölçütleri sağlamalıdır.

Bu çalışma kapsamında taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanları" amaçlı kullanımıdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Raporda belirtilen tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir şerh, rehin ve beyan bulunmamaktadır.

10.4 Değerleme Konusu Taşınmazın Üzerinde Yer Alan İpotek veya Taşınmazın Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Kaydı Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hususunda Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

10.5 Değerleme Konusu Taşınmaz Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Oluşturan Sözleşme Kapsamında Özel Kanun Hükümleri ile Oluşan Durumlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.6 Değerleme Konusu Taşınmaz Arsa veya Arazi İse, Ediniminden İtibaren 5 Yıl Süre Geçmesine Karşın Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgilendirme

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

10.7 Yasal Gereksinimlerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hususunda Görüş

Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde 512113 ada 432 parselin kuzeydoğu köşesinde değerlemeye konu olmayan 512113 ada 430 parsel üzerinde yer alan tek katlı basit yapının uzantısı bulunmaktadır. 512113 ada 436 ve 437 parseller üzerinde kantar binası olarak kullanılan konteynır ve tek katlı basit yapı bulunmakta olup 512113 ada 433, 434 ve 438 parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu yapılar ile ilgili belediyesinde arşiv dosyaları içerisinde yapıların yasallığına dair herhangi bir ruhsat, iskan ve proje bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Foça Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivinde yer alan dosyası üzerinde inceleme yapılmıştır. Söz konusu inceleme sonucunda taşınmazlardan 512113 ada 432, 433 ve 437 parseller ile ilgili olarak parseller üzerinde ruhsatsız/izinsiz inşai faaliyet bulunulması nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunun 32.maddesine istinaden 16.01.2017 tarihli yapı tatil zaptı düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu yapı tatil zaptı, bölgede yer alan ve değerlemeye konu olmayan 428, 454, 429, 435 ve 430 parseller ile birlikte değerlemeye konu 432, 433 ve 437, parseller için düzenlenmiştir. Yapı tatil zaptında belirtilen ruhsatsız/izinsiz yapıların yasada belirtilen süre içerisinde kaldırılmaması nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunun 42.maddesine istinaden 03.03.2017 tarih ve 35 Sayılı Encümen Kararı ile İdari Para Cezası Kararı, yine kanunun 32.maddesine istinaden 07.04.2017 tarih ve 77 sayılı Encümen Kararı ile Yıkım Kararı alınmıştır.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemlerin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
PAZAR YAKLAŞIMI	7.790.000 TL
GELİR YAKLAŞIMI	7.790.000 TL

10.9 Nihai Değer Takdiri

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Ancak gerek Pazar yaklaşımı gerekse gelir yaklaşımı ile tespit edilen değerler arasında fark neredeyse bulunmamaktadır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)		
DEĞER TARİHİ	31.12.2020	
RAPOR TARİHİ	12.02.2021	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	7.790.000 TL	Yedimilyonyediyüzdoksanbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.192.200 TL	Dokuzmilyonyüzdoksanikibinikiyüz.-TL

Burak SEMİZ Değerleme Uzmanı Lisans No: 405167	Ahmet SAKACI Değerleme Uzmanı Lisans No: 401462	Gökten ERGÜN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404267
---	--	--

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

EKLER	
1	ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ
2	İMAR DURUMU
3	FOTOĞRAFLAR
4	SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

EK-1 ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıd Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020321007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	512113/432
Taşınmaz Kimlik No:	107213729	AT Yüzölçümü(m2):	12096.73
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/429	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
497985848	(SN:6329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş V	-	1/1	12096.73	12096.73	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) x1whp0znC05 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayı Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020321007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	512113/433
Taşınmaz Kimlik No:	107213966	AT Yüzölçümü(m2):	14354.05
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/430	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bir .Zeytin Ağacli Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
497987257	(SN:6329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş V	-	1/1	14354.05	14354.05	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hZLp6ar6v2U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:26



Kayıd Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020321007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	512113/434
Taşınmaz Kimlik No:	107214253	AT Yüzölçümü(m2):	4732.88
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/431	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
497989287	(SN:6329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş V	-	1/1	4732.88	4732.88	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fmCi0KSceJnU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:26



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020321007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	512113/436
Taşınmaz Kimlik No:	107214507	AT Yüzölçümü(m2):	22249.58
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/433	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
497990702	(SN:6329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş V	-	1/1	22249.58	22249.58	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _719yztANXI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020321007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	512113/437
Tasınmaz Kimlik No:	107214680	AT Yüzölçümü(m2):	7754.38
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/434	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
497992086	(SN:6329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş V	-	1/1	7754.38	7754.38	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zhQNYVF6MNA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıd Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020321007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	512113/438
Tasınmaz Kimlik No:	107214688	AT Yüzölçümü(m2):	3719.09
İl/İlçe:	İZMİR/FOÇA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Foça	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOZBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Gölyüzü	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/435	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
497992111	(SN:6329533) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş V	-	1/1	3719.09	3719.09	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

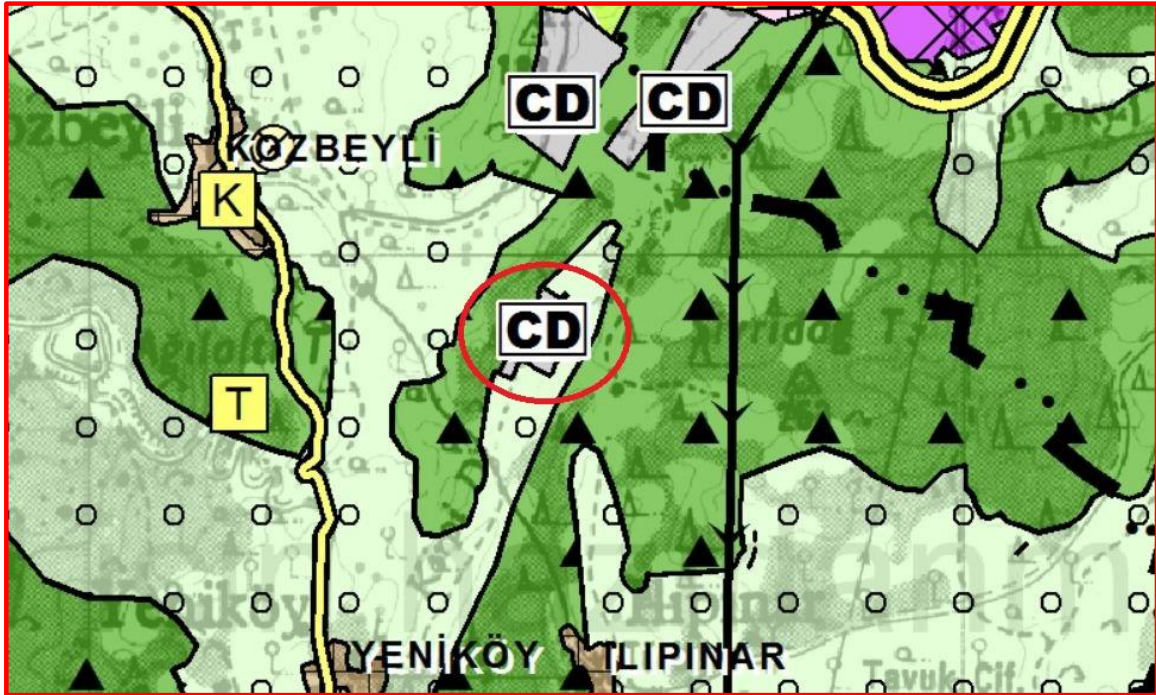
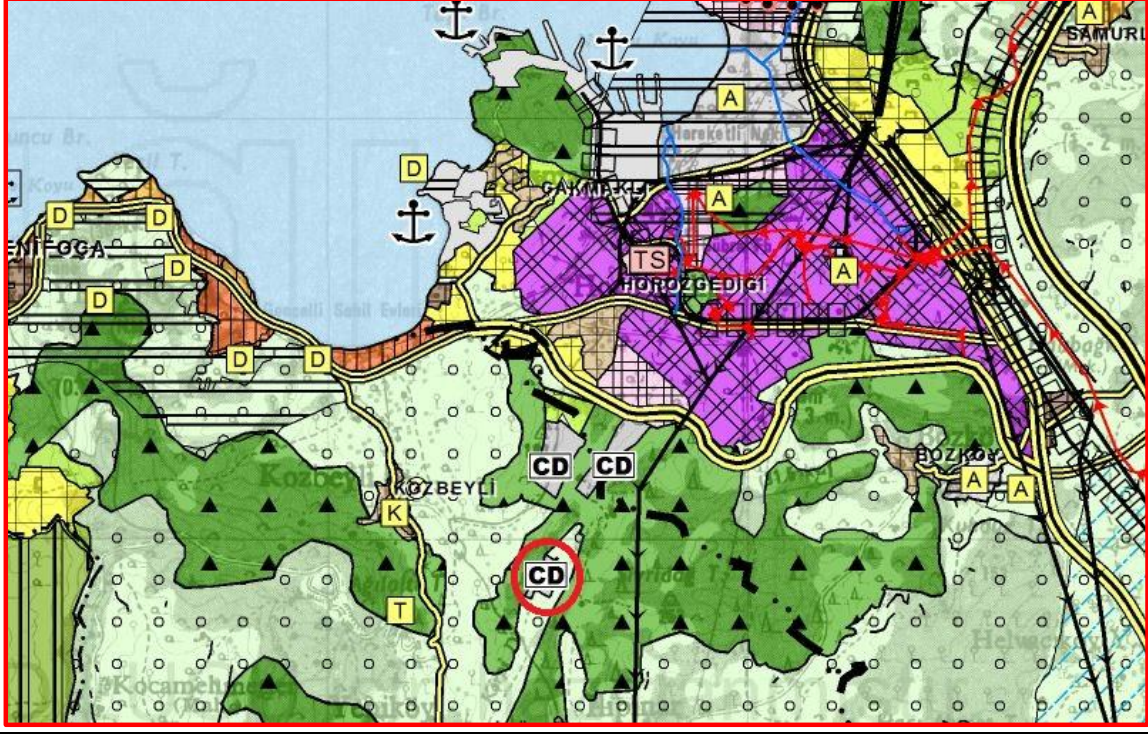
						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Gsl2Tr84v1-0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



EK-2 ONAYLI İMAR DURUMU BELGESİ

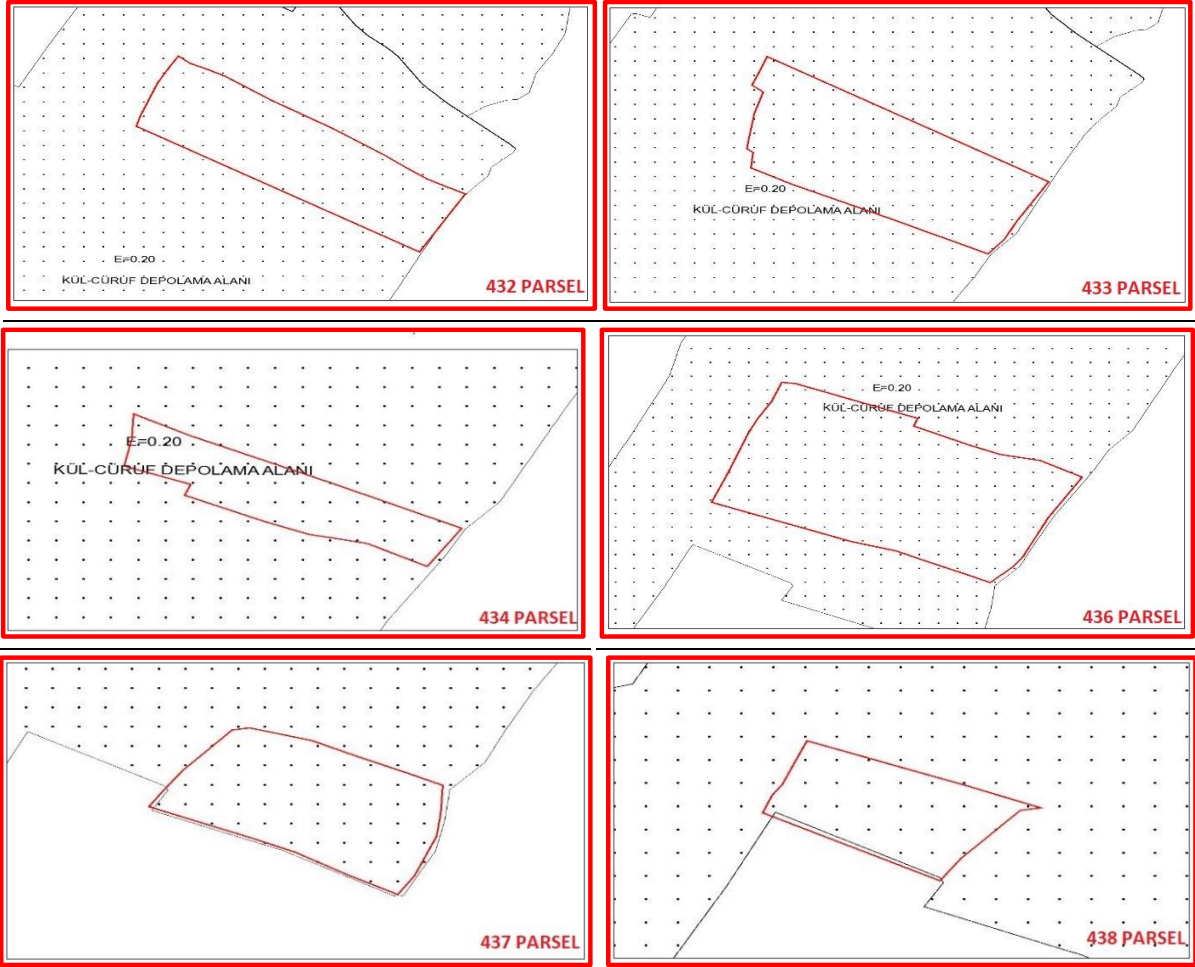
İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği Pafta Görüntüsü:



1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Pafta Görüntüsü:



Danıştay tarafından iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı:



EK-3 FOTOĞRAFLAR

















EK-5 SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

