

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 aldığı 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 değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 değerin 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

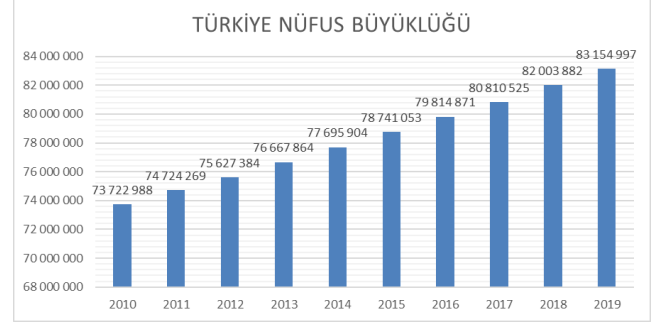
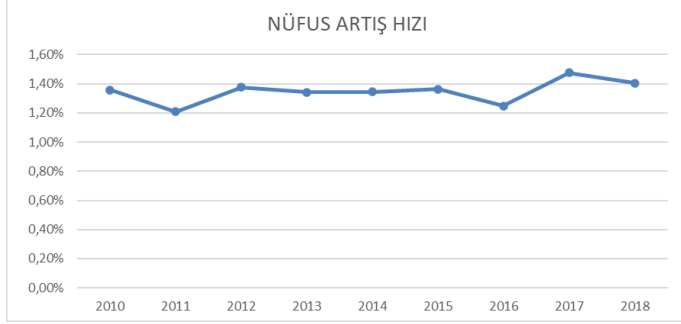
Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Gelir yaklaşımı ile değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler bulunmaktadır. Yöntemlerin ortak özelliği, değerin 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.

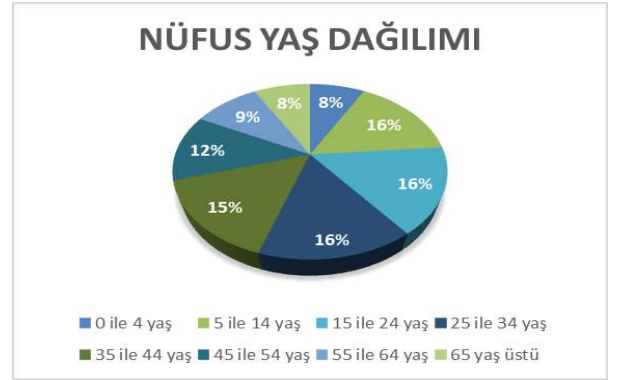
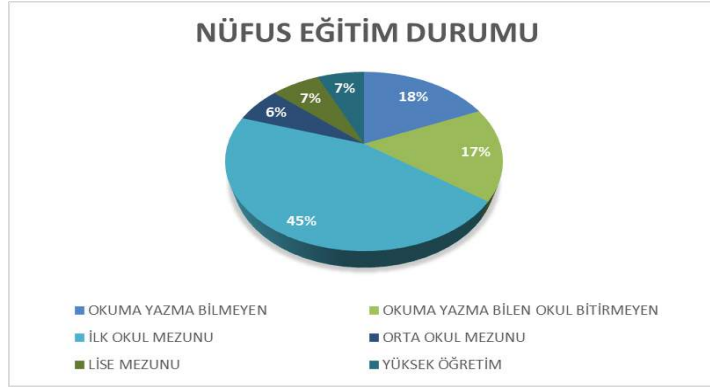
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

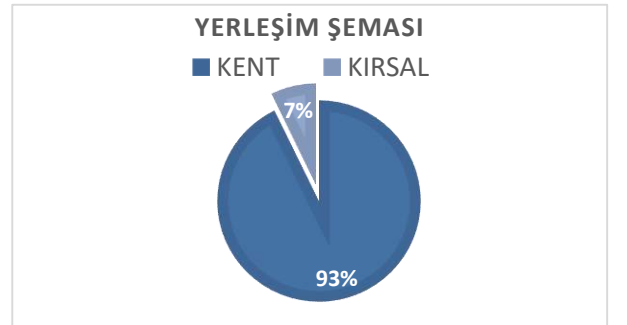
TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2019 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda, ülke genelinde ikamet eden kişi sayısının 2018 yılına göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştığı görülmüştür. Nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlardan oluşturmaktadır.



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.

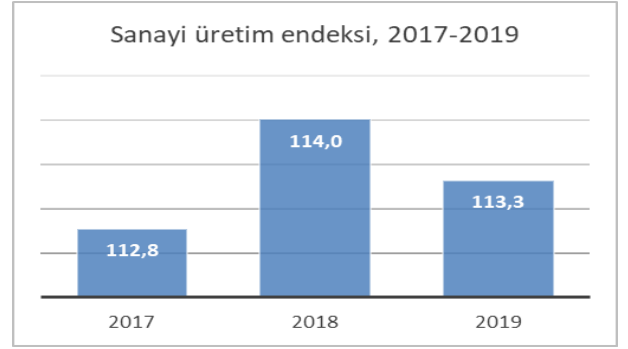
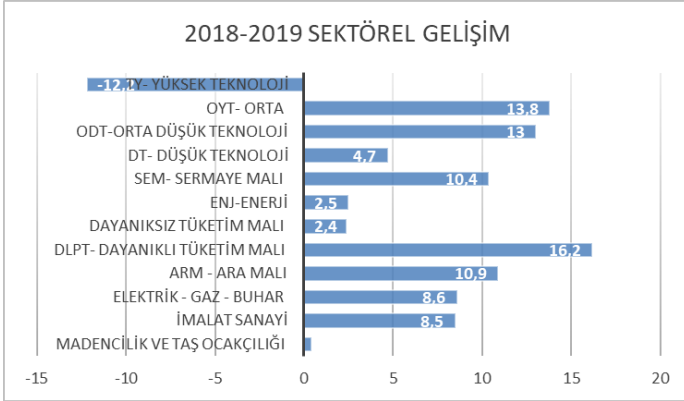


Veriler incelendiğinde nüfusun %70'nin 44 yaş altı nüfustan oluştuğu, 15-44 yaş aralığının ağırlıkta olduğu görülmüştür. Ülke genelinde iş gücü potansiyelinin genç nüfus nedeni ile yüksek olduğu görülebilmektedir. Ülke genelinde nüfusun yüzde 93'ü nün kent merkezi ve yakın çevresinde %7'lik kısmının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

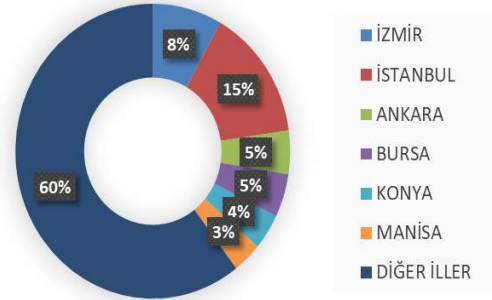


Türkiye'de Endüstri ve Sanayi

TÜİK ve Makina Mühendisleri Odasının paylaştığı verilere göre sanayi üretim endeksinde 2017 yılından 2018'e %1 büyüme 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

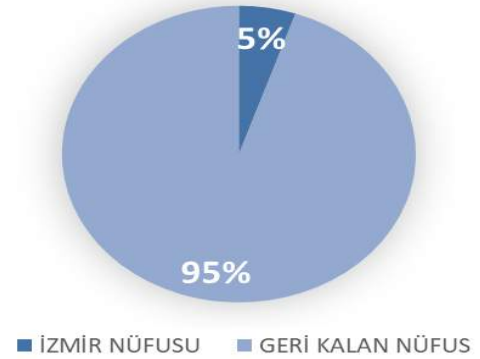


İzmir

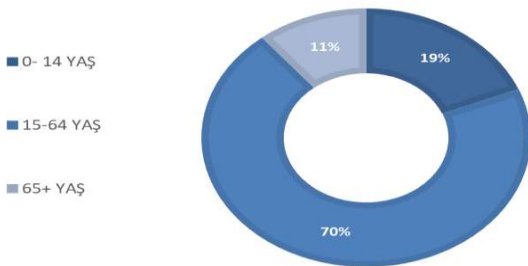
Ülke nüfusunun yüzde 5'inin ikametini sürdürdüğü İzmir için il nüfusunun 31 Aralık 2019 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda 4 milyon 367 bin 251 kişi olduğu belirtilmektedir. Mevcut nüfusun %70'ini oluşturan çoğunluğunun 14-64 yaş arası bireylerden oluştuğu belirtilmiştir.

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

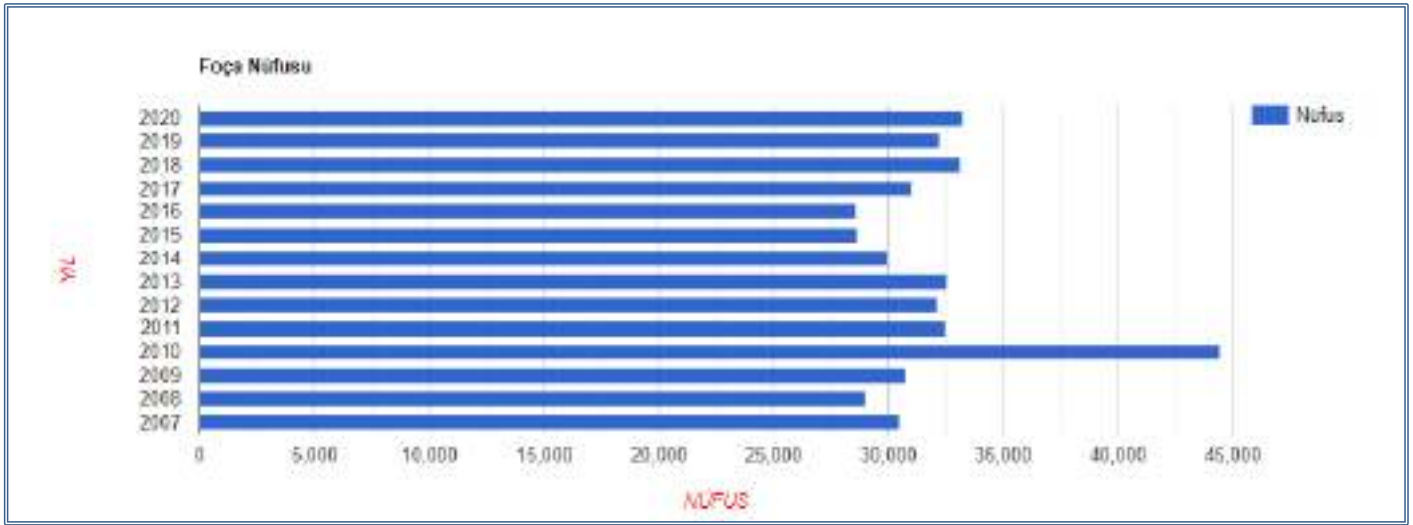


Foça

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	Gökten 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 OLUŞMAKTA'DIR. BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
020321007937	20210125-712-FG5214	712

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	512113/433
Tapınmaz Kimlik No	107213729	AT Yüzölçümü(m2)	12096.73
E/İçer	ÜMMR/POÇA	Bağmaz Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	Foça	Bağmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	KOZBEYLİ Mah.	Bağmaz Bölüm Net Yüzölçümü	
Merkezi	Gökyazı	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Ölçü/Sayfa No	5/429	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durumu	Akisi	Arsa Tapınmaz Nitelik	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	Ölçü No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
497965848	(SN:0326523) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. Y	-	1/1	12096.73	12096.73	3402 S.Y.en 22/A Md. Gereğince Yerleşmenin 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) x1wlpÖznC05 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:29



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
0300210079037	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taahhüt	Ada/Parsel	512113/403
Tapınmaz Kimlik No	107212986	Al 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	
Merkezi	Gökyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Öb/Sayfa No	5/430	Ana Pay/Payda	
Kayıt Durum	Akıl	Ana Tapınmaz Nitelik	Bir Zeytin Ağacı Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse) Sistem No	Malik	Öl Belge No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yasınış	Terkin Sebebi-Tarih-Yasınış
497987257	(596329533) İZEMİR ENERJİ ELEKTRİK BİREYİM A.Ş. V	-	1/1	14354,05	14354,05	3402 S.Y.ın 22/A.Md. Gereğince Yenilemenin Tesadü	-

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 sayfadan oluşmaktadır. Bu belge aşağıdadır.

Tarih: 24.1.2021, 10:54



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taahhüt	Ada/Parsel	512113/434
Taahhüt Kimlik No	107214253	AT Yüzölçümü(m2)	4732.88
İl/İlçe	İZMİR/FOÇA	Bağınmaz Bölüm Niteliği	
Kurum Adı	Foça	Bağınmaz Bölüm Böl.	
Mahalle/Köy Adı	KOZBEYLİ Mah.	Yüzölçümü	
Mevki	Gölyüzü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü	
Dil/Sayfa No	5/431	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Kayıt Durumu	Aktif	Anas Pay/Payda	
		Ana Taahhüt Niteliği	Tarifi

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Tekin Sebebi-Tarih-Yerineye
497969267	(SN:6329503) İZEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.'Y	-	1/1	4732.88	4732.88	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yerleşimin Tescili	-

1 / 2

						03-09-2019 4188	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fmCİOKSc6JnU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTADIR BELGE AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:26



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
02002100/702	30210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Tapınmaz	Ada/Parşel	512113/408
Tapınmaz Kimlik No	TD/214507	Af Yüzölçümü(m2)	22249.58
İl/İlçe	İZMİR/FOÇA	Bağınmaz Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	Foça	Bağınmaz Bölüm Böl	
Mahalle/Köy Adı	KOZBEYLİ Mah.	Yüzölçümü	
Mevki	Gölyüğü	Bağınmaz Bölüm Kati	
Ölçü/Sayfa No	5/433	Yüzölçümü	
Kayıt Durum	Akıl	Blok/Kat/Grup/SN No	
		Araç Pay/Payda	
		Ana Tapınmaz Nitelik	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Matrekare	Toplam Matrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
-497990702	(5N0029503) İZMİR ENERJİ ELEKTRİK DİST. A.Ş. V	-	1/1	22249.58	22249.58	3400 S. Ynen 22/A Md. Gecikince Yerleşmenin Tecellisi	-

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) _719yztANXİ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUPMaktadır BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-1-2021-19:25



Kayıt Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Mektup No:	Doküman No:	Bayıru No:
030021007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz:	Ada/Parsel:	512113/437
Tasınmaz Kimlik No:	107214680	A1 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:	
Merkezi:	Gelyüni	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	5/434	Ansa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yasınış	Terkin Sebebi-Tarih-Yasınış
497992085	(296329503) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. V	-	1/1	7754.38	7754.38	3402 S.Yan 22/A Mül. Gerekçesi Yerleşiminin Tescili	-

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapi.tkgm.gov.tr> adresinden) zhQN'YVF6MNA 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
030321007937	20210125-712-F05214	793

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	512113/438
Taşınmaz Kimlik No	10/214688	A1 Yüzölçümü(m2)	3719.09
İlçe	İZMİR/FOÇA	Bağmsız Bölüm Niteliği	
Kurum Adı	Foça	Bağmsız Bölüm Birim Yüzölçümü	
Mahalle/Kay. Adı	KOZİBİYU Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	Gölyüzü	Blok/Kat/Grup/BİNo	
Ölç/Sayı No	5/435	Ana Pay/Payda	
Kayıt Durum	Akıl	Ana Taşınmaz Niteliği	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Malik	El Belge No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Tekin Sebebi-Tarih-Yerineye
497942111	(5N6329533) (ZEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. V)	-	1/1	3719.09	3719.09	3402 S.Y.ani 22/A Md. Geçerince Yenilerinin Tescili	-

1 / 2

						03-09-2019 4188	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Gsl2Tr84vl-O 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

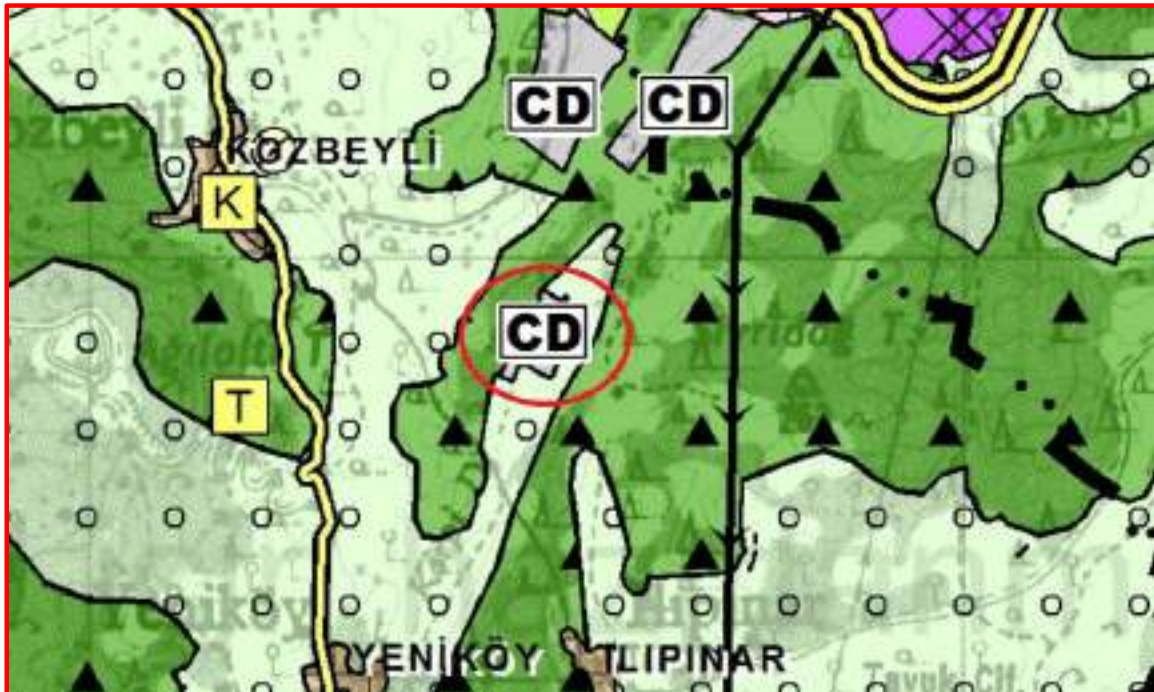
Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Foça Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.01.2021 tarihinde inceleme yapılmıştır.

- 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.

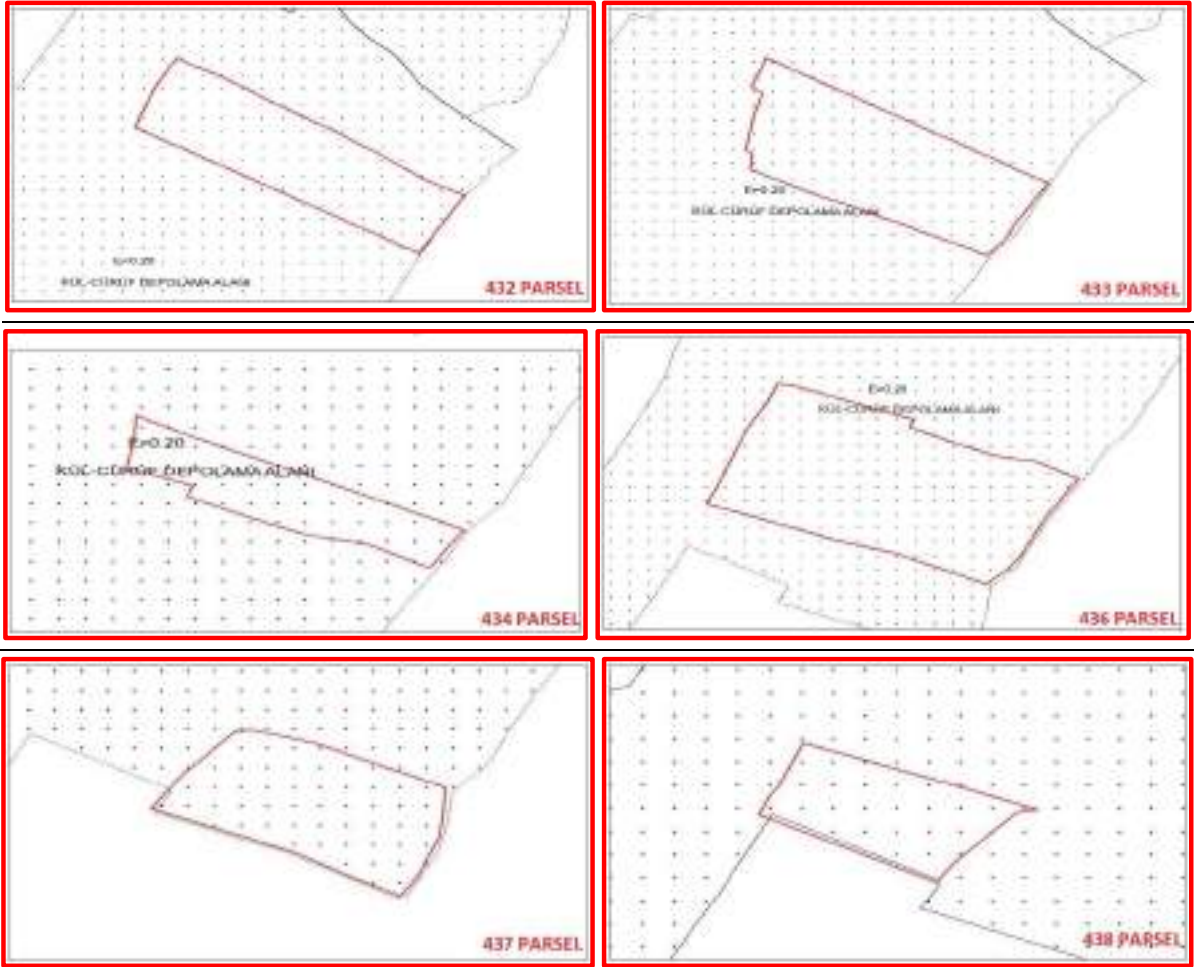
İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği Pafta Görüntüsü:



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



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



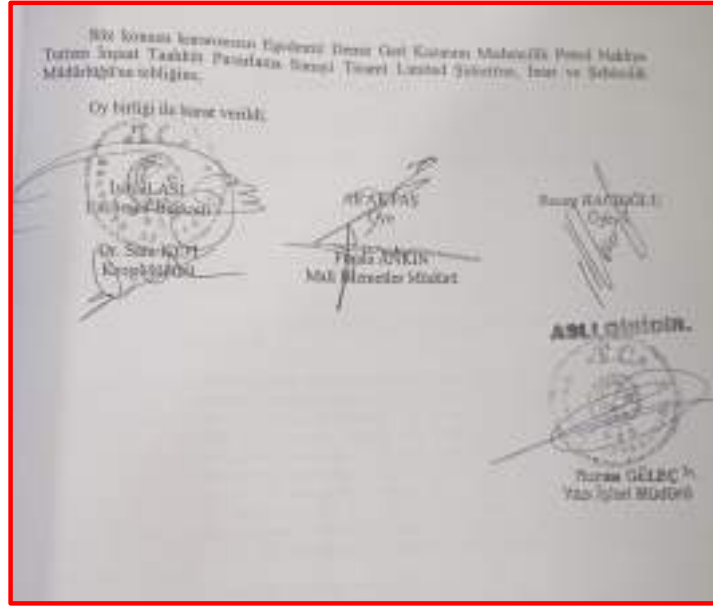
Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde 512113 ada 432 parselin kuzeydoğu köşesinde değerlemeye konu olmayan 512113 ada 430 parsel üzerinde yer alan tek katlı basit yapının uzantısı bulunmaktadır. 512113 ada 436 ve 437 parseller üzerinde kantar binası olarak kullanılan konteynır ve tek katlı 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. KOCA BELEDİYESİ YAPILAR ZAFI			Eğilim Dönemleri: 1990, 1995, 2000, 2005, 2010, 2015, 2020, 2025, 2030, 2035, 2040, 2045, 2050, 2055, 2060, 2065, 2070, 2075, 2080, 2085, 2090, 2095, 2100, 2105, 2110, 2115, 2120, 2125, 2130, 2135, 2140, 2145, 2150, 2155, 2160, 2165, 2170, 2175, 2180, 2185, 2190, 2195, 2200, 2205, 2210, 2215, 2220, 2225, 2230, 2235, 2240, 2245, 2250, 2255, 2260, 2265, 2270, 2275, 2280, 2285, 2290, 2295, 2300, 2305, 2310, 2315, 2320, 2325, 2330, 2335, 2340, 2345, 2350, 2355, 2360, 2365, 2370, 2375, 2380, 2385, 2390, 2395, 2400, 2405, 2410, 2415, 2420, 2425, 2430, 2435, 2440, 2445, 2450, 2455, 2460, 2465, 2470, 2475, 2480, 2485, 2490, 2495, 2500, 2505, 2510, 2515, 2520, 2525, 2530, 2535, 2540, 2545, 2550, 2555, 2560, 2565, 2570, 2575, 2580, 2585, 2590, 2595, 2600, 2605, 2610, 2615, 2620, 2625, 2630, 2635, 2640, 2645, 2650, 2655, 2660, 2665, 2670, 2675, 2680, 2685, 2690, 2695, 2700, 2705, 2710, 2715, 2720, 2725, 2730, 2735, 2740, 2745, 2750, 2755, 2760, 2765, 2770, 2775, 2780, 2785, 2790, 2795, 2800, 2805, 2810, 2815, 2820, 2825, 2830, 2835, 2840, 2845, 2850, 2855, 2860, 2865, 2870, 2875, 2880, 2885, 2890, 2895, 2900, 2905, 2910, 2915, 2920, 2925, 2930, 2935, 2940, 2945, 2950, 2955, 2960, 2965, 2970, 2975, 2980, 2985, 2990, 2995, 3000, 3005, 3010, 3015, 3020, 3025, 3030, 3035, 3040, 3045, 3050, 3055, 3060, 3065, 3070, 3075, 3080, 3085, 3090, 3095, 3100, 3105, 3110, 3115, 3120, 3125, 3130, 3135, 3140, 3145, 3150, 3155, 3160, 3165, 3170, 3175, 3180, 3185, 3190, 3195, 3200, 3205, 3210, 3215, 3220, 3225, 3230, 3235, 3240, 3245, 3250, 3255, 3260, 3265, 3270, 3275, 3280, 3285, 3290, 3295, 3300, 3305, 3310, 3315, 3320, 3325, 3330, 3335, 3340, 3345, 3350, 3355, 3360, 3365, 3370, 3375, 3380, 3385, 3390, 3395, 3400, 3405, 3410, 3415, 3420, 3425, 3430, 3435, 3440, 3445, 3450, 3455, 3460, 3465, 3470, 3475, 3480, 3485, 3490, 3495, 3500, 3505, 3510, 3515, 3520, 3525, 3530, 3535, 3540, 3545, 3550, 3555, 3560, 3565, 3570, 3575, 3580, 3585, 3590, 3595, 3600, 3605, 3610, 3615, 3620, 3625, 3630, 3635, 3640, 3645, 3650, 3655, 3660, 3665, 3670, 3675, 3680, 3685, 3690, 3695, 3700, 3705, 3710, 3715, 3720, 3725, 3730, 3735, 3740, 3745, 3750, 3755, 3760, 3765, 3770, 3775, 3780, 3785, 3790, 3795, 3800, 3805, 3810, 3815, 3820, 3825, 3830, 3835, 3840, 3845, 3850, 3855, 3860, 3865, 3870, 3875, 3880, 3885, 3890, 3895, 3900, 3905, 3910, 3915, 3920, 3925, 3930, 3935, 3940, 3945, 3950, 3955, 3960, 3965, 3970, 3975, 3980, 3985, 3990, 3995, 4000, 4005, 4010, 4015, 4020, 4025, 4030, 4035, 4040, 4045, 4050, 4055, 4060, 4065, 4070, 4075, 4080, 4085, 4090, 4095, 4100, 4105, 4110, 4115, 4120, 4125, 4130, 4135, 4140, 4145, 4150, 4155, 4160, 4165, 4170, 4175, 4180, 4185, 4190, 4195, 4200, 4205, 4210, 4215, 4220, 4225, 4230, 4235, 4240, 4245, 4250, 4255, 4260, 4265, 4270, 4275, 4280, 4285, 4290, 4295, 4300, 4305, 4310, 4315, 4320, 4325, 4330, 4335, 4340, 4345, 4350, 4355, 4360, 4365, 4370, 4375, 4380, 4385, 4390, 4395, 4400, 4405, 4410, 4415, 4420, 4425, 4430, 4435, 4440, 4445, 4450, 4455, 4460, 4465, 4470, 4475, 4480, 4485, 4490, 4495, 4500, 4505, 4510, 4515, 4520, 4525, 4530, 4535, 4540, 4545, 4550, 4555, 4560, 4565, 4570, 4575, 4580, 4585, 4590, 4595, 4600, 4605, 4610, 4615, 4620, 4625, 4630, 4635, 4640, 4645, 4650, 4655, 4660, 4665, 4670, 4675, 4680, 4685, 4690, 4695, 4700, 4705, 4710, 4715, 4720, 4725, 4730, 4735, 4740, 4745, 4750, 4755, 4760, 4765, 4770, 4775, 4780, 4785, 4790, 4795, 4800, 4805, 4810, 4815, 4820, 4825, 4830, 4835, 4840, 4845, 4850, 4855, 4860, 4865, 4870, 4875, 4880, 4885, 4890, 4895, 4900, 4905, 4910, 4915, 4920, 4925, 4930, 4935, 4940, 4945, 4950, 4955, 4960, 4965, 4970, 4975, 4980, 4985, 4990, 4995, 5000, 5005, 5010, 5015, 5020, 5025, 5030, 5035, 5040, 5045, 5050, 5055, 5060, 5065, 5070, 5075, 5080, 5085, 5090, 5095, 5100, 5105, 5110, 5115, 5120, 5125, 5130, 5135, 5140, 5145, 5150, 5155, 5160, 5165, 5170, 5175, 5180, 5185, 5190, 5195, 5200, 5205, 5210, 5215, 5220, 5225, 5230, 5235, 5240, 5245, 5250, 5255, 5260, 5265, 5270, 5275, 5280, 5285, 5290, 5295, 5300, 5305, 5310, 5315, 5320, 5325, 5330, 533
---	--	--	---

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 ruhsatız/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.



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.)

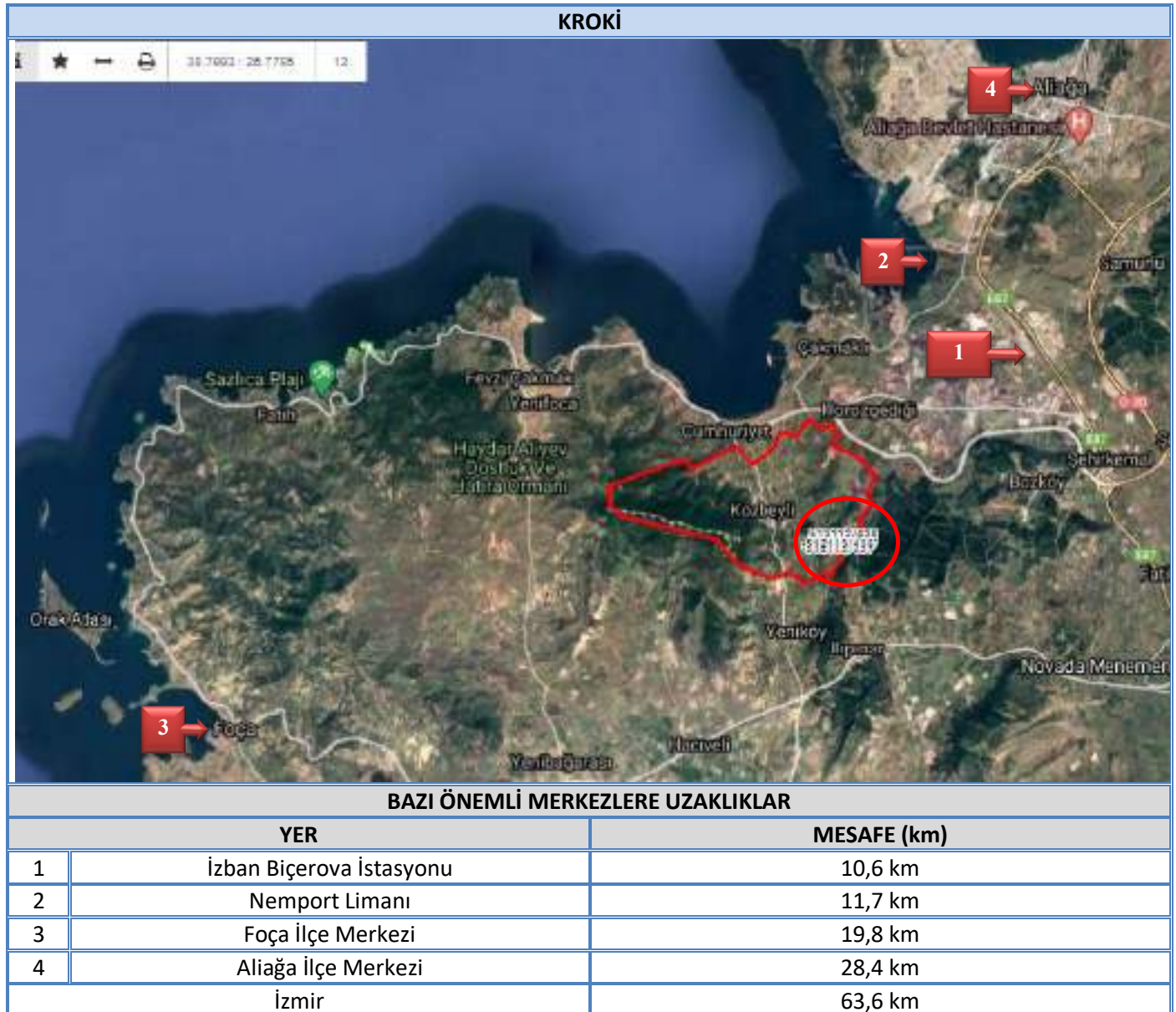
Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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, Aliaga İlçesi'nin ağır sanayi bölgesi olan Horozgediği ve Çakmaklı Mahalleleri ile sınır komşusu durumdadır.



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 değerlendirme 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 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.

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 kapitalizasyon 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 kapitalizasyon 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



Kayı 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:	
Mevkii:	Gölyüzü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/429	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	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



Kayıd 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
Tasınmaz 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 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
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:	Ana Taşınmaz	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	Block/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	Terkin 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

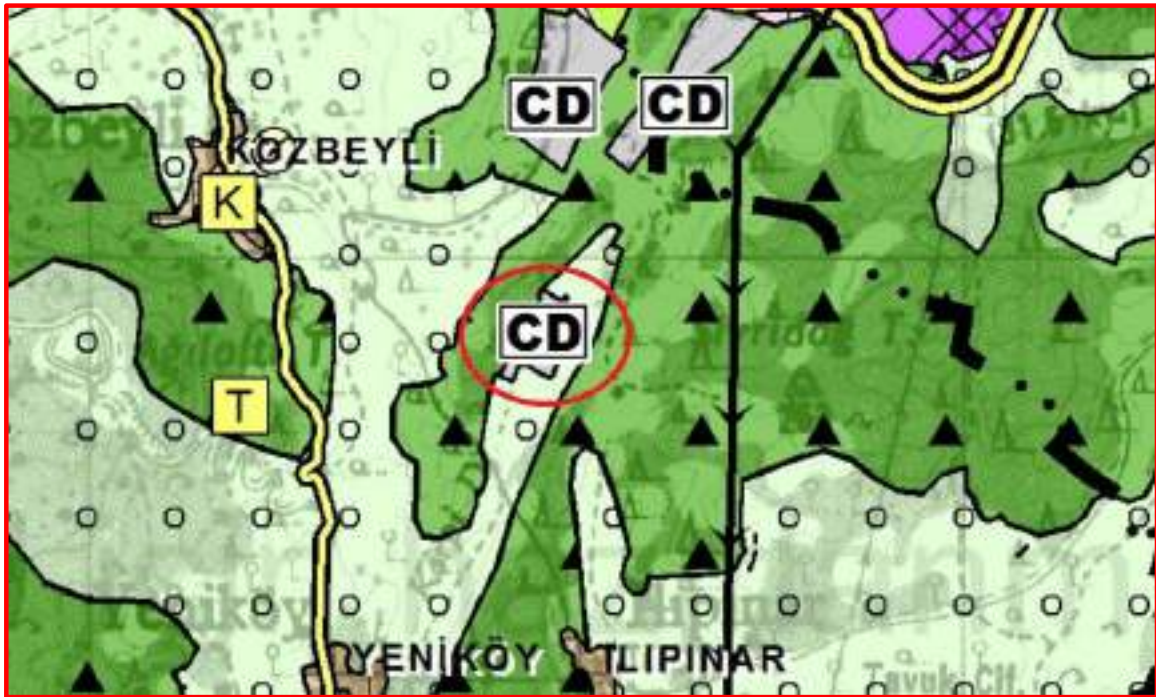
						03-09-2019 4186	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

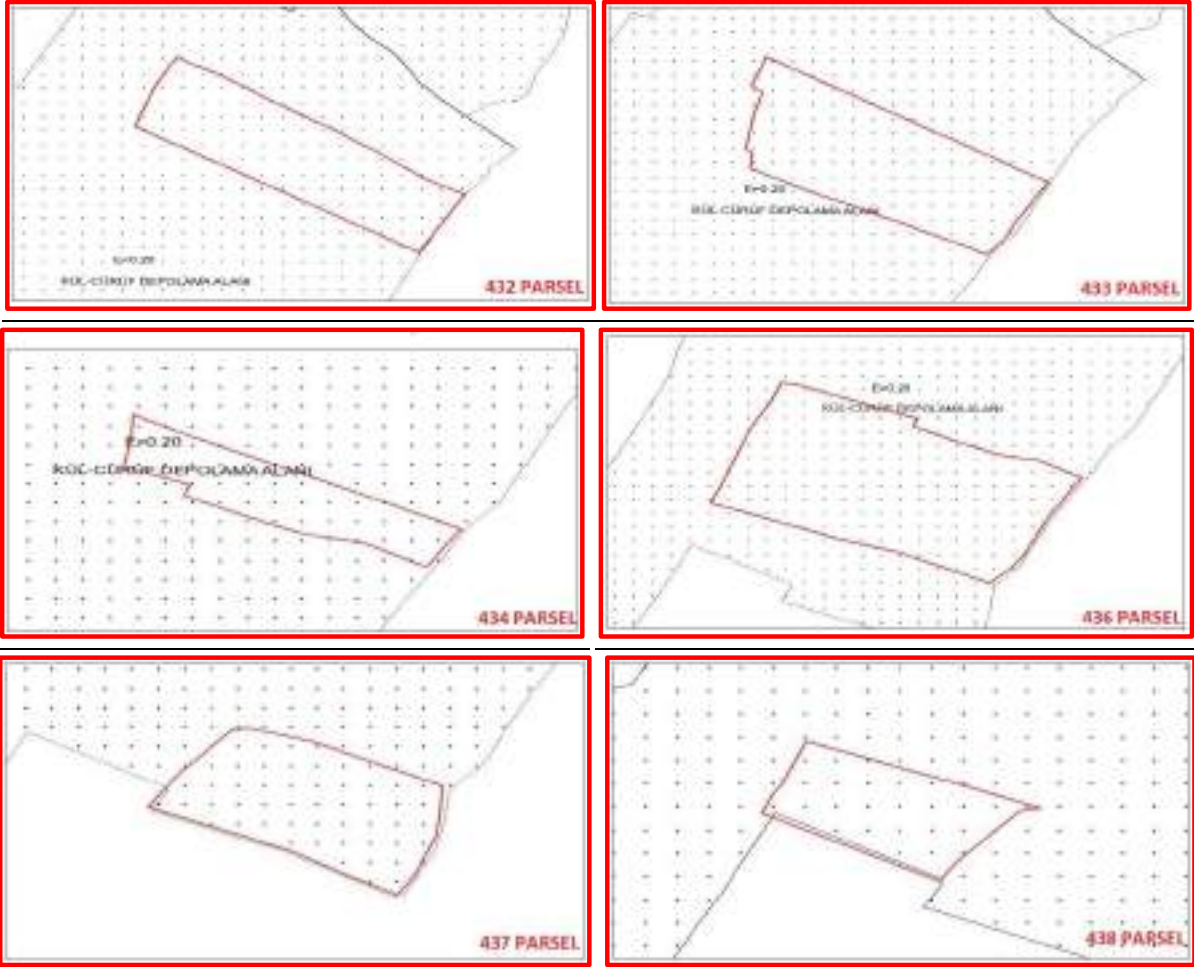
İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği Pafta Görüntüsü:



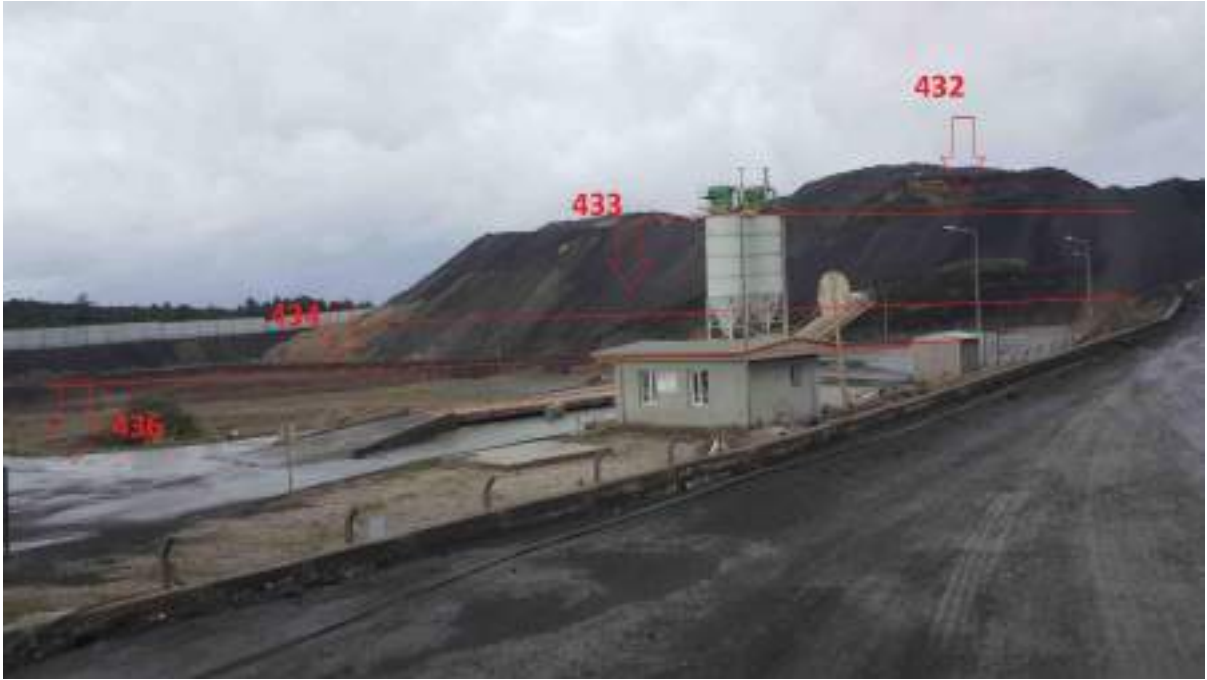
1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Pafta Görüntüsü:



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



EK-3 FOTOĞRAFLAR

















EK-5 SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

43 ADET TARLA

SALİHLİ / MANİSA

OZEL-20231834401 / 23.01.2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	2
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
4. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ.....	7
5. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ	10
6. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	11
7. SWOT ANALİZİ	12
8. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	16
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

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

TAŞINMAZLARIN AÇIK ADRESİ	Hacıköseli Mahallesi, Arıklar ve Küçükdüz Mevkii, Salihli / MANİSA
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Raporun 3. Bölümünde gösterilmiştir.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	Raporun 3. Bölümünde gösterilmiştir.
MÜLKİYET DURUMU	Raporun 3. Bölümünde gösterilmiştir.
İMAR DURUMU	Tarım Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım Alanı
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece

DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan taşınmazların değer tespiti
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.

ARSA BİRİM DEĞERLERİ	Detaylar 9. bölümde gösterilmiştir. (22,-TL/m ² - 33,92,-TL/m ²)
----------------------	---

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	23.01.2023
DEĞER TARİHİ	23.01.2023

PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
45.100.000,-TL	53.218.000,-TL

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

1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Konu değerleme 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.

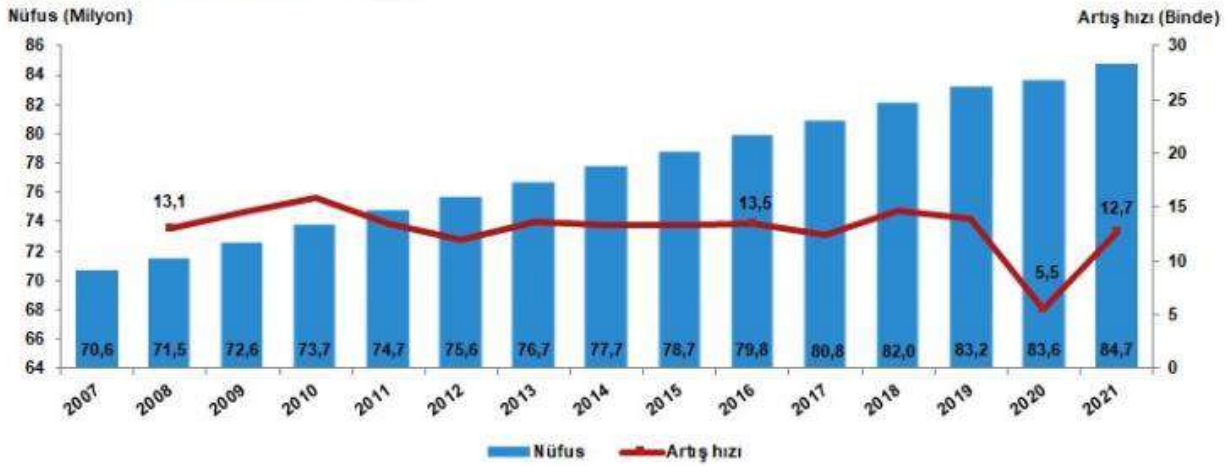
Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir, kira geliri veya mülk sahibinin benzer bir varlığı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayım niteliğinde bir kira bedeli de olabilir. Tanımlanan nakit akışları ile kapitalizasyon uygulanarak değer belirlenebilir. Düzenli olması beklenen gelir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

2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

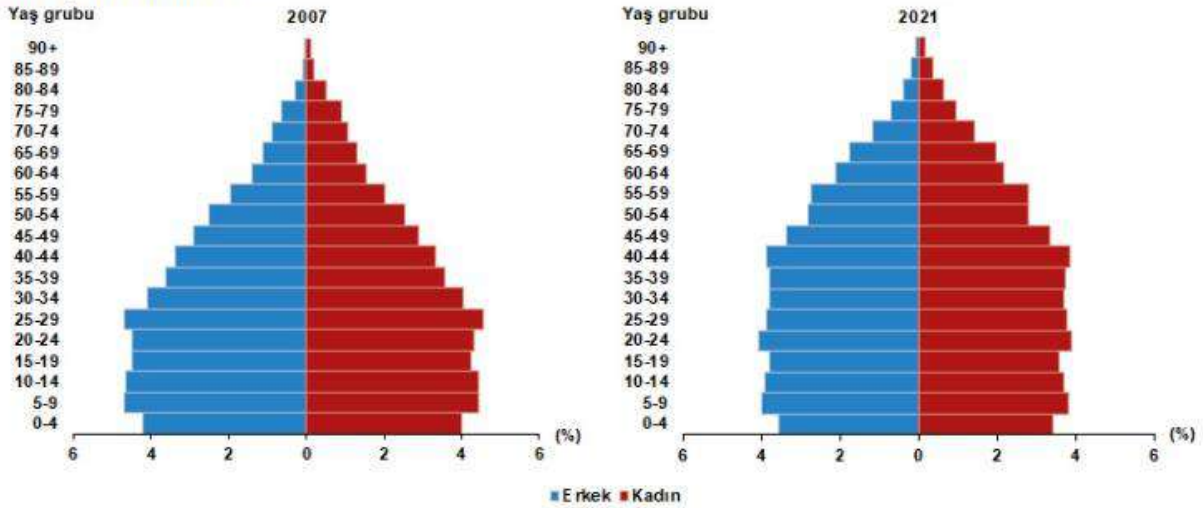
TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2021 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda, ülke genelinde ikamet eden kişi sayısının 2020 yılına göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştığı görülmüştür. Nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlardan oluşturmaktadır.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



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.

Nüfus piramidi, 2007, 2021

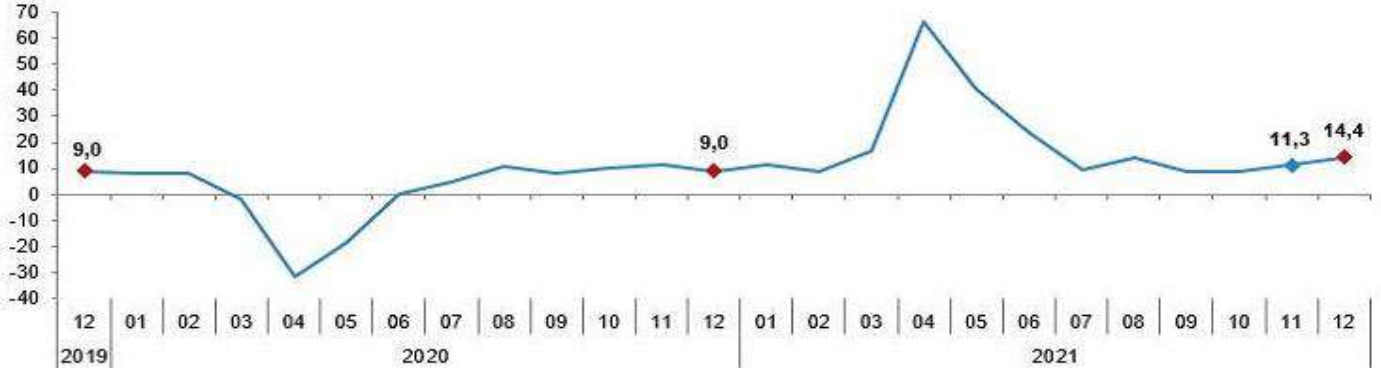


Veriler incelendiğinde nüfusun, çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olduğu, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilediği, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldiği görülmüştür. Ülke genelinde iş gücü potansiyelinin genç nüfus nedeni ile yüksek olduğu görülebilmektedir. Ülke genelinde nüfusun yüzde 93'ü nü kentsel alan ve yakın çevresinde %7'lik kısmının ise kırsal alanda yaşadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Türkiye'de Endüstri ve Sanayi

TÜİK verilerine göre sanayi üretim endeksinde 2020 yılından 2021'e %14,4 büyümeye yaşandığı görülmektedir. Ülke genelinde sektör ölçekli gelişim incelendiğinde madencilik ve taş ocaklığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 azalırken, imalat sanayi sektörü endeksi %16,2 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %6,0 arttığı görülmüştür.

Sanayi üretim endeksi yıllık değişim oranları (%), Aralık 2021



Manisa

TÜİK Manisa Bölge Müdürlüğü tarafından 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları açıklandı. 2020 yılında 1 milyon 450 bin 616 bin nüfusa sahip olan Manisa'nın nüfusu 6 bin 10 kişi artarak 1 milyon 456 bin 626 kişi oldu. Türkiye'nin nüfusu ise 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun yüzde 50,1'ini erkekler yüzde 49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.



Manisa ilinde yıllık nüfus artış hızı 2016 - 2017 döneminde binde 11,5 iken 2017-2018 döneminde ise binde 11,7 olarak gerçekleşmiştir. 2018 ADNKS sonuçlarına göre Manisa ilinde erkek nüfusun oranı 720 bin 337 kişi ile yüzde 50,4, kadın nüfusun oranı ise 709 bin 306 kişi ile yüzde 49,6 olarak gerçekleşmiştir. Manisa ilinde 2017 yılında 108 olan nüfus yoğunluğu, 2018 yılında artarak 109 olarak gerçekleşmiştir. 2018 ADNKS sonuçlarına Manisa ili, 1 milyon 429 bin 643 nüfus büyüklüğü ile İzmir'den sonra Ege Bölgesinde nüfusu en yüksek olan 2. il konumundadır.

Salihli

Manisa İline bağlı olan Salihli; doğusunda Ahmetli, güneyinde Ödemiş ve Bayındır, kuzeyinde Akhisar, batısında İzmir ve Manisa illeri ile komşu olup İlçe merkezinin güneyinden E-23 (İzmir-Ankara) karayolu, kuzeyinden ise İzmir-Uşak-Afyon demiryolu geçmektedir. Ulaşım, il ve ilçelere bu yollarla yapılmaktadır. Demiryolunun İzmir'den Salihli'ya kadar olan 32 km'lik ilk kısmı 1863-1865 tarihleri arasında yapılmış olup 1866'da işletmeye açılmıştır. 1873-1875 yılları arasında da 76 km daha yapılarak Alaşehir'e kadar uzatılmıştır. E-93 karayolu ise oldukça yoğun bir trafiğe sahip olup 2 geliş-2 gidiş olarak bölünmüş yoldur. Bütün köylerin yolu mevcut olup köy yollarının asfalt kaplama çalışmaları tamamlanmıştır. Yollar her mevsim ulaşımaya açıktır. Salihli'nun Manisa'ya uzaklığı 30, İzmir'e uzaklığı ise 45 km'dir. İlçe 38 -19 - 00 ve 38 - 37 - 00 kuzey enlemleri ile 28 derece, 59 derece, 24 derece ve 27 - 59 - 24 doğu boylamları arasında yer alır. Ege Denizinin 55 km doğusunda olup denizden yüksekliği 78 metredir. Yüzölçümü ise 530 km'dir. Salihli baştan başa ovalıktır. Kuzeyde Gediz Nehri, güneyde Irlamaz Çayı, batıda Nif Çayı ve doğuda Karacalı Çayı bulunmaktadır. Ayrıca Ahmetli Deresi, Akçapınar Deresi, Karacalı Deresi ve Irlamaz Deresi gibi küçük çaylar da mevcuttur. İlçemiz Gediz Vadisi üzerinde kurulmuştur. Gediz Nehri İlçeyi doğudan batıya doğru katetmektedir. Etrafında verimli tarım alanları vardır.

İLÇELERE GÖRE MANİSA NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS	İLÇE KADIN NÜFUS	NÜFUS YÜZDESİ
YUNUSEMRE NÜFUSU	257.993	129.885	128.108	% 17,71
AKHİSAR NÜFUSU	176.000	88.452	87.548	% 12,08
TURGUTLU NÜFUSU	172.413	86.677	85.736	% 11,84
ŞEHZADELER NÜFUSU	167.661	85.253	82.408	% 11,51
SALİHLİ NÜFUSU	164.710	81.969	82.741	% 11,31
SOMA NÜFUSU	111.218	55.752	55.466	% 7,64
ALAŞEHİR NÜFUSU	105.380	53.876	51.504	% 7,23
SARUHANLI NÜFUSU	56.166	28.272	27.894	% 3,86
KULA NÜFUSU	43.421	21.419	22.002	% 2,98
KIRKAĞAÇ NÜFUSU	37.699	18.907	18.792	% 2,59
DEMİRCİ NÜFUSU	37.021	17.639	19.382	% 2,54
SARIGÖL NÜFUSU	35.766	17.746	18.020	% 2,46
GÖRDES NÜFUSU	26.858	13.221	13.637	% 1,84
SELENDİ NÜFUSU	19.505	9.741	9.764	% 1,34
AHMETLİ NÜFUSU	16.807	8.401	8.406	% 1,15
GÖLMARMARA NÜFUSU	15.197	7.661	7.536	% 1,04
KÖPRÜBAŞI NÜFUSU	12.811	6.337	6.474	% 0,88

3. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.
RAPOR NO	OZEL-20231834401
RAPOR TARİHİ	23.01.2023

RAPOR TÜRÜ	Bu rapor, Manisa ili, Salihli İlçesi, Hacıköseli Mahallesi, 115 ada 1 no.lu, 116 ada 1 no.lu, 117 ada 1 no.lu, 118 ada 9, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 58, 62 no.lu, 119 ada 1, 2, 3, 4 ve 8 no.lu parsellerin 23.01.2023 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	Bu danışmanlık raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.01.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NO	09.01.2023 / SPK- 2023001

RAPORU HAZIRLAYANLAR	Değerleme Uzmanı (*)	Güney Cesur ÖZTEKİN	Lisans No: 410885
	Değerleme Uzmanı	Can TEMİZİÇ	Lisans No: 405022
	Değerleme Uzmanı	Burcu EKİLDİ ŞEN	Lisans No: 403220
	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Gökten ERGÜN	Lisans No: 404267

Güney Cesur Öztekin değerleme uzman yardımcısı olarak ilgili çalışmada görev almıştır.

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

RAPOR	RAPOR TARİHİ	RAPOR NUMARASI	RAPORU HAZIRLAYANLAR	TOPLAM DEĞER (TL) KDV HARİÇ
-	-	-	-	-

Değerleme konusu taşınmaz için firmamızca daha önceki tarihlerde düzenlenmiş değerleme raporu bulunmamaktadır.

MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Çalışma kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.
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

İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.

İsmet Kaptan Mahallesi, Şair Eşref Bulvarı, No:23/5, Konak/İzmir

Telefon: 0232 441 43 83

Fax: 0232 441 22 25

E mail: info@izdemirenerji.com.tr

KEP: izdemirenerji@hs03.kep.tr

Vergi dairesi/No: Konak / 483 033 08 98

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli		Manisa							
İlçesi		Salihli							
MAHALLESİ /KÖYÜ		Hacıköseli							
No	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt / Sayfa No	Nitelik	Malik	Hisse	Tapu Tarihi / Yevmiye No
1	Küçükdüz	115	1	70.160,84	2/247	Kısmen Palamutluk ve Kısmen Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
2	Küçükdüz	116	1	31.547,61	2/275	Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
3	Küçükdüz	117	1	5.982,60	2/276	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
4	Arıklar	118	9	87.143,60	2/334	Palamutlu Tarla	KADRIYE ALTINTAŞ	1/8	27.12.2018 / 22141
							KADRIYE AKKAPLAN	1/8	16.02.2021 / 4118
							ZEKİ AKKAPLAN	1/4	27.04.2022 / 13214
							İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/2	21.12.2022 / 38145
5	Arıklar	118	15	25.424,43	2/328	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
6	Arıklar	118	16	25.326,36	2/329	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
7	Arıklar	118	20	15.712,39	2/297	Palamutlu Tarla	ŞERİF ATABEY	3/280	27.12.2018 / 22141
							İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	3/28	21.12.2022 / 38145
							İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	247/280	21.12.2022 / 38145
8	Arıklar	118	21	47.199,69	2/296	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
9	Arıklar	118	22	35.551,53	2/286	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
10	Arıklar	118	23	35.685,15	2/287	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
11	Arıklar	118	25	10.092,51	2/285	Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
12	Arıklar	118	28	37.619,77	2/294	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
13	Arıklar	118	29	72.522,23	2/295	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
14	Arıklar	118	30	68.829,91	2/301	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145

No	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt / Sayfa No	Nitelik	Malik	Hisse	Tapu Tarihi / Yevmiye No
15	Arıklar	118	31	13.445,11	2/299	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
16	Arıklar	118	32	33.635,00	2/300	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
17	Arıklar	118	33	50.609,49	2/302	Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
18	Arıklar	118	34	50.224,66	2/303	Palamutlu Tarla	ALİ ULUSOY	3/80	27.12.2018 / 22141
							İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	77/80	21.12.2022 / 38145
19	Arıklar	118	35	29.736,73	2/304	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
20	Arıklar	118	36	27.570,79	2/305	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
21	Arıklar	118	37	16.343,59	2/316	Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
22	Arıklar	118	38	14.390,13	2/317	Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
23	Arıklar	118	41	14.792,32	2/320	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
24	Arıklar	118	43	175.276,25	2/330	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
25	Arıklar	118	44	23.007,51	2/309	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
26	Arıklar	118	45	15.299,51	2/308	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
27	Arıklar	118	46	51.296,95	2/306	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
28	Arıklar	118	47	19.695,81	2/307	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
29	Arıklar	118	48	33.947,28	2/310	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
30	Arıklar	118	49	35.021,92	2/311	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
31	Arıklar	118	50	56.351,23	2/312	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
32	Arıklar	118	51	34.233,74	2/313	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
33	Arıklar	118	53	42.731,37	2/347	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
34	Arıklar	118	55	28.399,47	2/314	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
35	Arıklar	118	56	26.787,27	2/315	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
36	Arıklar	118	57	28.234,07	2/322	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
37	Arıklar	118	58	152.872,48	2/340	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145

No	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt / Sayfa No	Nitelik	Malik	Hisse	Tapu Tarihi / Yevmiye No
38	Arıklar	118	62	50.411,80	2/346	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
39	Arıklar	119	1	24.751,13	2/293	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
40	Arıklar	119	2	36.850,86	2/289	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
41	Arıklar	119	3	22.462,23	2/288	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
42	Arıklar	119	4	48.855,69	2/290	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145
43	Küçükdüz	119	8	24.838,86	2/277	Palamutlu Tarla	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	1/1	21.12.2022 / 38145

4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

10.01.2023 tarihi itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen taşınmaza ait tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde; aşağıdaki takyidat kayıtları görülmüştür.

118 ada 20 no.lu parsel üzerinde;

- ŞERİF ATABEY hissesi üzerinde; "İcrai Haciz : ALİAĞA İCRA VE İFLAS MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/02/2014 tarih 2013/356 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6660.07 TL bedel ile Alacaklı : AKBANK T.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir." şerh kaydı mevcuttur. (24.02.2014 tarih ve 2715 yevmiye)

- ŞERİF ATABEY hissesi üzerinde; "Kamu Haczi : SALİHLİ ADİL ORAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/04/2014 tarih 15359 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 89850 TL" şerh kaydı mevcuttur. (25.04.2014 tarih ve 5992 yevmiye)

- ŞERİF ATABEY hissesi üzerinde; "Kamu Haczi : ADİL ORAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ SALİHLİ nin 10/09/2014 tarih 31509 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 91938.89 TL" şerh kaydı mevcuttur. (11.09.2014 tarih ve 12149 yevmiye)

- ŞERİF ATABEY hissesi üzerinde; "İcrai Haciz : İZMİR 26.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 27/11/2014 tarih 2013/8358 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 356.52 TL bedel ile Alacaklı : TTNET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir." şerh kaydı mevcuttur. (10.12.2014 tarih ve 16961 yevmiye)

- ŞERİF ATABEY hissesi üzerinde; "Kamu Haczi : DEMİRCİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/03/2015 tarih 1028 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 27872.07 TL" şerh kaydı mevcuttur. (27.03.2015 tarih ve 4813 yevmiye)

- ŞERİF ATABEY hissesi üzerinde; "İcrai Haciz : İZMİR 26.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 30/12/2016 tarih 2013/8358 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 372.82 TL bedel ile Alacaklı : TTNET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir." şerh kaydı mevcuttur. (07.02.2017 tarih ve 2052 yevmiye)

- ŞERİF ATABEY hissesi üzerinde; "Kamu Haczi : MANİSA İLİ DEFTERDARLIĞI DEMİRCİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/11/2017 tarih 151294 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36400.62 TL" şerh kaydı mevcuttur. (01.12.2017 tarih ve 18410 yevmiye)

- ŞERİF ATABEY hissesi üzerinde; "Kamu Haczi : 045203 DEMİRCİ Vergi Dairesi nin 27/05/2022 tarih 64872 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 47588.73 TL" şerh kaydı mevcuttur. (27.05.2022 tarih ve 15902 yevmiye)

- İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ hissesi üzerinde; "İcrai Haciz : SALİHLİ 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 25/07/2014 tarih 2012/2621 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOMİNİKASYON A.Ş. lehine haciz işlenmiştir." şerh kaydı mevcuttur. (05.08.2014 tarih ve 10570 yevmiye)

118 ada 29 no.lu parsel üzerinde;

- "B M ALİ TEZCAN ile RAMAZAN AYDIN'ın 6'şardan 12/128 hissesinde HÜSEYİN ÖZAYDIN lehine intifa hakkı" irtifak kaydı mevcuttur. (25.09.1990 tarih ve 5294 yevmiye)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 118 ada 20 no.lu parsel üzerinde bulunan kamu haczi şerh kayıtları taşınmazın devrini kısıtlar niteliktedir. 118 ada 29 parsel üzerinde yer alan intifa hakkı taşınmazın kullanıcısına taşınmaz devri haricinde tüm hakları tanıdığından yeni alıcının intifa hakkını kabul etmesi ile devir ve temlik işlemleri yapılabilir.

Değerleme konusu taşınmaz 31.12.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devri Yönetmeliği kapsamında olup devredilebilmesi İl/ İlçe Müdürlüğü onayına bağlıdır. (*)

(*)(1) Tarımsal arazilerin her türlü mülkiyeti devir taleplerinde aşağıdaki işlemler uygulanır:

a) 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesinin üçüncü fıkrası gereğince, tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temlik, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

b) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın tamamının hisselendirilerek diğer paydaşların hisseleriyle birleştirilmesi durumunda, bu işlemler Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınmaksızın tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanabilir.

c) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın bir kısmının hisselendirilerek diğer paydaşlara kısmen devrinin söz konusu olması halinde, Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

ç) Paylı tarım arazilerinde, kendisine kalan pay miktarının asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altına düşürülmemesi kaydıyla bir veya birden fazla paydaşa devrine izin verilir. Bu işlemlerin Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak yapılması gerekmektedir.

d) Hazine arazilerinin satışa konu olması durumunda, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmeyecek şekilde ifrazına ve satılan hisse miktarına bakılmaksızın hisseli satışına izin verilir. Hazine arazilerinin ifraz taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

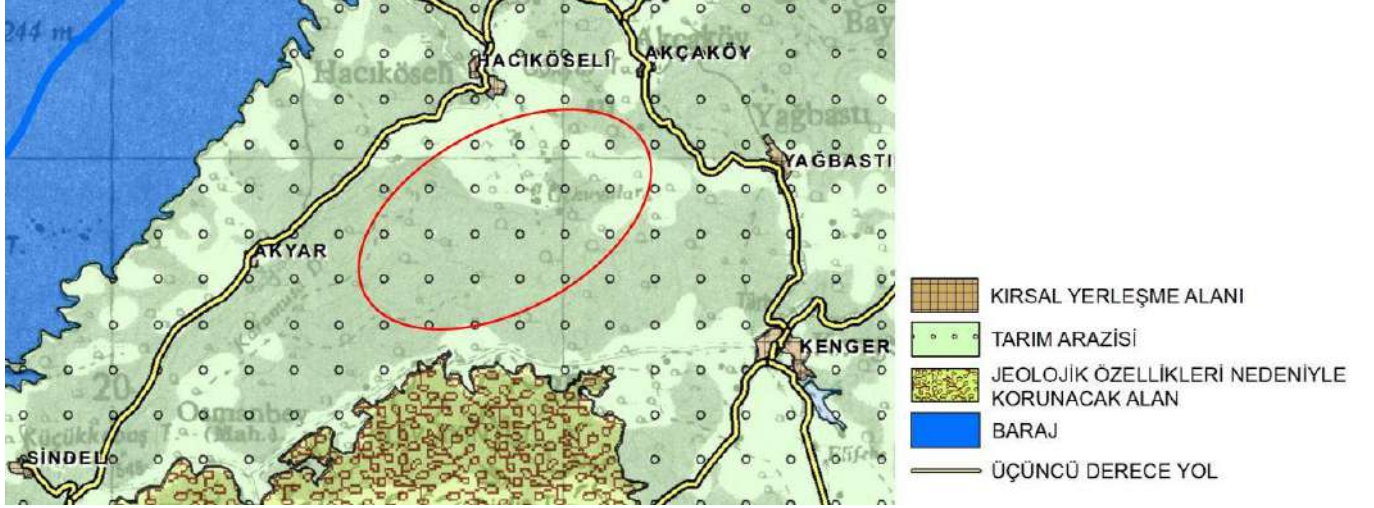
4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlem Bilgisi

Son üç yıllık dönemde; taşınmazların 21.12.2022 tarihinde 38145 yevmiye numarası ve "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" sebebi ile "İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edildiği görülmüştür.

5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Salihli Belediyesi yetki ve sorumluluk sınırları içerisinde yer almaktadır. Salihli Belediyesi, İmar ve Müdürlüğü yetkilisi ile 12.01.2023 tarihinde yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların uygulama imar planının bulunmadığı ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

PLAN ADI	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
PLAN ONAY TARİHİ	23.06.2014
MAHALLESİ /KÖYÜ	Hacıköseli
LEJANDI	Tarım Arazisi



1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Taşınmazlar; 23.06.2014 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında taşınmazlar "Tarım Arazisi" sınırları içerisinde kalmaktadır.

02.02.2023 tarihli yazılı belgeye göre ise

Hacıköseli Mahallesi 118 ada 15, 22, 25, 32, 36, 37, 38, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 58 ve 62 parsellerin plansız alanda kaldığı ve yol cephesi bulunmadığından imar durumu belgesi düzenlenmediği belirtilmiştir.

Hacıköseli 115 ada 1, 116 ada 1, 117 ada 1, 118 ada 9, 16, 20, 21, 23, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 41, 43 parseller, 119 ada 1, 2, 3,4 ve 5 nolu parsellerin plan dışında olduğu, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı notlarında Tarım Arazisi alanında kaldığı belirtilmiştir.



T.C.
SALİHLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-39317666-754-1544
Konu : Hacıköseli Mah. Yazılı İmar Durumu Talebi

02.02.2023

İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.YE
2.Anaftartalar Mah. Gaziosman Paşa Cad. No:72/1 Şehzadeler / MANİSA

İlgi : 26.01.2023 tarihli dilekçeniz.

Hacıköseli Mahallesi 115 ada 1 nolu parsel, 116 ada 1 nolu parsel, 117 ada 1 nolu parsel, 118 ada 9 nolu, 15 nolu, 16 nolu, 20 nolu, 21 nolu, 22 nolu, 23 nolu, 25 nolu, 28 nolu, 29 nolu, 30 nolu, 31 nolu, 32 nolu, 33 nolu, 34 nolu, 35 nolu, 36 nolu, 37 nolu, 38 nolu, 41 nolu, 43 nolu, 44 nolu, 45 nolu, 46 nolu, 47 nolu, 48 nolu, 49 nolu, 50 nolu, 51 nolu, 53 nolu, 55 nolu, 56 nolu, 57 nolu, 58 nolu, 62 nolu parseller ve 119 ada 1 nolu, 2 nolu, 3 nolu, 4 nolu ve 8 nolu parsellerin yazılı imar durum bilgisi talep etmektedir.

Söz konusu taşınmazları incelediğimizde; Hacıköseli Mahallesi 118 ada 15 nolu, 22 nolu, 25 nolu, 32 nolu, 36 nolu, 37 nolu, 38 nolu, 44 nolu, 45 nolu, 46 nolu, 47 nolu, 48 nolu, 49 nolu, 50 nolu, 51 nolu, 53 nolu, 55 nolu, 56 nolu, 57 nolu, 58 nolu ve 62 nolu parseller plansız alanda kalmakta olup, kamu eline geçmiş resmi yola cephesi bulunmadığından mevcut halî ile imar durum belgesi düzenlenememektedir.

Hacıköseli Mahallesi 115 ada 1 nolu, 116 ada 1 nolu, 117 ada 1 nolu, 118 ada 9 nolu, 16 nolu, 20 nolu, 21 nolu, 23 nolu, 28 nolu, 29 nolu, 30 nolu, 31 nolu, 33 nolu, 34 nolu, 35 nolu, 41 nolu, 43 nolu parseller ve 119 ada 1 nolu, 2 nolu, 3 nolu, 4 nolu ve 5 nolu parseller ise onaylı imar planı kapsamında bulunmamakta olup, 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" (plan ölçeğinden dolayı kesin olmamakla birlikte) alanında kalmaktadır.

Bilgilerini rica ederim.

Adem Mert SÖNMEZER
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: A465A8F3-B19C-4273-9F57-64EE28379197 Belge Doğrulama Adresi: <http://belgedogrulama.ahys.salihli.bel.tr>
Antik Mahallesi Kurumlar Caddesi No:1 SALİHLİ-MANİSA Kap Adresi: salihli.bel.tr/yslg/03.kap.tr Bilgi İçin: Fatma RUHUR (Şehir Planları)
Telefon No: 216 715 24 40 Fax No: 216 715 50 81
e-Posta: info@salihli.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.salihli.bel.tr>
Kap Adresi: salihli.bel.tr/yslg/03.kap.tr

1/1

Belge Numarası: J29093



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

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla", "Palamutlu Tarla" ve "Kısmen Palamutluk ve Kısmen Palamutlu Tarla" vasıflı olup Salihli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda taşınmaza ait herhangi bir imar arşiv dosyası bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Salihli Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda herhangi bir olumsuz tutanağa rastlanmamıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

5.4 Yapı Denetim Firmasına ve Enerji Kimlik Belgesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, üzerinde inşai yapı bulunmayan boş parseldir. Taşınmaz 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 taşınmazlara 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

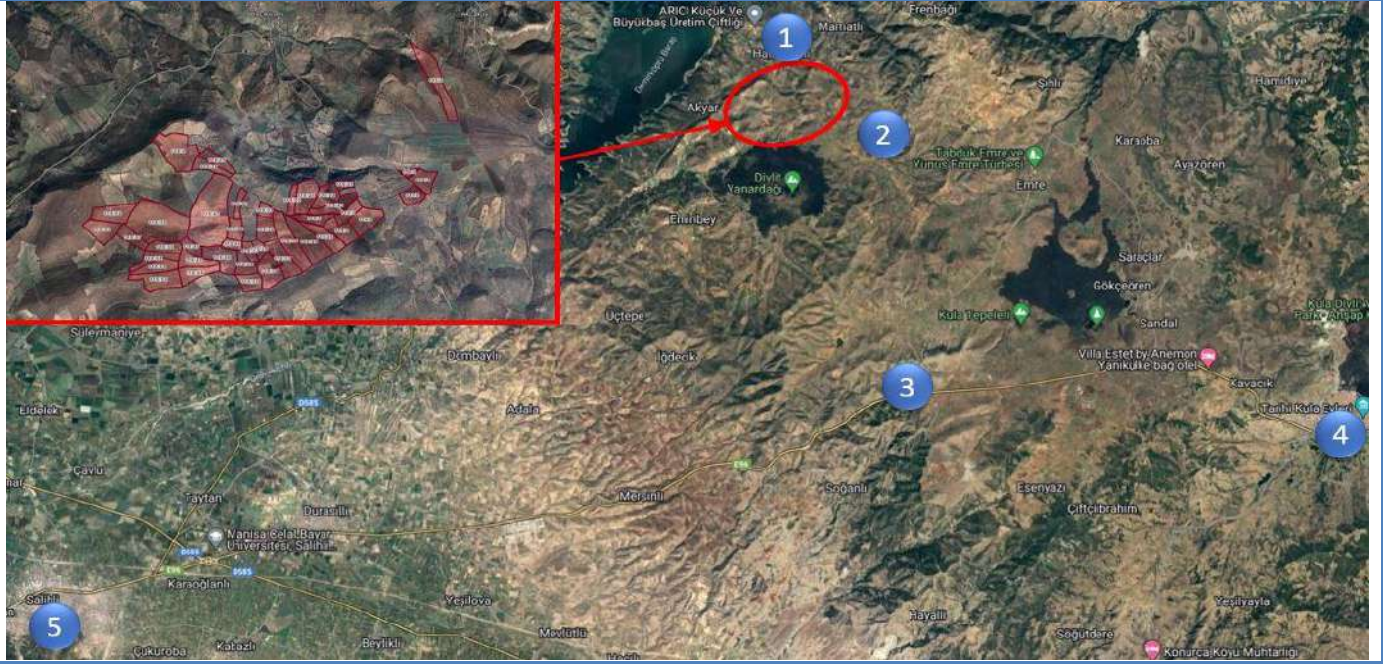
Taşınmazların proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ

MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar Hacıköseli Mahallesinin güneyinde, Akyar Mahallesinin doğusunda ve Kenger Mahallesinin batısında kalan alanda bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; Salihli Akhisar Yolu ile Salihli Simav Yolu kesişiminden Salihli Simav Yoluna kuzey istikametine dönülür. Söz konusu yol üzerinde yaklaşık 12,25 kilometre ilerlenir ve sağa Dombaylı yoluna dönülür. Söz konusu yol üzerinde yaklaşık 16 kilometre ilerlenir ve Avşar Mahallesine ulaşılır. Avşar Mahallesi'ni kuzey istikametine geçip yaklaşık 1 kilometre daha ilerlendiğinde sağda bulunan toprak yola girilir. Söz konusu yol üzerinde yaklaşık 1 kilometre ilerlenir ve değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşılmış olur.

KROKİ



E: 37.2129

B: 28.4277

BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

NO	YER	MESAFE (km)
1	Hacıköseli	2,5
2	Kenger	3,2
3	E96 Karayolu	12,0
4	Kula	22,0
5	Salihli	30,0

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri ve yerleşim yeri olarak ise Hacıköseli, Kenger, Akyar, Yağbastı ve Akçaköy Mahalleleri bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım hava şartlarına bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 115 ada 1 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 70.160,84 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak doğudan batıya doğru eğime sahip, tapuda "Kısmen Palamutluk ve Kısmen Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 116 ada 1 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 31.457,61 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 117 ada 1 no.lu parsel; geometrik olarak üçgen şekline benzer, amorf formda, 5.982,60 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 9 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 87.143,60 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 15 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 25.424,43 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 16 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 25.326,36 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Değerlemeye konu 118 ada 20 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 15.712,39 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 21 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 47.199,69 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 22 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 35.551,53 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 23 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 35.685,15 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 25 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 10.092,51 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 28 no.lu parsel; geometrik olarak üçgen şekline benzer, amorf formda, 37.619,77 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 29 no.lu parsel; geometrik üçgen şekline benzer, amorf formda, 72.522,23 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 30 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 68.829,91 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 31 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 13.445,11 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 32 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 33.635,00 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 33 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 50.609,49 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 34 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 50.224,66 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 35 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 29.736,73 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 36 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 27.570,79 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 37 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 16.343,59 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 38 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 14.390,13 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 41 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 14.792,32 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 43 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 175.276,25 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 44 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 23.007,51 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 45 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 15.299,51 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Sıra No	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Eğim	Sıra No	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Eğim
1	115	1	70.160,84	D-B	23	118	41	14.792,32	-
2	116	1	31.547,61	K-G	24	118	43	175.276,25	K-G
3	117	1	5.982,60	D-B	25	118	44	23.007,51	K-G
4	118	9	87.143,60	K-G	26	118	45	15.299,51	K-G
5	118	15	25.424,43	-	27	118	46	51.296,95	G-K
6	118	16	25.326,36	-	28	118	47	19.695,81	G-K
7	118	20	15.712,39	-	29	118	48	33.947,28	G-K
8	118	21	47.199,69	G-K	30	118	49	35.021,92	K-G
9	118	22	35.551,53	G-K	31	118	50	56.351,23	K-G
10	118	23	35.685,15	G-K	32	118	51	34.233,74	D-B
11	118	25	10.092,51	G-K	33	118	53	42.731,37	B-D
12	118	28	37.619,77	-	34	118	55	28.399,47	D-B
13	118	29	72.522,23	-	35	118	56	26.787,27	G-K
14	118	30	68.829,91	-	36	118	57	28.234,07	D-B

15	118	31	13.445,11	-	37	118	58	152.872,48	K-G, G-K
16	118	32	33.635,00	-	38	118	62	50.411,80	B-D
17	118	33	50.609,49	-	39	119	1	24.751,13	-
18	118	34	50.224,66	-	40	119	2	36.850,86	-
19	118	35	29.736,73	K-G	41	119	3	22.462,23	-
20	118	36	27.570,79	-	42	119	4	48.855,69	-
21	118	37	16.343,59	-	43	119	8	24.838,86	K-G
22	118	38	14.390,13	-					

Değerlemeye konu 118 ada 46 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 51.296,95 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 47 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 19.695,81 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 48 no.lu parsel; geometrik olarak üçgen şekline benzer, amorf formda, 33.947,28 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 49 no.lu parsel; geometrik olarak üçgen şekline benzer, amorf formda, 35.021,92 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 50 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 56.351,23 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 51 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 34.233,74 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak doğudan batıya doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 53 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 42.731,37 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak batıdan doğuya doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 55 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 28.399,47 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak doğudan batıya doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 56 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 26.787,27 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 57 no.lu parsel; geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, amorf formda, 28.234,07 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak doğudan batıya doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 58 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 152.872,48 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak parsel ortasına doğru kuzeyden güneye ve güneyden kuzeye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 118 ada 62 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 50.411,80 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak batıdan doğuya doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 119 ada 1 no.lu parsel; geometrik olarak üçgen şekline benzer, amorf formda, 24.751,13 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 119 ada 2 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 36.850,86 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 119 ada 3 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 22.462,23 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 119 ada 4 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 48.855,69 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak eğimsiz yapıya sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 119 ada 8 no.lu parsel; geometrik olarak yamuk şekline benzer, amorf formda, 24.838,86 m² yüz ölçümüne ve topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru eğime sahip, tapuda "Palamutlu Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmalar üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır. İlgili belediyede yapılan araştırmada söz konusu taşınmazlara ait herhangi bir arşiv dosyası olmadığı bilgisi alınmıştır.

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	118 ada 43 no.lu parselin büyük yüzölçümüne sahip olması
	118 ada 53 ve 62 no.lu parsellerin geometrik olarak düzgün şekle sahip olmaları
ZAYIF YANLAR	Taşınmazlara ulaşımın zor olması
	Tarıma elverişli olmamaları
FIRSATLAR	Değerlemeye konu taşınmazların toplu şekilde bir alanda yer alması
TEHDİTLER	COVID 19 salgının yarattığı global belirsizlik ve ekonomik daralma

9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ

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

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaz için yapılan araştırmalar, geçmiş tecrübelerimiz sonucunda ve pazarda arsa vasıflı taşınmazların satılık emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebi ile "Pazar 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 taşınmazların 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 1

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kenger Mahallesi 139 ada 3 no.lu parselde konumlu, 30.245,14 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 680.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve 600.000,-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. **(19,84-TL/m²) Saha Bilgisi**

Emsal 2

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hacıköseli Mahallesi 118 ada 15 no.lu parselde konumlu, 9.705,26 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 200.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve bu bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. **(20,61-TL/m²) Bein Gayrimenkul: 0506 999 98 99**

Emsal 3

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kaplan Mahallesi 132 ada 2 no.lu parselde konumlu, 15.358,73 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 355.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve 320.000,-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. **(20,84-TL/m²) Bein Gayrimenkul: 0506 999 98 99**

Emsal 4

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Oraklar Mahallesi 117 ada 6 ve 7 no.lu parsellerde konumlu, toplam 42.443,88 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 1.200.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve 1.000.000,-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. **(23,56-TL/m²) Faydalı Emlak: 0533 327 00 76**

Emsal 5

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hacıköseli Mahallesi 118 ada 1 no.lu parselde konumlu, 27.948,95 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 715.000,-TL bedel ile pazarlandığı ve 700.000,-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca Söz konusu taşınmazın yıllık 8.500,-TL/Yıl bedel ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. **(25,05-TL/m²) Sahibinden: 0507 138 28 31**

Emsal 6

Kenger Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede; bölgede bulunan köye yakın sulama imkanı olan tarlaların 40,-TL/m² bandında, köye uzak ve yukarıda bulunan tarlaların 20,-TL/m² ile 30,-TL/m² aralığında satışa konu olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca bölgede bulunan tarla vasıflı taşınmazların yüzölçümü vb. özelliklerine göre 0,30,-TL/m²/Yıl bandında kiralandığı bilgisi alınmıştır. **(25,-TL/m² – 0,30,-TL/m²/Yıl) Kenger Muhtar:0532 572 27 68**

Emsal 7

Hacıköseli Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede; bölgede bulunan köye yakın sulama imkanı olan tarlaların 40,-TL/m² bandında, köye uzak ve yukarıda bulunan tarlaların 25,-TL/m² ile 35,-TL/m² aralığında satışa konu olduğu bilgisi alınmıştır.

(27,50-TL/m²) Hacıköseli Muhtar: 0536 371 52 13

Emsal 8

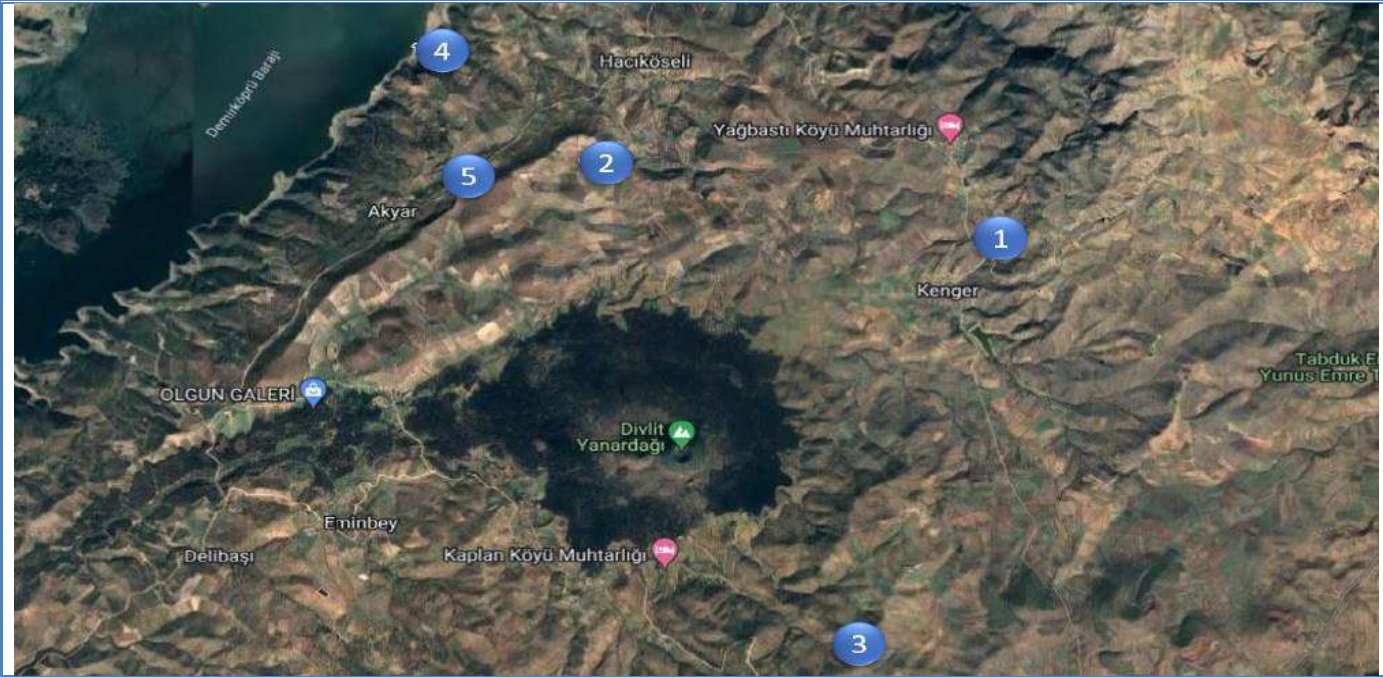
Akyar Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede; bölgede bulunan köye yakın sulama imkanı olan tarlaların 40,- TL/m² bandında, köye uzak ve yukarıda bulunan tarlaların 25,-TL/m² ile 35,-TL/m² aralığında satışa konu olduğu bilgisi alınmıştır.

(27,50-TL/m²) Akyar Muhtar: 0536 367 79 45

Emsal Karşılaştırmaları ile İlgili Notlar:

Taşınmazın arazi değeri tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler yapılmış, satılık emsal verilerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan tarla vasıflı taşınmazların yüzölçümüne, topoğrafyasına, yapılaşma koşullarına, geometrik formuna, konumuna göre 20,-TL/m² ile 30,-TL/m² aralığında satış göreceği bilgisi alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların sahip olduğu yapılaşma hakkı, yüzölçümü, konumu, geometrik ve topografik yapısı göz önüne alındığında 22,-TL/m² ile 34,-TL/m² aralığında satışa konu olabileceği düşünülmektedir. Bölgede tarla vasıflı taşınmazların yüzölçümüne, konumuna vb. özelliklerine göre yıllık 0,30-TL/m² ile bandında kiralamaya konu olduğu görülmüştür.

EMSAL KROKİSİ



EMSAL	1	2	3	4	5
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	19,84	20,61	20,84	23,56	25,05
KONUM	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
YÜZ ÖLÇÜM	0%	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	0%	0%	0%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%	0%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	19,00	19,00	20,00	22,00	24,00

Pazar Yaklaşımında taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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.

Alan Kriter	
10000	32,00
10000-50000	27,00
50000	22,00

Cephe Kriteri	
K-G	1,08
G-K	1,00
B-D	1,04
D-B	1,06
K-G, G-K	1,02
-	1,06

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ				
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
115	1	70.160,84	23,32	1.635.000
116	1	31.547,61	29,16	920.000
117	1	5.982,60	33,92	205.000
118	9	87.143,60	23,76	2.070.000
118	15	25.424,43	28,62	730.000
118	16	25.326,36	28,62	725.000
118	20	15.712,39	28,62	450.000
118	21	47.199,69	27,00	1.275.000
118	22	35.551,53	27,00	960.000
118	23	35.685,15	27,00	965.000
118	25	10.092,51	27,00	270.000
118	28	37.619,77	28,62	1.075.000
118	29	72.522,23	23,32	1.690.000
118	30	68.829,91	23,32	1.605.000
118	31	13.445,11	28,62	385.000
118	32	33.635,00	28,62	965.000
118	33	50.609,49	23,32	1.180.000
118	34	50.224,66	23,32	1.170.000
118	35	29.736,73	29,16	865.000
118	36	27.570,79	28,62	790.000
118	37	16.343,59	28,62	470.000

118	38	14.390,13	28,62	410.000
118	41	14.792,32	28,62	425.000
118	43	175.276,25	23,76	4.165.000
118	44	23.007,51	29,16	670.000
118	45	15.299,51	29,16	445.000
118	46	51.296,95	22,00	1.130.000
118	47	19.695,81	27,00	530.000
118	48	33.947,28	27,00	915.000
118	49	35.021,92	29,16	1.020.000
118	50	56.351,23	23,76	1.340.000
118	51	34.233,74	28,62	980.000

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
118	53	42.731,37	28,08	1.200.000
118	55	28.399,47	28,62	815.000
118	56	26.787,27	27,00	725.000
118	57	28.234,07	28,62	810.000
118	58	152.872,48	22,44	3.430.000
118	62	50.411,80	22,88	1.155.000
119	1	24.751,13	28,62	710.000
119	2	36.850,86	28,62	1.055.000
119	3	22.462,23	28,62	645.000
119	4	48.855,69	28,62	1.400.000
119	8	24.838,86	29,16	725.000
TOPLAM DEĞER				₺45.100.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın 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.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hacıköseli Mahallesi 118 ada 1 no.lu parselde konumlu, 27.948,95 m² yüz ölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmazın 700.000, -TL bedel ile satış görebileceği ve yıllık 8.500, -TL/Yıl bedel ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 8.500 \text{ TL / Yıl} / 700.000 \text{ TL} = 0,012$$

- Bölgedeki muhtarlar ile yapılan görüşmede; köye uzak ve yukarıda bulunan tarlaların, 1.000 m²'sinin yıllık ortalama 300,-TL/Yıl bedel ile kiralandığı ve 30,-TL/m² bandında satışa konu olduğu bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 300 \text{ TL / Yıl} / 30.000 \text{ TL} = 0,010$$

Bölgede yapılan emsal araştırması ile tarla kira değerlerinin; 0,25 – 0,35 TL/m²/ay aralığında olacağı bilgisi alınmıştır. Yukarıda belirtilen satış ve kira rakamları incelendiğinde; yapılan araştırmalar ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak kapitalizasyon oranının %1,1 olarak uygulanmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ						
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /YIL)	KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI (%)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
115	1	70.160,84	0,25	17.540,21	1,1%	1.595.000,00
116	1	31.547,61	0,31	9.862,01	1,1%	895.000,00
117	1	5.982,60	0,36	2.175,49	1,1%	200.000,00
118	9	87.143,60	0,25	22.196,95	1,1%	2.020.000,00
118	15	25.424,43	0,31	7.800,68	1,1%	710.000,00
118	16	25.326,36	0,31	7.770,59	1,1%	705.000,00
118	20	15.712,39	0,31	4.820,85	1,1%	440.000,00
118	21	47.199,69	0,29	13.662,00	1,1%	1.240.000,00
118	22	35.551,53	0,29	10.290,43	1,1%	935.000,00
118	23	35.685,15	0,29	10.329,11	1,1%	940.000,00
118	25	10.092,51	0,29	2.921,29	1,1%	265.000,00
118	28	37.619,77	0,31	11.542,43	1,1%	1.050.000,00
118	29	72.522,23	0,25	18.130,56	1,1%	1.650.000,00
118	30	68.829,91	0,25	17.207,48	1,1%	1.565.000,00
118	31	13.445,11	0,31	4.125,20	1,1%	375.000,00
118	32	33.635,00	0,31	10.319,83	1,1%	940.000,00
118	33	50.609,49	0,25	12.652,37	1,1%	1.150.000,00
118	34	50.224,66	0,25	12.556,17	1,1%	1.140.000,00
118	35	29.736,73	0,31	9.295,92	1,1%	845.000,00
118	36	27.570,79	0,31	8.459,22	1,1%	770.000,00
118	37	16.343,59	0,31	5.014,51	1,1%	455.000,00
118	38	14.390,13	0,31	4.415,15	1,1%	400.000,00
118	41	14.792,32	0,31	4.538,55	1,1%	415.000,00
118	43	175.276,25	0,25	44.645,84	1,1%	4.060.000,00

118	44	23.007,51	0,31	7.192,31	1,1%	655.000,00
118	45	15.299,51	0,31	4.782,74	1,1%	435.000,00
118	46	51.296,95	0,24	12.098,34	1,1%	1.100.000,00
118	47	19.695,81	0,29	5.700,97	1,1%	520.000,00
118	48	33.947,28	0,29	9.826,08	1,1%	895.000,00
118	49	35.021,92	0,31	10.948,10	1,1%	995.000,00
118	50	56.351,23	0,25	14.353,62	1,1%	1.305.000,00
118	51	34.233,74	0,31	10.503,53	1,1%	955.000,00
118	53	42.731,37	0,30	12.863,39	1,1%	1.170.000,00

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /YIL)	KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI (%)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
118	55	28.399,47	0,31	8.713,47	1,1%	790.000,00
118	56	26.787,27	0,29	7.753,61	1,1%	705.000,00
118	57	28.234,07	0,31	8.662,73	1,1%	790.000,00
118	58	152.872,48	0,24	36.775,93	1,1%	3.345.000,00
118	62	50.411,80	0,25	12.365,16	1,1%	1.125.000,00
119	1	24.751,13	0,31	7.594,10	1,1%	690.000,00
119	2	36.850,86	0,31	11.306,51	1,1%	1.030.000,00
119	3	22.462,23	0,31	6.891,82	1,1%	625.000,00
119	4	48.855,69	0,31	14.989,81	1,1%	1.365.000,00
119	8	24.838,86	0,31	7.764,81	1,1%	705.000,00
TOPLAM DEĞERİ						₺43.960.000

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 lejantı ve mevcut kullanımı ile uyumlu "Tarım" 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 taşınmazlardan 118 ada 20 no.lu parsel üzerinde bulunan kamu haczi şerh kayıtları taşınmazın devrini kısıtlar niteliktedir.

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 taşınmazlardan 118 ada 20 no.lu parsel üzerinde bulunan kamu haczi şerh kayıtları taşınmazın devrini kısıtlar niteliktedir.

Değerleme konusu taşınmaz 31.12.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devri Yönetmeliği kapsamında olup devredilebilmesi İl/ İlçe Müdürlüğü onayına bağlıdır. (*)

(*)(1) Tarımsal arazilerin her türlü mülkiyeti devir taleplerinde aşağıdaki işlemler uygulanır:

a) 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesinin üçüncü fıkrası gereğince, tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temlik, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

b) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın tamamının hisselendirilerek diğer paydaşların hisseleriyle birleştirilmesi durumunda, bu işlemler Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınmaksızın tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanabilir.

c) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın bir kısmının hisselendirilerek diğer paydaşlara kısmen devrinin söz konusu olması halinde, Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

ç) Paylı tarım arazilerinde, kendisine kalan pay miktarının asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altına düşürülmemesi kaydıyla bir veya birden fazla paydaşa devrine izin verilir. Bu işlemlerin Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak yapılması gerekmektedir.

d) Hazine arazilerinin satışa konu olması durumunda, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmeyecek şekilde ifrazına ve satılan hisse miktarına bakılmaksızın hisseli satışına izin verilir. Hazine arazilerinin ifraz taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

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 Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgilendirme

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla 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

Taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı ve faaliyet bulunmamakta olup ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda söz konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Değerleme işleminde Pazar yaklaşımı ile erişilen değer esas alınmıştır.

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
PAZAR YAKLAŞIMI	45.100.000
GELİR YAKLAŞIMI	43.960.000

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.

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

PAZAR DEĞERİ (TL)	
RAPOR TARİHİ	23.01.2023
DEĞER TARİHİ	23.01.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	45.100.000 TL Kırkbeşmilyonyüzbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	53.218.000 TL Elliüçmilyonikiyüzonsekizbin-TL

Güney Cesur ÖZTEKİN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans No: 410885	Can TEMİZİÇ Değerleme Uzmanı Lisans No: 405022	Burcu EKİLDİ ŞEN Değerleme Uzmanı Lisans No: 403220	Göktan ERGÜN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404267
--	--	---	---

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Döviz kuru 1 USD = 18.79 TL
- Değerlemede % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranı işyeri/konut teslimlerinde %18 olarak belirlenmiştir. Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

EK-1 TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:01



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	115/1
Taşınmaz Kimlik No:	103753196	AT Yüzölçümü(m2):	70160.84
İl/İlçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Küçükdüz	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/247	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kısmet Palamutluk Ve Kısmen Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965106	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	70160.84	70160.84	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	-

1 / 2

						21-12-2022 38145	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7F8ARTS7NER4b kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:03



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	116/1
Taşınmaz Kimlik No:	103753244	AT Yüzölçüm(m2):	31547.61
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Küçüközü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/275	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
717965108	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	31547.61	31547.61	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:04



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	117/1
Taşınmaz Kimlik No:	103753269	AT Yüzölçüm(m2):	5982.60
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Küçüközü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/276	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965111	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5982.60	5982.60	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:25



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/9
Taşınmaz Kimlik No:	103753288	AT Yüzölçüm(m2):	87143.60
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Anıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilt/Sayfa No:	2/334	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
465142251	(SN:118347127) KADRIYE ALTINTAŞ : MEHMET Kızı	-	1/8	10892.95	87143.60	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 27-12-2018 22141	-
567669892	(SN:183456397) KADRIYE AKKAPLAN :	-	1/8	10892.95	87143.60	Satış	-

1 / 2

	MEHMET Kızı					16-02-2021 4118	
658305365	(SN:162936763) ZEKI AKKAPLAN : HÜSEYİN Oğlu	-	1/4	21785.90	87143.60	Satış 27-04-2022 13214	-
717965148	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	43571.80	87143.60	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OgXmIFtx56f6p9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:04



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/15
Taşınmaz Kimlik No:	103753308	AT Yüzölçüm(m2):	25424.43
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/328	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965137	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25424.43	25424.43	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:05



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/16
Taşınmaz Kimlik No:	103753309	AT Yüzölçüm(m2):	25326.36
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/329	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965140	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25326.36	25326.36	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:06



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/20
Taşınmaz Kimlik No:	103753313	AT Yüzölçümü(m2):	15712.39
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Anıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/297	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
465142666	(SN:118245064) ŞERİF ATABEY : ALI Oğlu	-	3/280	168.35	15712.39	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yeniden Tesisi 27-12-2018 22141	-
717965117	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ	-	3/28	1683.47	15712.39	Tüzel	-

1 / 4

	ANONİM ŞİRKETİ V					Kişiliklerin Unvan Değişikliği 21-12-2022 38145	
717965119	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	247/280	13860.57	15712.39	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Hacz : ALİAĞA İCRA VE İFLAS MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/02/2014 tarih 2013/356 E. sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 6660.07 TL bedel ile Alacaklı : AKBANK T.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ŞERİF ATABEY		Salihli - 24-02-2014 15:32 - 2715	
Serh	Kamu Hacz : SALİHLİ ADİL ORAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/04/2014 tarih 15359 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 89850 TL (Alacaklı : 0)	ŞERİF ATABEY		Salihli - 25-04-2014 13:44 - 5992	
Serh	Kamu Hacz : ADİL ORAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ SALİHLİ nin 10/09/2014 tarih 31509 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 91938.89 TL (Alacaklı : 0)	ŞERİF ATABEY		Salihli - 11-09-2014 11:09 - 12149	
Serh	İcrai Hacz : İZMİR 26 İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 27/11/2014 tarih	ŞERİF ATABEY		Salihli - 10-12-2014 15:01 -	

2 / 4

	2013/8358 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 356.52 TL bedel ile Alacaklı : TTNET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.		16961	
Serh	Kamu Haczi : DEMİRCİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/03/2015 tarih 1028 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 27872.07 TL (Alacaklı : 0)	SERİF ATABEY	Salihli - 27-03-2015 14:15 - 4813	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 26. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 30/12/2016 tarih 2013/8358 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 372.82 TL bedel ile Alacaklı : TTNET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SERİF ATABEY	Salihli - 07-02-2017 15:54 - 2052	
Serh	Kamu Haczi : MANİSA İLİ DEFTERDARLIĞI DEMİRCİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/11/2017 tarih 151294 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36400.62 TL (Alacaklı : 0)	SERİF ATABEY	Salihli - 01-12-2017 15:01 - 18410	
Serh	Kamu Haczi : 045203 DEMİRCİ Vergi Dairesi nin 27/05/2022 tarih 64872 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 47588.73 TL (Alacaklı : 045203 DEMİRCİ Vergi Dairesi)	SERİF ATABEY	Salihli - 27-05-2022 15:14 - 15902	
Serh	İcrai Haciz : SALIHLI 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 25/07/2014 tarih 2012/2621 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Salihli - 05-08-2014 14:12 - 10570	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LOXXztKs1yxdd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/21
Taşınmaz Kimlik No:	103753315	AT Yüzölçümü(m2):	47199.69
İl/ilçe:	MANİSA/SALIHLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/296	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965121	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	47199.69	47199.69	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:11



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/22
Taşınmaz Kimlik No:	103753316	AT Yüzölçüm(m2):	35551.53
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/286	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965123	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	35551.53	35551.53	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:12



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/23
Taşınmaz Kimlik No:	103753318	AT Yüzölçüm(m2):	35685.15
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/287	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965127	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	35685.15	35685.15	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:12



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/25
Taşınmaz Kimlik No:	103753320	AT Yüzölçüm(m2):	10092.51
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/285	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
717965129	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10092.51	10092.51	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:12



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/28
Taşınmaz Kimlik No:	103753325	AT Yüzölçüm(m2):	37619.77
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/294	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965188	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	37619.77	37619.77	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:13



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/29
Taşınmaz Kimlik No:	103753326	AT Yüzölçümü(m2):	72522.23
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Anıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/295	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965189	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	72522.23	72522.23	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	B M ALİ TEZCAN İLE RAMAZAN AYDIN IN 6 ŞARDAN 12/128 HİSSESİNDE HÜSEYİN ÖZAYDIN LEHİNE İNTİFA HAKKI	İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:118578775) HÜSEYİN ÖZAYDIN : KN:	Salihli - 25-09-1990 00:00 - 5294	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SbUgx36Kdyu35 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:13



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/30
Taşınmaz Kimlik No:	103753327	AT Yüzölçüm(m2):	68829.91
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/301	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965191	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	68829.91	68829.91	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:14



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/31
Taşınmaz Kimlik No:	103753328	AT Yüzölçüm(m2):	13445.11
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/299	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965132	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13445.11	13445.11	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:14



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/32
Taşınmaz Kimlik No:	103753330	AT Yüzölçüm(m2):	33635.00
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/300	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965193	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	33635.00	33635.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/33
Taşınmaz Kimlik No:	103753333	AT Yüzölçüm(m2):	50609.49
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/302	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
717965195	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50609.49	50609.49	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/34
Taşınmaz Kimlik No:	103753334	AT Yüzölçüm(m2):	50224.66
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/303	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
465142933	(SN:158495539) ALİ ULUSOY : VAHHAP Oğlu	-	3/80	1883.42	50224.66	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 27-12-2018 22141	-
717965197	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ	-	77/80	48341.24	50224.66	Tüzel	-

1 / 2

ANONİM ŞİRKETİ V						Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	
------------------	--	--	--	--	--	---	--

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:15



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	118/35
Taşınmaz Kimlik No:	103753436	AT Yüzölçüm(m2):	29736.73
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/304	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965155	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29736.73	29736.73	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:16



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	118/36
Taşınmaz Kimlik No:	103753437	AT Yüzölçüm(m2):	27570.79
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/305	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965157	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27570.79	27570.79	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:16



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/37
Taşınmaz Kimlik No:	103753438	AT Yüzölçüm(m2):	16343.59
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/316	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
717965159	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16343.59	16343.59	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:17



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/38
Taşınmaz Kimlik No:	103753439	AT Yüzölçüm(m2):	14390.13
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/317	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
717965200	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14390.13	14390.13	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:17



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/41
Taşınmaz Kimlik No:	103753442	AT Yüzölçüm(m2):	14792.32
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/320	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965141	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14792.32	14792.32	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:18



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/43
Taşınmaz Kimlik No:	103753444	AT Yüzölçüm(m2):	175276.25
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/330	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965145	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	175276.25	175276.25	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:18



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	118/44
Taşınmaz Kimlik No:	103753338	AT Yüzölçümü(m2):	23007.51
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/309	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965161	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	23007.51	23007.51	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:19



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	118/45
Taşınmaz Kimlik No:	103753339	AT Yüzölçümü(m2):	15299.51
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/308	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965163	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15299.51	15299.51	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:19



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/46
Taşınmaz Kimlik No:	103753340	AT Yüzölçümü(m2):	51296.95
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/306	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965164	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51296.95	51296.95	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:19



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/47
Taşınmaz Kimlik No:	103753349	AT Yüzölçümü(m2):	19695.81
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/307	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965167	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19695.81	19695.81	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:20



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	118/48
Taşınmaz Kimlik No:	103753350	AT Yüzölçüm(m2):	33947,28
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/310	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965169	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	33947,28	33947,28	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:20



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	118/49
Taşınmaz Kimlik No:	103753354	AT Yüzölçüm(m2):	35021,92
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/311	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965172	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	35021,92	35021,92	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:21



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/50
Taşınmaz Kimlik No:	103753359	AT Yüzölçüm(m2):	56351.23
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/312	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965173	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56351.23	56351.23	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:21



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/51
Taşınmaz Kimlik No:	103753360	AT Yüzölçüm(m2):	34233.74
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/313	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965175	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	34233.74	34233.74	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:22



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/53
Taşınmaz Kimlik No:	103753445	AT Yüzölçümü(m2):	42731.37
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/347	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965152	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42731.37	42731.37	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:22



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/55
Taşınmaz Kimlik No:	103753447	AT Yüzölçümü(m2):	28399.47
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/314	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965178	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	28399.47	28399.47	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/56
Taşınmaz Kimlik No:	103753448	AT Yüzölçüm(m2):	26787.27
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/315	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965179	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26787.27	26787.27	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/57
Taşınmaz Kimlik No:	103753449	AT Yüzölçüm(m2):	28234.07
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/322	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965182	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	28234.07	28234.07	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:24



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/58
Taşınmaz Kimlik No:	103753450	AT Yüzölçüm(m2):	152872.48
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/340	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965184	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	152872.48	152872.48	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:24



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	118/62
Taşınmaz Kimlik No:	103753363	AT Yüzölçüm(m2):	50411.80
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/346	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965151	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50411.80	50411.80	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:25



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	119/1
Taşınmaz Kimlik No:	103753370	AT Yüzölçüm(m2):	24751.13
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/293	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965203	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24751.13	24751.13	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:28



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	119/2
Taşınmaz Kimlik No:	103753371	AT Yüzölçüm(m2):	36850.86
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salıhlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/289	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965205	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36850.86	36850.86	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	119/3
Taşınmaz Kimlik No:	103753373	AT Yüzölçüm(m2):	22462.23
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/288	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965133	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22462.23	22462.23	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	119/4
Taşınmaz Kimlik No:	103753378	AT Yüzölçüm(m2):	48855.69
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arıklar	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/290	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965207	(SN.8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	48855.69	48855.69	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-1-2023-15:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	119/8
Taşınmaz Kimlik No:	103753455	AT Yüzölçümü(m2):	24838.86
İl/ilçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIKÖSELİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Küçükdüz	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/277	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutlu Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
717965115	(SN:8446048) İZDEMİR SOLAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24838.86	24838.86	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-12-2022 38145	-

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

1 / 2

EK-2 FOTOĞRAFLAR



EK-3 SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil İşleri Kurumu

Tarih: 16.10.2018 No: 410885

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Güney Cesur ÖZTEKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil İşleri Kurumu

Tarih: 09.02.2016 No: 405022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Can TEMİZİÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil İşleri Kurumu

Tarih: 30.12.2014 No: 403220

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Burcu EKİLDİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil İşleri Kurumu

Tarih: 24.03.2015 No: 404267

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Gökten ERCÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.08.2022

Belge No: 2022-01.2511

Sayın Can TEMİZİÇ

(T.C. Kimlik No: 17845273604 - Lisans No: 405022)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.02.2019

Belge No: 2019-01.1040

Sayın Gökten ERGÜN

(T.C. Kimlik No: 47047397304 - Lisans No: 404267)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.02.2022

Belge No: 2022-03.1355

Sayın Güney Cesur ÖZTEKİN

(T.C. Kimlik No: 46252378412 - Lisans No: 410885)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.04.2019

Belge No: 2019-01.1184

Sayın Burcu EKİLDİ

(T.C. Kimlik No: 37360058020 - Lisans No: 403220)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

1 ADET TERMİK SANTRAL

İZMİR / ALİAĞA

ÖZEL-20210434901/ 01.03.2021

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER	5
3. RAPOR BİLGİLERİ	9
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	11
5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ:.....	13
6. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ.....	18
7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	19
8. SWOT ANALİZİ	45
9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	45
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	54

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	Nemrut Caddesi, No:2, PK: 35808, Horozgediği Köyü, Aliğa/İZMİR
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir İli, Aliğa İlçesi, Horozgediği Köyü, 119 ada 5 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	103.484,82 m ²
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
İMAR DURUMU	"Termik Santral Alanı" içerisinde, E:1.00 ve H _{maks} : Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tesisin elektrik üretim santrali olarak kullanımı
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece

119 ADA 1 PARSEL İNŞAAT ALANI	103.484,82 m ²
-------------------------------	---------------------------

DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan varlıkların değer tespiti
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında kısıtlama bulunmamaktadır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında müşteri talebi bulunmamaktadır.

ARSA BİRİM DEĞERİ	1.200, -TL/m ²
-------------------	---------------------------

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	01.03.2020

PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
425.000.000.-TL	501.500.000.-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

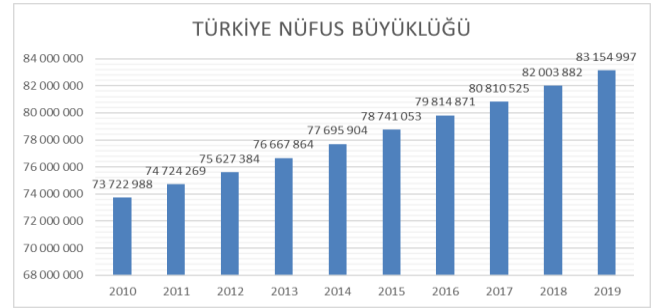
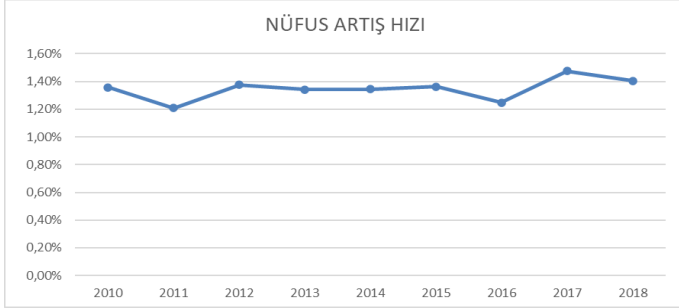
Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. 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.

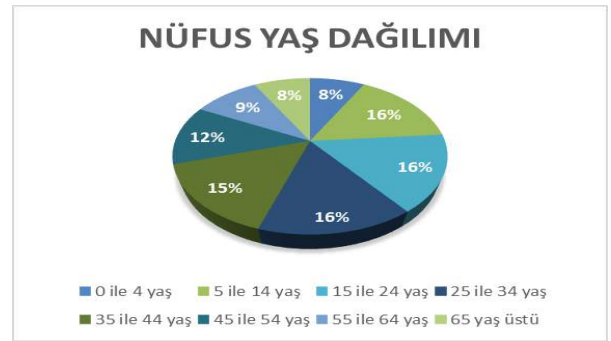
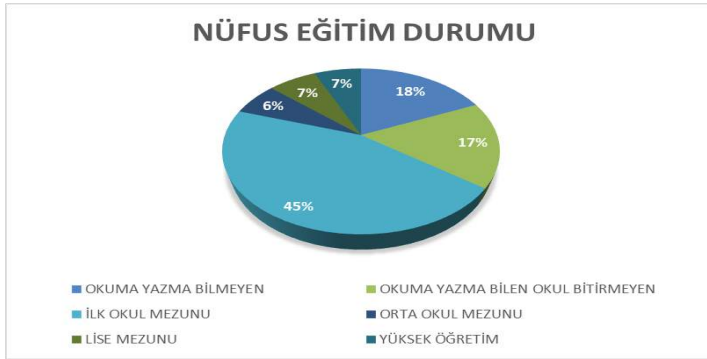
2. DEMOGROFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

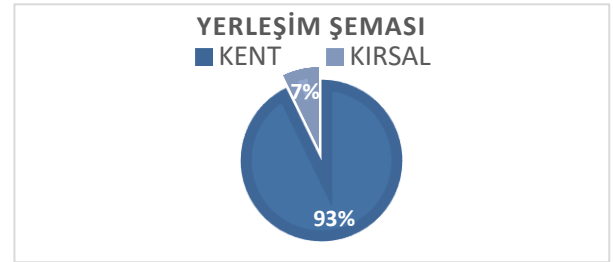
TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2019 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda, ülke genelinde ikamet eden kişi sayısının 2018 yılına göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştığı görülmüştür. Nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlardan oluşturmaktadır.



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.

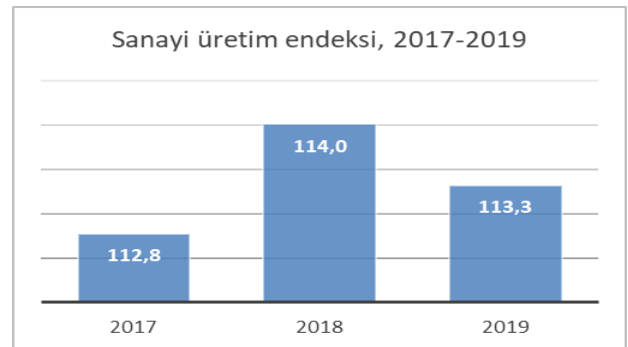


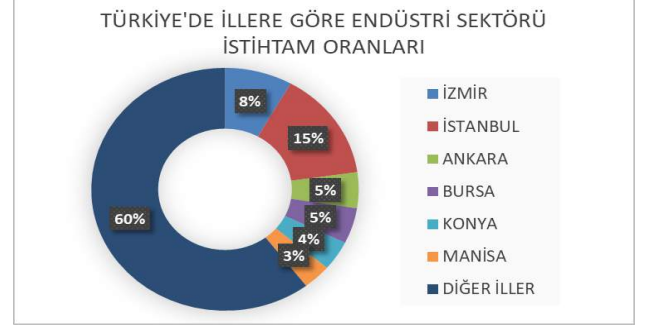
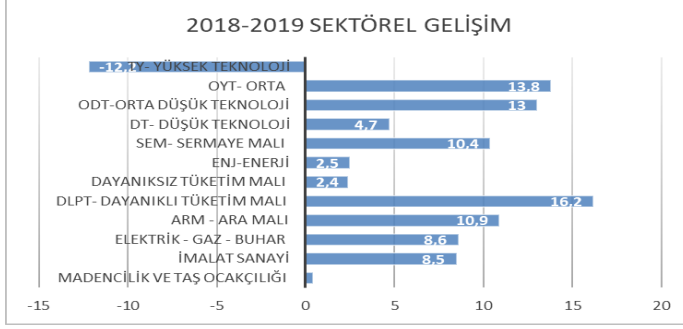
Veriler incelendiğinde nüfusun %70'nin 44 yaş altı nüfustan oluştuğu, 15-44 yaş aralığının ağırlıkta olduğu görülmüştür. Ülke genelinde iş gücü potansiyelinin genç nüfus nedeni ile yüksek olduğu görülebilmektedir. Ülke genelinde nüfusun yüzde 93'ü'nün kent merkezi ve yakın çevresinde %7'lik kısmının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





Türkiye' de Elektrik Üretimi

Kasım-2020 itibarıyla, Türkiye Toplam Kurulu Gücünde 2019 yılı sonuna göre; Doğalgaz ve Linyit Kömür yakıtlı santrallerin kurulu güçlerinde toplam 244,8 MW'lık eksi yöndeki değişime karşı yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı kurulu güçte 3.778,6 MW artış gerçekleşmiştir. Böylelikle 2019 yılına göre kurulu güç toplamında 3.533,8 MW 'lık bir artış söz konusu olmuştur. 2020 yılında işletmeye alınan 3.778,6 MW'lık yenilenebilir kaynaklara dayalı kurulu gücün kaynaklara göre dağılımı ise;

- 2.044,9 MW HES,
- 915,6 MW RES,
- 517,8 MW GES
- 300,3 MW JES+Atık Isı+Biyokütle santraller şeklinde olmuştur.



2020 yılında, Ekim ayı sonuna kadar 9.942.422.580 kWh lisanssız elektrik üretimi gerçekleşmiştir. Kasım ayı verileri henüz yayınlanmadığı için lisanssız üretimler hariç olmak üzere; Kesinleşmemiş veriler üzerinden 2020 yılının on bir aylık döneminde, 2019 yılının aynı dönemine göre toplamda;

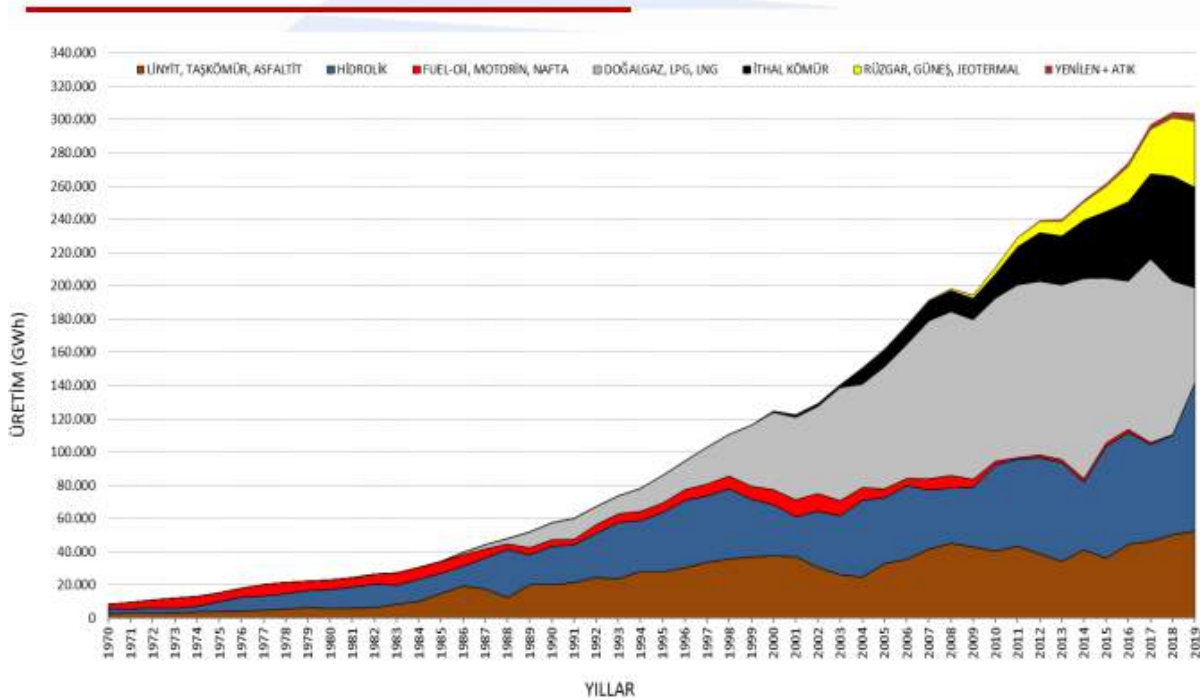
Üretimde % 0,27 oranında, Tüketimde % 0,12 oranında azalma söz konusudur.

Ancak, lisanssız üretimden kaynaklı tüketim miktarları da değerlendirmeye dahil edildiğinde halen eksi yönündeki bu farkın artı yönünde kapanacağı düşünülmektedir. Son iki yılın Kasım ayları karşılaştırıldığında da 2020 yılında 2019 yılına göre,

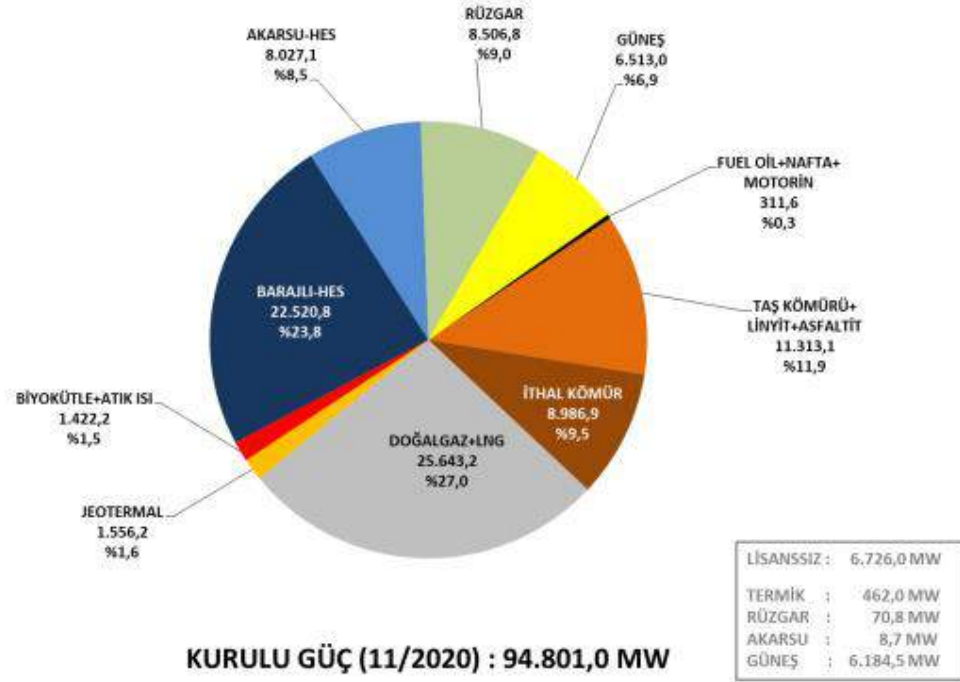
Üretimde % 7,8 oranında, Tüketimde % 5,8 oranında artış söz konusu olmuştur.

TEİAŞ verilerinde, 2020 yılı Eylül ayı maksimum ani puantının 45.527 MW olmasına karşın, 3 Eylül 2020 günü saat:14.00'te saatlik en yüksek puantın 49.556 MW olarak gerçekleştiği Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı tarafından kamuoyuna açıklanmıştır. Saatlik Puantın 49.556 MW ve Kurulu Gücün 94.801,0 MW olduğu gerçeği göz önüne alındığında, teorik olarak 45.245,0 MW fazladan bir güç ortaya çıkmaktadır. Bu kapasitenin 7.000~10.000 MW'lık bölümünün yedek kapasite olarak kullanılması düşünüldüğünde kalan bölümünün plansızlıktan kaynaklanan arz fazlası atıl kapasite olduğunu ifade etmek yanlış olmayacaktır.

TÜRKİYE'DE ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİNİN KAYNAKLARA GÖRE DEĞİŞİMİ (1970–2019)

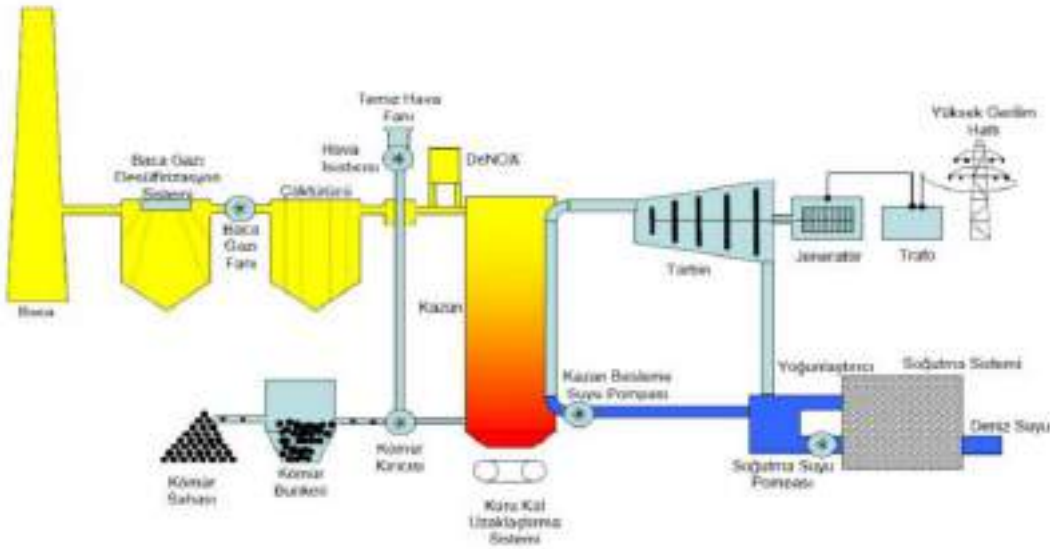


TÜRKİYE'DE ELEKTRİK ENERJİSİ KURULU GÜCÜ (30 KASIM 2020)



TERMİK SANTRALLER

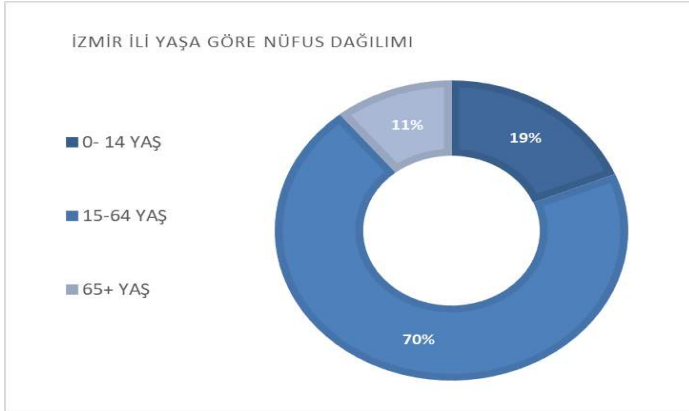
Termik santraller en kısa anlatımıyla kimyasal enerjinin, elektrik enerjisine dönüştüğü tesislerdir. Bu tesislerde; katı, sıvı ve gaz halindeki yakıtların kimyasal enerjisi, ısı enerjisine, ısı enerjisi kinetik enerjiye, kinetik enerji de elektrik enerjisine dönüştürülür.



Kömür ile Çalışan Termik Santrallerde İşleyiş; Kömüre dayalı bir termik santraldeki ana işlem kömürde var olan kimyasal enerjinin elektrik enerjisine dönüştürülmesidir. Bu dönüşüm, esas itibarı ile büyük miktardaki kömürün kazan adı verilen yanma odasında yakılması ile elde edilen ısı ile bir dizi arıtma işlemi ile saflaştırılan suyun yüksek basınç ve sıcaklıkta buharlaştırılması ve bu buharın türbinde mekanik enerjiye, jeneratörde de elektrik enerjisine dönüştürülmesi

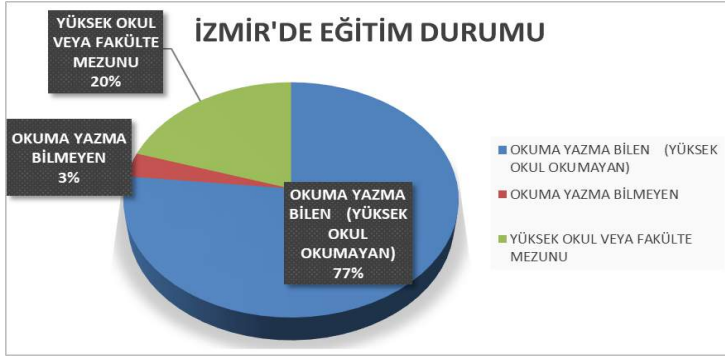
ile gerçekleştirilmektedir. Günümüzde geleneksel olarak kömür yakarak güç üretimi sistemi kazan tipine bağlı olarak; pulvarize kazan teknolojisi ya da akışkan yataklı kazan teknolojisidir. Entegre Gazlaştırma Kombine Çevrim (EGKÇ) teknolojisi ise henüz denenme ve araştırma/geliştirme aşamasındadır. Pulvarize kömür yakma sisteminde, ocaktan 0-1.000 mm büyüklükte çıkan kömürler, döner kırıcıdan geçirilerek, boyutları önce 0-300 mm, ardından da 0-30 mm'ye düşürülür. Buradan sıcak gaz kanalına dökülerek, neminin minimum seviyeye indirilmesi sağlanır. Fanlı tip değirmenlere gelerek öğütülür ve toz haline getirilir. Son aşamada kömür kanalları ile buhar kazanlarına püskürtülür. Böylece yakıtın kimyasal enerjisini, ısı enerjisi şeklinde açığa çıkaran yanma işlemi gerçekleşir. Yanma sonucu oluşan yaklaşık 1.400 °C sıcaklıktaki gazların ısı enerjisi, kazanda sirküle edilen suyun buhar çevrimine 16 aktarılır. Buhar kazanından elde edilen yüksek basınç ve sıcaklıktaki buhar, konvansiyonel bir buhar türbininden geçirilerek türbine akupile jeneratörün elektrik üretmesini sağlar. Pulverize kazanlar ana buhar basınç değerlerine göre kritik altı, süper kritik ve ultra süper kritik olarak adlandırılırlar. Söz konusu bu santralda süperkritik baca gazı arıtmalı pulvarize kömür yakma teknolojisi kullanılacağı belirtilmektedir. Soğutma suyu sistemi: Santralin soğutma suyu sistemi, buhar türbinlerinde iş gören buharın diğer bir deyişle basınç ve sıcaklığı azalmış olan çürük buharın yoğunlaştırıcı (kondenser) denilen bölümde soğutma suyu enjekte edilerek yoğunlaştırılması ve soğutulup su haline dönüştürülmesi için gereklidir. Kondenserde yoğunlaştırılan su tekrar kullanılmak üzere santralin ısı üretilen bölümüne geri gönderilir. Yoğunlaştırıcıda soğutma işini sağlayabilmek için genellikle deniz, göl veya ırmaklarda bulunan su kullanılırken, su kaynaklarından uzak bölgelerde ise soğutma kuleleri kullanılır. Bu işlemler, kapalı çevrim şeklinde sürekli devam eder. Bu santral için gerekli olacak su ((kazan make-up) besleme suyu, soğutma suyu, BGD üniteleri vb.) denizden temin edilecektir. Soğutma suyu, iskele istikametinde yapılacak su alma yapısı ile pompalar vasıtasıyla tesis ünitelerine alınacaktır. Proses suyu arıtdıktan ve belirli kriterlere getirildikten sonra kullanılacaktır. Karadeniz'den çekilecek soğutma suyu miktarı 100.000 m3/sa olup, kullanımdan sonra denize tekrar verilecektir. Kömürlü bir termik santral için işlem girdi ve çıktıları; Girdiler: Kömür, Kireçtaşı, Su, fuel-oil, Çıktılar: Buhar, Baca Külü, Yatak Külü, Yanmış Gazlar maddeler ve toz)

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.



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.

Aliğa

1960'lı yıllarda küçük bir balıkçı köyü olan Aliğa'nın nüfusu 1980'li yıllardan başlayarak hızla artış göstermiştir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Aliğa'nın 2019 yılı nüfusu 96.974 kişidir.

Demir-Çelik ve Petro-Kimya sektörünün ağırlıkta olduğu sanayinin kurulmasıyla ilçe, son 25 yılda Ege'nin göç alan bir sanayi merkezine dönüşmüştür. Hızlı sanayileşmesi de hızlı kentleşme, dış göç alma ve nüfusun yoğunlaşmasına neden olmuştur. Buna bağlı olarak belediye hizmetlerinin nitelik ve niceliği nüfusun yaşam standardının yükselmesi için önem kazanmıştır.

YIL	ALİĞA NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2015	87.376	47.686	39.690
2016	91.026	50.092	40.934
2017	94.070	52.138	41.932
2018	95.392	52.320	43.072
2019	96.974	52.739	44.235



Aliğa 1982 yılında ilçe olmuştur. Aliğa'nın ilçe olmasıyla, 1982 yılında İlköğretim Müdürlüğü, 1985 yılında da İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü kurulmuştur. O tarihten bu yana ilçenin sanayisinin de gelişmesiyle artan nüfusa cevap vermek üzere bölümleri, yönetici sayısı, çalışan personel sayısı ve istihdam edilen öğretmen ve diğer eğitim personeli sayısı günden güne artış göstermiştir.

Aliğa, İzmir'in ilçeleri içinde okuma yazma oranı en yüksek ilçelerin başında gelmektedir. İlçede toplam nüfus içindeki okuryazarlık oranı % 96'dır.

Aliağa'da Sanayi

Aliağa ilçesi Türkiye'nin en önemli sanayi bölgelerinden birisi olarak yatırımcılara farklı endüstrileri bir arada değerlendirme olanağı sunmaktadır. Türkiye'nin önemli rafineri, petrokimya, demir-çelik, kâğıt, gübre, gemi söküm, akaryakıt ve gaz dolum, atık geri kazanım ve enerji tesislerinin yanı sıra birçok iş kolunda faaliyet gösteren işletmeler Aliağa'da faaliyet göstermektedir. İzmir şehir merkezine yakınlığı, İzmir- Çanakkale otoyol güzergahında olması, Aliağa limanının kapasitesinin yüksek olması gibi faktörler sanayi yatırımlarını bölgeye çekmekte ve bölgeyi cazibe merkezi haline getirmektedir. Nemrut ağır sanayi bölgesinde kurulan ve hurda demiri işleyen çelikhaneler, hurdacılık sektörünün, gemi söküm işletmelerinin ve enerji tesislerinin bu bölgede toplanmasını sağlamıştır. Ayrıca çelikhanelerin ürününü hammadde olarak kullanan haddehaneler de Aliağa bölgesinde yer almaktadır. Tüm bunlar, 1960'lı yılların başına kadar tarımsal yoğunluklu ekonomik etkinliğe sahip olan Aliağa'nın, 1961 Anayasası uyarınca "Ağır Sanayi Bölgesi" olarak kabul edilmesinden kaynaklanmaktadır. Petkim, Tüpraş gibi dev sanayi kuruluşlarının Aliağa'da kurulmasıyla başlayan sanayileşme süreci, yıllar boyunca artarak devam etmiştir.

İzdemir Enerji Aliağa Termik Santrali

İzmir'in Aliağa ilçesindedir. İzmir Demir Çelik bağlı ortağı olan İzdemir Enerji Elektrik Üretim A.Ş. tarafından işletilen santral 370 MWe kurulu gücü ile Türkiye'nin 56. İzmir'in ise 2. büyük enerji santralidir. Tesis ayrıca Türkiye'nin 7. büyük İthal Kömür Termik Santrali'dir. İzdemir Enerji Aliağa Termik Santrali ortalama 2.458.771.296 kilovatsaat elektrik üretimi ile 676.974 kişinin günlük hayatında ihtiyaç duyduğu (konut, sanayi, metro ulaşımı, resmi daire, çevre aydınlatması gibi) tüm elektrik enerjisi ihtiyacını karşılayabilir. İzdemir Enerji Aliağa Termik Santrali sadece konut elektrik tüketimi dikkate alındığında ise 823.157 konutun elektrik enerjisi ihtiyacını karşılayabilecek elektrik üretimi yapmaktadır.

İzdemir Enerji Aliağa Termik Santrali'nin lisans kapasitesi 700 MW'a çıkarılmıştır. 350 MW'lı devrede olan santrali diğer 350 MW'lık kısmının devreye alınması için çalışmalar devam etmektedir.

İzdemir Enerji Aliağa Termik Santrali Yıllık Elektrik Üretimi			
Yıl	Üretim (kWh)	İl Tüketimini Karşılama	TR Tüketimini Karşılama
2014	1.919.885.070	%11	%0,75
2015	2.536.984.000	%14	%0,95
2016	2.485.932.000	%13	%0,90
2017	2.569.116.000	%13	%0,88
2018	2.673.957.000	%13	%0,88
2019	2.484.070.000	%12	%0,82
2020	2.541.455.000	%12	%0,83

3. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	İZMİR DEMİR ÇELİK SANAYİ A.Ş.
RAPOR NO	ÖZEL-20210434901
RAPOR TARİHİ	15.02.2020
DEĞER TARİHİ	31.12.2020

RAPOR TÜRÜ	Bu rapor, İzmir ili, Aliğa ilçesi, Horozgediği Mahallesi, 119 ada 5 no.lu parselde kayıtlı gayrimenkulün 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 varlıkların değer tespiti
DEĞERLEME TARİHİ	Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.01.2021 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 15.02.2021 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	Gökten ERGÜN	Lisans No: 404267

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇİN FİRMAMIZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ 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	Çalışma kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
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 A.Ş. Şair Eşref Bulvarı, No:23, PK: 35210, Çankaya/İZMİR Tel: (0232) 441 50 50 Faks: (0232) 441 56 56 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	İzmir
İLÇESİ	Aliğa
MAHALLESİ /KÖYÜ	Horozgediği
SOKAĞI/MEVKİİ	-
ADA NO	119
PARSEL NO	5
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	103.484,82 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa
CİLT/SAHİFE NO	13/1196
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	29.05.2014/3704
MALİK - HİSSE	İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ. (1/1)

4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, TAKBİS Portalı üzerinden 20.01.2021 tarihinde alınan ve taşınmaza ait tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde, aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 14.11.2011 tarih ve 7388 yevmiye ile %50 AKDİ faiz oranlı, 1.derece, F.B.K. müddetli 1.100.000.000,00-TL bedelli ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 19.07.2017 tarih ve 5760 yevmiye ile %32 faiz oranlı, 2.derece, F.B.K. müddetli 450.000.000,00-TL bedelli ipotek bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1.300.000.000, -TL bedelli F.B.K. vadeli ticari işletme rehini vardır. (06.01.2015 tarih ve 46 yevmiye)

İrtifak Hakları Hanesinde:

- TEİAŞ lehine 3.217,23 m² lik irtifak hakkı tesis edilmiştir. (30.05.2014 tarih ve 3718 yevmiye)

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, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-1-2021-09:35



Kayıd Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
019821010160	20210120-712-F01191	1016

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	119/5
Taşınmaz Kimlik No:	85309029	AT Yüzölçümü(m2):	103484.82
İl/İlçe:	İZMİR/ALİAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aliağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOROZGEDİĞİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1196	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEİAŞ lehine 3217.23.m² lik irtifak hakkı tesis edilmiştir.) (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5614266) TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314	Aliağa - 30-05-2014 11:58 - 3718	-

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
270279590	(SN:7828628) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	103484.82	103484.82	İfraz İşlemi (TSM) 29-05-2014 3704	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Ticari İşletme rehini vardır. Vade : FBK Faiz : - Bedel : 1300000000 Türk Lirası	İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Aliağa - 06-01-2015 13:39 - 46	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1100000000.00 TL	%50 AKDİ	1/0	F.B.K.	Aliğa - 14-11-2011 10:43 - 7388
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Aliğa - HOROZGEDİĞİ Köyü - (Aktif) - 119 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7828628) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	1100000000.00 TL	Aliğa - 14-11-2011 10:43 - 7388		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	450000000.00 TL	%32	2/0	F.B.K.	Aliğa - 19-07-2017 15:45 - 5760
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Aliğa - HOROZGEDİĞİ Köyü - (Aktif) - 119 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7828628) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	450000000.00 TL	Aliğa - 19-07-2017 15:45 - 5760		

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



4 / 4

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis portalı üzerinden 20.01.2021 tarihinde, alınan Takbis belgelerine göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, Aliğa Belediyesi yetki ve sorumluluk sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti kadastro paftası ve imar planı paftası üzerinden sağlanmıştır. Aliğa Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde, 25.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 02.02.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonunda, Termik Santral Alanında kalmaktadır. Plana göre parselin Emsal: 1,00, Yükseklik: Teknoloji Gereği yapılaşma koşullarında olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ADI	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı		
PLAN ONAY TARİHİ	12.05.2017		
MAHALLESİ /KÖYÜ	Horozgediği		
LEJANDI	Termik Santral Alanı		
YAPILAŞMA ŞARTLARI	Emsal	TAKS/KAKS	H _{max}
	1.00	-/-	Serbest
İNŞAAT NİZAMI	-		
ÇEKME MESAFELERİ	-		

Evrak Tarih ve Sayısı: 02.02.2021-4298

 T.C.
ALIAĞA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-33523596-115.02.01-4298
Konu : Horozgediği 119 ada 5 parsel İmar
Durum Hk.

İZDEMİR ENERJİ ELEKT.ÜRETİM A.Ş.
ŞAİR EŞREF BULV.N:23 ÇANKAYA-İZMİR

İlgi : 01.02.2021 tarihli ve 2921 sayılı dilekçeniz.

İlgi tarih ve sayılı dilekçenizde bahse konu ilçemiz Horozgediği Mahallesi 119 ada 5 numaralı parsel; Aliaga İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonunda Termik Santral Alanı, Emsal:1,00, Yüksek:Teknoloji Gereği olarak planlıdır. Parselden enerji nakil hattı geçmektedir.
Bilgilerinize rica ederim.

Davut PARALI
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güncel elektronik araç ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: BEL00210101 Par Koda: 21902
Adres:Kültür Mah. Lutfiye Cad. No:47 Aliaga/İZMİR
Telefon:0232 395 80 00 Faks:0232 616 33 19
e-Posta:imar@aliaga.bel.tr Web sayesi: aliaga.bel.tr
Kep Adres:aliaga@aliaga.bel.tr

Belge Tarih ve Adresi : https://www.rotatd.com.tr/aliaga-belediyesi-ehya
Belge İçeri: Mimar ÖZDEMİR

Aliaga Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin "Sanayi Alanı" olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Aliğa Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivinde yer alan dosyası 26.01.2021 tarihinde incelenmiş ve elde edilen belgeler fotoğraflanmıştır. Buna göre parsel üzerindeki bulunan yapılar ile ilgili alınan ilk yapı ruhsatı, yenileme yapı ruhsatı, isim değişikliği nedeniyle alınan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri şu şekildedir;

YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ LİSTESİ								
BİNA KODU	BİNA ADI	ALANI	4.YAPI RUHSATI TARİHİ	3.YAPI RUHSATI TARİHİ	2.YAPI RUHSATI TARİHİ	1.YAPI RUHSATI TARİHİ	YAPI RUHSATI SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE SAYISI
C1	KOMPRESÖR BİNASI	1.799		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
C2	KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU	266				30.12.2011	2011/188	20.02.2015/84
C3	UÇUCU KÜL SİLOSU	3.250			16.04.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1226
C4	KİREÇTAŞI STOK ALANI	1.199		9.07.2013		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/186
D1,D2	TRAFO BİNASI	419		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	8.01.2014/794
D3	TRAFO BİNASI (YEDEK TRAFO BİNASI)	237		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	8.01.2014/795
D4	GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI	1.265		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	8.01.2014/222
D5	SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI	324		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	9.04.2015/222
H1	KAZAN BLÖF ÇUKURU	125		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
H2	KONDENS REJENERASYON SUYU DEPOLAMA TANKI	81		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
H3	HİDROJEN BİNASI	178				30.12.2011	2011/188	20.02.2015/85
H4	ÜRE DEPOLAMA ALANI	1.278		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
H5	ÜRE HİDROLİZ REAKTÖRÜ	149		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
H8	DEMİNERALİZE SU (ÜRÜN) TANKI	386			26.03.2013	30.12.2011	2011/188	22.01.2015/36
H9	ULTRAFİLTASYON SİSTEMİ ÜRÜN SUYU TANKI	551			17.08.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1222
J1, J2, J3	TÜRBİN BİNASI	8.014			16.02.2012	30.12.2011	2011/188	13.11.2014/1242
J4	KAZAN	11.270	16.12.2013	28.08.2012	16.02.2012	30.12.2011	2011/188	09.04.2015/216
J5, J13	FD FAN (TAZE HAVA FANI), SCR ÇELİK YAPISI	1.030			16.04.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1225
J6	ELEKTROSTATİK FİLTRE	5.851		21.09.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/81
J7	ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI)	868			16.04.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1223
J9	BACA	6.842		16.04.2012	29.08.2012	30.12.2011	2011/188	13.11.2014/1241
J10	MERKEZİ KONTROL BİNASI	3.512		28.08.2012	16.02.2012	30.12.2011	2011/188	
J11	YARDIMCI KAZAN	295			17.08.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1222
J12	BASINÇ DÜŞÜRME VE ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	6				30.12.2011	2011/188	
M1, M2	KÖMÜR STOK SAHASI, 1 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	9.709		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/80

M3	1 NOLU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	471		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/80
M4	2 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TUNELİ	397		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	9.04.2015/219
M5	2 NOLU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	538		26.03.2013		30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1227
M6	3 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TUNELİ	471		26.03.2013		30.12.2011	2011/188	22.01.2015/38
M7	4 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TUNELİ	818		26.03.2013		30.12.2011	2011/188	22.01.2015/33
M8	KÖMÜR KIRICI BİNASI	813		11.06.2015		30.12.2011	2011/188	23.10.2013/454
M9	KÖMÜR TRANSFER SİSTEMİ KONTROL BİNASI	158		26.03.2013		30.12.2011	2011/188	09.04.2015/220
M11	BULDOZER GARAJI	-		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	
S1	KÖMÜR STOK SAHASI ÇÖKELTME HAVUZU	240				30.12.2011	2011/188	22.01.2015/37
S2	YEDEK YAĞ DRENaj HAVUZU	35				30.12.2011	2011/188	22.01.2015/35
S3	YAĞ SEPERATÖRÜ	41		30.12.2011		30.12.2011	2011/188	10.02.2015/83
S4	SOĞUTMA KULESİ	5.641		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1228
S5	SİRKÜLASYON SUYU POMPA BİNASI	560	16.12.2013	30.12.2011		30.12.2011	2011/188	9.04.2015/214
S6	ELEKTROKLORİNASYON TESİSİ	172				17.08.2012	2011/188	9.04.2015/221
S7	EVSEL ATIKSU ARITMA TESİSİ	76				17.08.2012	2011/188	9.04.2015/218
S9	ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİ	1.017	16.12.2013	30.12.2011		30.12.2011	2011/188	9.04.2015/215
S10	DENİZ SUYU ATIRMA TESİSİ	3.675		29.08.2012	3.07.2012	30.12.2011	2011/188	9.04.2015/217
T1	DEPO BİNASI	1.100		9.07.2013		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/184
T2	ATÖLYE BİNASI	1.554		9.07.2013		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/185
T3	TEHLİKESİZ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	296				11.06.2015	2011/188	23.10.2015/455
T4-T5	İDARİ BİNA, YEMEKHANE	3.946			16.02.2012	30.12.2011	2011/188	8.01.2014/793
T6	GÜVENLİK BİNASI	837		11.06.2015		30.12.2011	2011/188	23.10.2015/456
V1, J8	BACA GAZI DES. EKİPMANI, FGD TEMİZ HAVA POMPASI	1.094		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
V2	BACA GAZI DESÜLFÜRİZASYON EKİPMANI POMPALARI	297		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/183
V3	ACİL KİREÇ SÜTÜ DEPOLAMA TANKI	139		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/183
V4	KİREÇ SÜTÜ SUSUZLAŞTIRMA BİNASI	3.075		3.07.2012		30.12.2011	2011/188	9.04.2015/217
V5	KİREÇTAŞI YERALTı BUNKERİ VE SİLOSU	948		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/183
V6	ALÇITAŞI SÜTÜ HAZIRLAMA ALANI DRENaj ÇUKURU	13		29.08.2012	3.07.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1224
V7	ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI	30		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/183
V8	KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ	246		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/82

*Değerleme konusu tesise ait 04.06.2009 tarihinden başlamak üzere 04.06.2058 yılına kadar geçerli EÜ/2116-8/1490 no.lu 370 MWe kurulu güç için EPDK lisansı bulunmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapılardan parselin doğu kısmında Kömür Stok Sahası (M1) olarak bilinen yapının doğusunda konumlu olduğu vaziyet planından görülen Buldozer Garajı (M11) yapısının 30.11.2011 tarih ve 2011/188 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 26.11.2012 tarih ve 2011/188 sayılı yapı ruhsatları ile 26.11.2012 tarihli onaylı mimari projesi bulunmasına karşın (Söz konusu yapı ruhsatları birden fazla yapı için düzenlenmiş olup ruhsatların M11 yapısı için de geçerli olduğu belgeler üzerinde görülmektedir.) yerinde inşa edilmediği görülmüştür.

Merkezi Kontrol Binası (J10) olarak tanımlanan bina için 30.02.2011 tarih ve 2011/118 sayılı ilk yapı ruhsatı, 16.02.2012 tarih ve 2011/188 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı, 28.08.2012 tarih ve 2011/188 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı alındığı görülmüştür. Ancak söz konusu binaya ait yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarının 3194 Sayılı İmar Kanunun'a göre 5 yıllık yasal süresinin dolduğu ve bu süre sonunda yapı kullanma izin belgesi alınmadığı görülmüştür. Buna göre söz konusu yapı, mahallinde inşa edilmiş olmasına karşın değerlemede dikkate alınmamıştır.

Basınç Düşürme ve Geçici Atık Deplama Alanı (J12) olarak tanımlanan bina için 30.02.2011 tarih ve 2011/118 sayılı ilk yapı ruhsatı alındığı görülmüştür. Ancak söz konusu binaya ait yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarının 3194 Sayılı İmar Kanunun'a göre 5 yıllık yasal süresinin dolduğu ve bu süre sonunda yapı kullanma izin belgesi alınmadığı görülmüştür. Buna göre söz konusu yapı, mahallinde inşa edilmiş olmasına karşın değerlemede dikkate alınmamıştır.

Kazan Blöf Çukuru (H1), Kömür Stok Sahası Çökeltme Havuzu (S1), Yedek Yağ Drenaj Havuzu (S2), Yağ Separatörü (S3), Evsel Atık Su Arıtma Tesisi (S7), Alçıtaşı Sütü Hazırlama Alanı Drenaj Çukuru (V6) yapıları ise ruhsat ve iskanlı olmalarına karşın mahallinde yer altı düzenlerine dahil oldukları nedeniyle değerlendirme kapsamında yapı maliyet değerlerinde dikkate alınmamış olup, yer üstü yer altı düzenlerinde dikkate alınmıştır.

Aliğa Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivinde incelenen dosyada yukarıdaki listede belirtilen ruhsat ve iskanlar dışında yapılara ait onaylı mimari projeleri ile vaziyet planları incelenmiştir.

İncelenen dosya içerisinde değerlendirme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil zaptı, encümen kararı vb. evrak bulunmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde ruhsatsız ve kontrol binası ve basınç düşürme binası iskansız herhangi bir yapı imalatı olmadığı görülmüştür.

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 için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

5.4 Yapı Denetim Firmasına ve Enerji Kimlik Belgesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili olarak yapı denetim işlemlerinin Yedikule Star Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirildiği öğrenilmiştir. Firmanın adres bilgisi şu şekildedir; Anadolu Caddesi, No:40, Tepekule İş Merkezi, K:5, D:511, Bayraklı-İZMİR

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

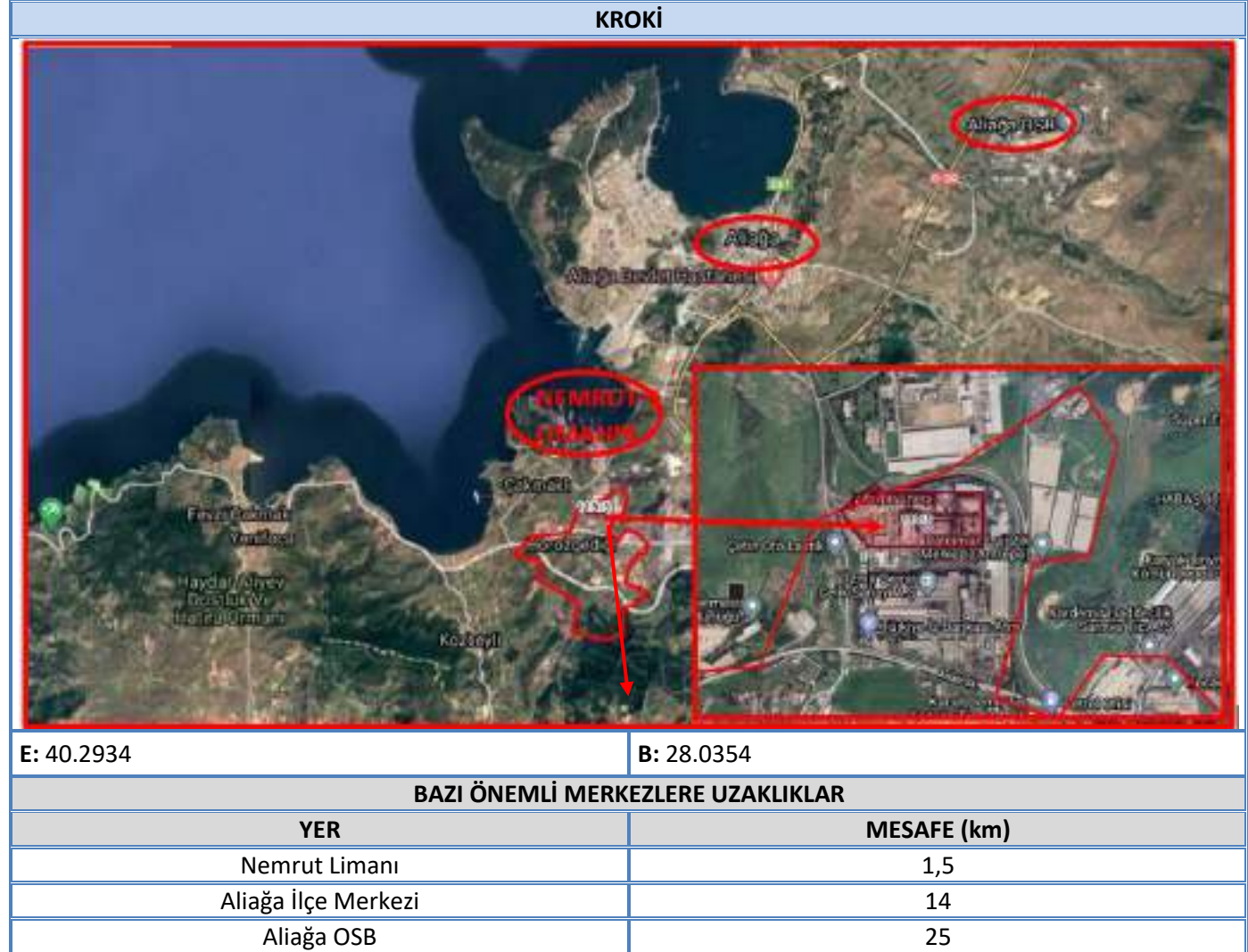
Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, tapuda İzmir İli, Aliağa İlçesi, Horozgediği Köyü, 119 ada 5 no.lu parselde kayıtlı, 103.484,82 m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır.



Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Nemrut Caddesi, No:2 açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazın ulaşım, İzmir-Çanakkale bağlantısını sağlayan ve bölgenin ana arteri konumundaki İzmir-Aliaga Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Karayolu üzerinde batı yönünde yer alan ve Ege Bölgesindeki ağır sanayi tesislerinin yoğun olarak bulunduğu Horozgediği ve Çakmaklı Köylerine ulaşımı sağlayan Adalı Sokağa dönülerek aynı istikamette yaklaşık 3 km gidildikten sonra Adalı Sokak yan yoluna ulaşılmaktadır. Adalı Sokak yan yolu üzerinde kuzey yönüne doğru yaklaşık 2,1 km gidildiğinde güney yönünde değerleme konusu İzdemir Enerji Santrali tesisi girişi kapısına ulaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge demir-çelik, hadde ve benzeri üretim yapan ağır sanayi tesislerinin bulunduğu sanayi bölgesi niteliğindedir. Geniş alanlara yayılmış sanayi tesisleri yanı sıra çeşitli depolama alanları, cüruf döküm sahaları ve batı kesimde çeşitli firmaların kullanımında olan Nemrut Limanı bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanmaktadır.

7. GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, tapunun 103.484,82 m² alanlı 119 ada 5 parseli üzerinde kayıtlı bulunan arsa vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda çalışır durumda İzdemir Enerji Elektrik Üretim A.Ş. tarafından işletilen "Termik Santral" tesisi bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki yapılar elektrik üretimi için inşa edilen binalar olup yapıların inşai özellikleri buna göre değişkenlik göstermektedir. Yapıların yükseklikleri teknoloji gereği düzenlenmiştir. En yüksek yapı 185 m uzunluğundaki Baca (J9) yapısıdır. Betonarme şekilde imal edilen yapı parselin merkez noktasında yer almaktadır.

Parsel üzerindeki binalar sanayi tipi yapılar olması nedeniyle dış cepheleri ve çatı sistemleri genellikle sandviç panel kaplama şeklindedir. Ancak Kazan Kazan (J4) ve Fan Yapıları (J5, J6, J7, J13) çelik konstrüksiyon şeklinde imal edilmiş ve buna göre dış cephe kaplaması yapılmadan kullanılan yapılarıdır.

Tesisin önemli yapıları ise Tirbün Binası (J1, J2, J3) ve Merkezi Kontrol Binası (J10) binalardır. Birbirlerine entegre şekilde imal edilen binaların dış cepheleri sandviç panel kaplama şeklinde olup tesisin merkezi kısmında yer almaktadır.

Bu yapıların yanı sıra tesisin idari bölümleri olan İdari Bina (T4), Yemekhane (T5) ve Güvenlik Binası (T6) yapılarının betonarme olarak imal edildikleri görülmüştür. Dış cepheleri kalesinterflex kaplama şeklindedir. Bu yapıların tesisteki sanayi tipi yapılarda da olduğu üzere özenli ve kaliteli işçilik ile imal edildikleri tespit edilmiştir.

Tesis ve parsel çevresi betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrili olup parsel giriş parselin kuzey cephesinde batı kesimde yer alan Güvenlik Binasından (T6) sağlanmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar harici kalan alanlar saha betonu kaplamadır. İdari bina, yemekhane ve çevresi ise peyzaj düzenlemesi yapılmış durumdadır.

Değerleme konusu parsel üzerindeki tesisin ilgili belediyesinde arşiv dosyası incelenmiş ve söz konusu dosya içerisinde yer alan ruhsat ve iskanlar ile projelerde belirtilen binaların yerinde projesine uygun şekilde imal edildikleri görülmüştür. Proje üzerinde ve mahallinde yapılan tetkiklerde parsel üzerinde mevcut yapılaşma bulunmadığı görülmüştür.

Tesis üzerinde yer alan yapılar yapı ruhsat kodlarına göre ekte bulunan krokide işaretlenmiş ve bina isimlendirmeleri yapılmıştır.

VAZİYET PLANI



Mansuroğlu Mah. 286 Sokak. No:35 Kat:7/18 Bayraklı/İZMİR • www.rotatd.com.tr • E-posta: rota@rotatd.com.tr
Telefon: +90(232) 259 09 45 PBX • Faks: +90(232) 463 14 83

ÖZEL-20210434901

LEJANT			
BİNA KODU	BİNA ADI	BİNA KODU	BİNA ADI
C1	KOMPRESÖR BİNASI	M6	3 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ
C2	KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU	M7	4 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ
C3	UÇUCU KÜL SİLOSU	M8	KÖMÜR KIRICI BİNASI
C4	KİREÇTAŞI STOK ALANI	M9	KÖMÜR TRANSFER SİSTEMİ KONTROL BİNASI
D1, D2	TRAFO BİNASI	M11	BULDOZER GARAJI
D3	TRAFO BİNASI (YEDEK TRAFO BİNASI)	S1	KÖMÜR STOK SAHASI ÇÖKELTME HAVUZU
D4	GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI	S2	YEDEK YAĞ DRENaj HAVUZU
D5	SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI	S3	YAĞ SEPERATÖRÜ
H1	KAZAN BLÖF ÇUKURU	S4	SOĞUTMA KULESİ
H2	KONDENS REJENERASYON SUYU DEPOLAMA TANKI	S5	SİRKÜLASYON SUYU POMPA BİNASI
H3	HİDROJEN BİNASI	S6	ELEKTROKLORİNASYON TESİSİ
H4	ÜRE DEPOLAMA ALANI	S7	EVSEL ATIKSU ARITMA TESİSİ
H5	ÜRE HİDROLİZ REAKTÖRÜ	S9	ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİ
H8	DEMİNERALİZE SU (ÜRÜN) TANKI	S10	DENİZ SUYU ATIRMA TESİSİ
H9	ULTRAFİLTASYON SİSTEMİ ÜRÜN SUYU TANKI	T1	DEPO BİNASI
J1, J2, J3	TÜRBİN BİNASI	T2	ATÖLYE BİNASI
J4	KAZAN	T3	TEHLİKESİZ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI
J5, J13	FD FAN (TAZE HAVA FANI), SCR ÇELİK YAPISI	T4-T5	İDARİ BİNA, YEMEKHANE
J6	ELEKTROSTATİK FİLTRE	T6	GÜVENLİK BİNASI
J7	ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI)	V1, J8	BACA GAZI DES. EKİPMANI, FGD TEMİZ HAVA POMPASI
J9	BACA	V2	BACA GAZI DESÜLFÜRİZASYON EKİPMANI POMPALARI
J10	MERKEZİ KONTROL BİNASI	V3	ACİL KİREÇ SÜTÜ DEPOLAMA TANKI
J11	YARDIMCI KAZAN	V4	KİREÇ SÜTÜ SUSUZLAŞTIRMA BİNASI
J12	BASINÇ DÜŞÜRME VE ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	V5	KİREÇTAŞI YERALTI BUNKERİ VE SİLOSU
M1, M2	KÖMÜR STOK SAHASI, 1 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	V6	ALÇITAŞI SÜTÜ HAZIRLAMA ALANI DRENaj ÇUKURU
M3	1 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	V7	ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI
M4	2 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	V8	KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ
M5	2 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ		

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ve Termik Santral tesisi olarak kullanılan yapıların yapı ruhsatı, iskan ve onaylı mimari projesi ile mahallinde yapılan tetkiklerine göre alan hesaplamaları aşağıdaki gibidir;

ALAN TABLOSU			
BİNA KODU	BİNA ADI	YASAL ALAN (m²)	MEVCUT ALAN (m²)
C1	KOMPRESÖR BİNASI	1.799	1.799
C2	KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU	266	266
C3	UÇUCU KÜL SİLOSU	3.250	3.250
C4	KİREÇTAŞI STOK ALANI	1.199	1.199
D1,D2	TRAFO BİNASI	419	419
D3	TRAFO BİNASI (YEDEK TRAFO BİNASI)	237	237
D4	GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI	1.265	1.265
D5	SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI	324	324
H2	KONDENS REJENERASYON SUYU DEPOLAMA TANKI	81	81

H3	HİDROJEN BİNASI	178	178
H4	ÜRE DEPOLAMA ALANI	1.278	1.278
H5	ÜRE HİDROLİZ REAKTÖRÜ	149	149
H8	DEMİNERALİZE SU (ÜRÜN) TANKI	386	386
H9	ULTRAFİLTASYON SİSTEMİ ÜRÜN SUYU TANKI	551	551
J1, J2, J3	TÜRBİN BİNASI	8.014	8.014
J4	KAZAN	11.270	11.270
J5, J13	FD FAN (TAZE HAVA FANI), SCR ÇELİK YAPISI	1.030	1.030
J6	ELEKTROSTATİK FİLTRE	5.851	5.851
J7	ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI)	868	868
J9	BACA	6.842	6.842
J10	MERKEZİ KONTROL BİNASI	0	3.512
J11	YARDIMCI KAZAN	295	295
J12	BASINÇ DÜŞÜRME VE ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	0	6
M1, M2	KÖMÜR STOK SAHASI, 1 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	9.709	9.709
M3	1 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	471	471
M4	2 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	397	397
M5	2 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	538	538
M6	3 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	471	471
M7	4 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	818	818
M8	KÖMÜR KIRICI BİNASI	813	813
M9	KÖMÜR TRANSFER SİSTEMİ KONTROL BİNASI	158	158
S4	SOĞUTMA KULESİ	5.641	5.641
S5	SİRKÜLASYON SUYU POMPA BİNASI	560	560
S6	ELEKTROKLORİNASYON TESİSİ	172	172
S9	ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİ	1.017	1.017
S10	DENİZ SUYU ATIRMA TESİSİ	3.675	3.675
T1	DEPO BİNASI	1.100	1.100
T2	ATÖLYE BİNASI	1.554	1.554
T3	TEHLİKESİZ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	296	296
T4-T5	İDARİ BİNA, YEMEKHANE	3.946	3.946
T6	GÜVENLİK BİNASI	837	837
V1, J8	BACA GAZI DES. EKİPMANI, FGD TEMİZ HAVA POMPASI	1.094	1.094
V2	BACA GAZI DESÜLFÜRİZASYON EKİPMANI POMPALARI	297	297
V3	ACİL KİREÇ SÜTÜ DEPOLAMA TANKI	139	139
V4	KİREÇ SÜTÜ SUSUZLAŞTIRMA BİNASI	3.075	3.075
V5	KİREÇTAŞI YERALTI BUNKERİ VE SİLOSU	948	948
V7	ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI	30	30
V8	KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ	246	246
TOPLAM ALAN		83.554	87.072

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

Parsel üzerinde halihazırda çalışır durumda İzdemir Enerji Elektrik Üretim A.Ş. tarafından işletilen "Termik Santral" tesisi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde ruhsatsız ve kontrol binası ve basınç düşürme binası hariç iskansız herhangi bir yapı imalatı olmadığı görülmüştür.

7.2 Fiziki ve Yapısal Özellikler



KOMPRESÖR BİNASI (C1)

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme ve Çelik konstrüksiyon	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	17,3 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1.799 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç panel kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU (C2)

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	21	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	266 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

UÇUCU KÜL SİLOSU (C3)

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	23 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	3.250 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KİREÇTAŞI STOK ALANI (C4)



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Prefabrik betonarme	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	18,47 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1.199 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

TRAFO BİNALARI (D1, D2, D3)

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik ve Betonarme	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	21,24 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	656 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI (D4):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	21,24 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1.265 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Kalesinterflex Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI (D5):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	8,5 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	324 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KONDENS REJENERASYON SUYU DEPOLAMA TANKI (H2):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	12,60 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	81 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Alüminyum Izgara	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

HİDROJEN BİNASI (H3):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	6 m	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	5,90 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	178 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ÜRE DEPOLAMA ALANI (H4):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	17,3 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1278 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ÜRE HİDROLİZ REAKTÖRÜ (H5):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	10,5 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	149 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

DEMİNERALİZE SU (ÜRÜN) TANKI (H8):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	10,5 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	386 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ULTRAFİLTASYON SİSTEMİ ÜRÜN SUYU TANKI (H9):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme		
YAŞI	6		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	-5,30 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	551 m²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	(Yeraltı)		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

TÜRBİN BİNASI (J1, J2, J3):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme-Çelik		
YAŞI	7		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	33,20 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	8014 m²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

KAZAN (J4):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	8	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	73 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	11.270 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

FD FAN (TAZE HAVA FANI), SCR ÇELİK YAPISI (J5, J13):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	19 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1.030 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ELEKTROSTATİK FİLTRE (J6):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	28,51 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	5.851 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI) (J7):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	28,51 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	868 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

BACA (J9):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme – Çelik		
YAŞI	7		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	185 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	6.842 m²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

MERKEZİ KONTROL BİNASI (J10):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme – Çelik		
YAŞI	7		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	17,90 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	3.512 m²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

YARDIMCI KAZAN (J11):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme – Çelik	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	11,90 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	295 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

BASINÇ DÜŞÜRME VE ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI (J12):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Sabit Konteynır	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	2,20 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	6 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KÖMÜR STOK SAHASI, 1 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ (M1, M2):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Prefabrik Betonarme	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	31,09 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	9.709 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

1 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ (M3):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	8,70 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	471 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

2 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ (M4):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	- m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	397 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

2 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ (M5):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	17,60 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	538 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

3 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ (M6):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	- m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	471 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

4 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ (M7):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	- m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	818 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KÖMÜR KIRICI BİNASI (M8):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	21 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	813 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KÖMÜR TRANSFER SİSTEMİ KONTROL BİNASI (M9):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	5,30 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	158 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KÖMÜR STOK SAHASI ÇÖKELTME HAVUZU (S1):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	5,80 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	240 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Yeraltı Havuzu	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

SOĞUTMA KULESİ (S4):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	21,24 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	5.641 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

SİRKÜLASYON SUYU POMPA BİNASI (S5):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	14,12 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	560 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ELEKTROKLORİNASYON TESİSİ (S6):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	5,80 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	172 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

EVSEL ATIKSU ARITMA TESİSİ (S7):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	2,60 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	76 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Yeraltı Havuzu	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİ (S9):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	4 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1017 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

DENİZ SUYU ATIRMA TESİSİ (S10):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	11,9 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	3675 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut I	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

DEPO BİNASI (T1):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	11,9 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1100 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ATÖLYE BİNASI (T2):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	12,15 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1554 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

TEHLİKESİZ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI (T3):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	5 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	296 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

İDARİ BİNA, YEMEKHANE (T4, T5):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	12 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	3.946 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Kalesinterflex Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

GÜVENLİK BİNASI (T6):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	12 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	837 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Kalesinterflex Kaplama ve Silikon Temperli Cam Cephe	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

BACA GAZI DES. EKİPMANI, FGD TEMİZ HAVA POMPASI (V1, J8):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	12 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	1.094 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

BACA GAZI DESÜLFÜRİZASYON EKİPMANI POMPALARI (V2):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	11,90 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	297 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	-	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ACİL KİREÇ SÜTÜ DEPOLAMA TANKI (V3):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	11,90 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	139 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sac Metal	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KİREÇ SÜTÜ SUSUZLAŞTIRMA BİNASI (V4):



İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	11,90 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	3.075 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

KİREÇTAŞI YERALTI BUNKERİ VE SİLOSU (V5):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Betonarme- Çelik	
YAŞI	6	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	11,90 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	948 m ²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI (V7):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Çelik		
YAŞI	6		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	11,90 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	30 m²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sac Levha		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ (V8):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme		
YAŞI	6		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	15 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	246 m²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sıva		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılarda farklı imalat bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. nci Maddesi gereği yeniden ruhsatlandırılmasını gerektirmemektedir.

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 görebilmeye 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	Ağır sanayi tesislerinin bulunduğu bölgede konumlu olması, Nemrut Limanına yakın konumda olması, Termik santralin güncel teknolojik sistemlere göre inşa edilmiş olması,
ZAYIF YANLAR	Bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Adalı Sokak cephesi olmaması, Kömür yakıtlı enerji santralının yakın çevresinde kömür yatağı bulunmaması,
FIRSATLAR	Güncel teknolojik sisteme göre inşa edilmiş olması nedeniyle verimliliği yüksek bir termik santral olması, Nemrut Limanına yakın olması nedeniyle hammadde vb. teminin kolayca sağlanabilmesi,
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 değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla satışa konu nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve araştırmalar sonucunda arsa ve yapı maliyeti verilerine ulaşılabilir olması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazların yer aldığı pazarda benzer sanayi tesisi nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Direk Kapitalizasyon Yöntemi" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer tesis niteliğindeki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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 taşınmazların 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 taşınmaz ile aynı bölgede, Çakmaklı mahalle sınırları içerisinde 26.000 m² yüz ölçümlü imar uygulaması görmüş, E:0,40 Bacalı Ağır Sanayi İmarlı parsel 28.000.000 TL bedelle satılıktır.

(1.077-TL/m²) Defne Emlak Aliğa 0532 660 43 00

Emsal 2.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, 240 ve 241 parsel olarak tapuda kayıtlı olan toplam 26.200 m² imar uygulaması görmemiş sanayi alanında kalan 2 adet parsel 26.600.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 25.000.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(954-TL/m²) Tanju Yiyitalp 0506 573 40 90

Emsal 3.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Bozköy Mahallesi, 1030 ada 4 parselde bulunan 10.755 m² alana sahip olduğu beyan edilen, sanayi imarlı ve arsa vasıflı taşınmaz 9.140.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın 8.000.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(743,84-TL/m²) Rose Emlak 0542 210 10 70

Emsal 4.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2020 yılı Mayıs ayında 1056 ada 3 parselde bulunan 18.761,76 m² alana sahip olduğu beyan edilen, sanayi imarlı ve arsa vasıflı taşınmazın 16.660.000,-TL ile satıldığı bilgisi alınmıştır.

(887,97-TL/m²)

Emsal 5.

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Bozköy Mahallesi, 214 parselde bulunan 4.800 m² alana sahip olduğu beyan edilen, sanayi imarlı ve tarla vasıflı taşınmaz 4.625.000,-TL ile pazarlanmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmazın hiç teklif görmediği, 4.000.000,-TL ile satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

(833,38-TL/m²) Ali Zer 0533 312 37 37

Emsal 6.

Değerlemeye konusu taşınmaz ile aynı ilçe sınırları içerisinde Horozgediği Mahallesi dışında ilçenin diğer bir sanayi bölgesi olan Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan toplam 50.000 m² arsa üzerinde 35.000 m² kapalı alanı bulunduğu belirtilen sanayi tesisinin aylık 540.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Tesisin 500.000,-TL bedelle kiralanabileceği öngörülmüştür. İlgili ile yapılan görüşmede sanayi tesisinin satış değerinin 100.000.000,-TL civarında olabileceği bilgisi verilmiştir.

(14,28,-TL/m²/ay) Burçak Emlak: 0 (850) 252 79 54

Emsal 7.

Değerlemeye konusu taşınmaz ile aynı ilçe sınırları içerisinde Horozgediği Mahallesi dışında ilçenin diğer bir sanayi bölgesi olan Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 5.000 m² arsa üzerinde 2.600 m² kapalı alanı bulunan sanayi tesisinin aylık 40.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. İlgili ile yapılan görüşmede sanayi tesisinin satış değerinin 9.000.000,-TL civarında olabileceği bilgisi verilmiştir.

(15,38,-TL/m²/ay) Firma Sahibi

Emsal Karşılaştırmaları ile İlgili Notlar:

Taşınmazın arsa değeri tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler yapılmış, satılık ve kiralık emsal verilerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan daha önce imar uygulamasına konu olmuş ve 2. defa uygulama görecektir parsellerin taşınmazların yüz ölçüm, konum, yapılaşma hakları özelliklerine göre 850,-TL/m² ile 1.300,-TL/m² aralığında satışa konu olabileceği anlaşılmıştır. Bölgede mevcut yapılaşma hakkı genel olarak E:0,40 olacak şekilde olup taşınmaz E:1,00 yapılaşma hakkına sahiptir. Ayrıca bölgede henüz imar uygulaması görmemiş taşınmazlar da mevcut olup bu hususta birim değer düzeltmesinde dikkate alınmıştır.

Bölgede sanayi gelişimi sebebi ile beklentinin yüksek olması, taşınmazların pazarlama süresini uzatmaktadır. Yakın dönemde talep edilen bedellerin yüksek olması sebebi ile gerçekleşen satış olmadığı bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmelerde bölgede pazarlık oranının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL KROKİSİ



EMSAL	1	2	3	4	5
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	1.077,00	954,00	743,00	888,00	833,00
KONUM	10%	10%	10%	10%	10%
YÜZ ÖLÇÜM	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
YAPILAŞMA HAKKI	15%	20%	20%	20%	20%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	20%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%	0%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	5%	0%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	1.292,00	1.193,00	1.077,00	1.166,00	1.041,00

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)
119 Ada 5 Parsel	103.484,82	1.200	124.181.784
TOPLAM DEĞER			124.180.000

Maliyet Yaklaşımı

Mevcut arsası üzerinde yeniden inşa unsurları dikkate alınarak; yapıların teknik özellikleri, yapılarda kullanılan malzemeler, benzer/aynı özellikler ile inşa edilen yapıların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılarda öngörülen yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binaların gözle görülür fiziki durumu ve işlevi dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı maliyetleri belirlenirken detaylı bir araştırma yapılmıştır. Bunlardan ilki 10.03.2020 tarih ve 31064 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleridir. Ancak söz konusu maliyetler tesis bünyesinde yer alan yapıların gerçek maliyetlerini kapsamamaktadır. Özellikle bu kapsamda bir yapılaşmada tesis genelinde yer alan yapılar teknoloji gereği inşa edilmiş daha niteliksel yapılardır. Yapıların taşıma kapasiteleri, vibrasyonlardan oluşan dayanıklılıkları, tesisin yer altında oluşan maliyetleri vb hususlar dikkate alındığında sözü edilen maliyet cetvellerinde belirtilen değerlerin tesisin yeniden yapım maliyeti verilerini oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle tesiste yer alan yapıların değer tespitleri yapılırken tarafımıza firma yetkililerince ulaştırılan tesisin imal edildiği tarihteki defter değerleri kullanılarak hesaplama yapılmıştır. Söz konusu tesis, 2011 yılında inşa edilmeye başlanmıştır. Firmadan alınan bilgiye göre 2011 ile 2014 yılları arasında yapılan inşai harcamalar dolar cinsinden olup 2014 Yılı Nisan ayında TL'ye çevrilerek defter kayıtlarına girmiştir. Konu değerlerin mevzuat doğrultusunda taşınarak defter kayıtlarına girdiği varsayılmıştır.

Sözü edilen defter değerlerinin günümüz değerlerine taşınmasında ise Tüketici Fiyat Endeksi değişim oranları göz önüne alınmak istenmiştir. Ancak bu fiyat endeksi gıda, dayanıklı tüketim malları vb. kalemleri içerdiğinden salt bu veri dikkate alınmayarak döviz kurunda yaşanan artışında göz önüne alınmasının daha uygun olacağı kanaati ile ayrıca döviz

kurunda yaşanan artış hesaplanmıştır. Böylece defter değerlerinin günümüze taşınmasında Tüketici Fiyat Endeksi ve dolar kurundaki değişimin ortalaması esas alınmıştır.

TÜİK tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi aylık değişim oranları tablosu aşağıdaki gibidir.

Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, 2005-2021

[INDEX](#)

Index numbers and rate of changes in the consumer price index, 2005-2021

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Endeks - Index												
2005	114,49	114,51	114,81	115,63	116,69	116,81	116,14	117,13	118,33	120,45	122,14	122,65
2006	123,57	123,84	124,18	125,84	128,20	128,63	129,72	129,15	130,81	132,47	134,18	134,49
2007	135,84	136,42	137,67	139,33	140,03	139,69	138,67	138,70	140,13	142,67	145,45	145,77
2008	146,94	148,84	150,27	152,79	155,07	154,51	155,40	155,02	159,77	161,10	160,44	160,44
2009	160,90	160,35	162,12	162,15	163,19	163,37	163,78	163,29	163,93	167,88	170,01	170,91
2010	174,07	176,59	177,62	178,68	178,04	177,04	176,19	176,90	179,07	182,35	182,40	181,85
2011	182,60	183,93	184,70	186,30	190,81	188,08	187,31	188,67	190,09	196,31	199,70	200,85
2012	201,98	203,12	203,96	207,05	206,61	204,76	204,29	205,43	207,55	211,62	212,42	213,23
2013	216,74	217,39	218,83	219,75	220,07	221,75	222,44	222,21	223,91	227,94	227,96	229,01
2014	233,54	234,54	237,18	240,37	241,32	242,07	243,17	243,40	243,74	248,37	248,82	247,72
2015	250,45	252,24	255,23	259,39	260,85	259,51	259,74	260,78	263,11	267,20	268,98	269,54
2016	274,44	274,38	274,27	276,42	278,02	279,33	282,58	281,76	282,27	286,33	287,81	292,54
2017	299,74	302,17	305,24	309,23	310,61	309,78	310,24	311,85	313,88	320,40	325,18	327,41
2018	330,75	333,17	336,48	342,78	348,34	357,44	359,41	367,66	390,84	401,27	395,48	393,88
2019	398,07	398,71	402,81	409,63	413,52	413,63	419,24	422,84	427,04	435,59	437,25	440,50
2020	446,45	448,02	450,58	454,43	460,62	465,84	468,56	472,61	477,21	487,38	498,58	504,81
2021	513,30											

Değişim oranı tablosu üzerinde tesisin imal edilmeye başlandığı ve defterdeki değerlere göre yapısal maliyetlerin firmanın aktifine girdiği tarihteki endeks ile 2020 Yılı Aralık Ayı endeksi arasındaki oran karşılaştırılmıştır. Tüketici Fiyat Endeksinde aylara göre belirlenen değerlerin ay ay birbirilerine olan azalış-artış farkları hesaplanmıştır.

Dolar kuru değişim oranları Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası veri merkezinden alınmıştır. İmalatların deftere girdiği tarihten itibaren 2020 Yılı Aralık Ayına kadar olan dönemdeki dolar kuru azalış-artış farkları aylık olarak hesaplanmıştır. Ortalama katsayı hesabına ilişkin tablo raporun ek bölümünde yer almaktadır.

Yapı maliyetlerinin defter değerleri bu iki veriden ulaşılan kat sayıların ortalaması alınacak şekilde hesaplanarak ortalama bir katsayı elde edilerek hesaplama yapılmıştır. Maliyet değerleri değerlendirme tarihi olan 30.12.2020 tarihine hesaplanan ortalama kat sayı ile taşınmıştır

Söz konusu tesis yaş itibari ile %10'luk amortisman diliminde yer almaktadır. Ancak yapılan araştırmalar ile tesiste tribün yapılarından oluşan vibrasyon, kömür kırma yapıları, ithal kömür geldiğinden dolayı tesiste olan ağır araç yoğunluğu vb. hususlardan dolayı amortisman oranı %15 olarak kullanılmıştır.

YIPRANMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTERİR CETVEL*										
İnşaatın Nev'i	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75 ve daha
	Yaş Arası %	Yaş Arası %	Yaş Arası %	Yaş Arası %	Yaş Arası %	Yaş Arası %	Yaş Arası %	Yaş Arası %	Yaş Arası %	yaşları Yaş %
Çelik Karkas-Betonarme karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	68
Volkan kagir, yığma tuğla binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	78
Ahşap, taş överteli (çamur harçlı) geçirilmiş tuğla ve sıfırlı binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	88
Kerpiç ve diğer kısırlı binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Tehlikesiz Atık Geçici Depolama Alanı (T3) olarak belirtilen yapı ile Güvenlik Binası (T6) olarak belirtilen yapıların tarafımıza iletilen defter değerleri içerisinde karşılığı bulunamamıştır. Söz konusu yapıların 2015 yılı 10.ayda iskan

Mansuroğlu Mah. 286 Sokak. No:35 Kat:7/18Bayraklı/İZMİR-www.rotatd.com.trE-posta:rota@rotatd.com.tr

Telefon:+90(232) 259 09 45 PBX=Faks: +90(232) 463 14 83

ÖZEL-20210434901

belgesi aldıkları görülmüştür. Söz konusu binaların maliyetleri ise imal edildikleri 2015 yılı 10.aydaki değerleri üzerinden tabloya eklenmiştir.

YAPI MALİYETLERİ					
SIRA NO	BİNA KODU	BİNA ADI	ALANI	AKTİFE GİRİŞ TARİHİ	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ GÜNCEL DEĞER (TL)
1	C1	KOMPRESÖR BİNASI	1799	2014	₺7.345.997
2	C2	KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU	266	2014	₺1.128.754
3	C3	UÇUCU KÜL SİLOSU	3250	2014	₺9.461.716
4	C4	KİREÇTAŞI STOK ALANI	1199	2014	₺7.999.344
5	D1, D2	TRAFO BİNASI	419	2014	₺1.144.775
6	D3	TRAFO BİNASI (YEDEK TRAFO BİNASI)	237	2014	₺647.523
7	D4	GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI	1265	2014	₺3.928.865
8	D5	SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI	324	2014	₺1.209.475
9	H2	KONDENS REJENERASYON SUYU DEPOLAMA TANKI	81	2014	₺260.432
10	H3	HİDROJEN BİNASI	178	2014	₺690.781
11	H4	ÜRE DEPOLAMA ALANI	1278	2014	₺4.554.633
12	H5	ÜRE HİDROLİZ REAKTÖRÜ	149	2014	₺465.614
13	H8	DEMİNERALİZE SU (ÜRÜN) TANKI	386	2014	₺1.218.434
14	H9	ULTRAFİLTASYON SİSTEMİ ÜRÜN SUYU TANKI	551	2014	₺1.505.420
15	J1, J2, J3	TÜRBİN BİNASI	8014	2014	₺23.728.917
16	J4	KAZAN	11270	2014	₺33.967.570
17	J5, J13	FD FAN (TAZE HAVA FANI), SCR ÇELİK YAPISI	1030	2014	₺5.337.867
18	J6	ELEKTROSTATİK FİLTRE	5851	2014	₺32.368.865
19	J7	ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI)	868	2014	₺4.790.306
20	J9	BACA	6842	2014	₺18.737.824
21	J11	YARDIMCI KAZAN	295	2014	₺1.485.258
22	M1, M2	KÖMÜR STOK SAHASI, 1 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	9709	2014	₺29.975.581
23	M3	1 NOLU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	471	2014	₺1.569.144
24	M4	2 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	397	2014	₺1.216.672
25	M5	2 NOLU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	538	2014	₺1.963.935
26	M6	3 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	471	2014	₺1.432.054
27	M7	4 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	818	2014	₺2.589.782
28	M8	KÖMÜR KIRICI BİNASI	813	2014	₺576.469
29	M9	KÖMÜR TRANSFER SİSTEMİ KONTROL BİNASI	158	2014	₺604.230

30	S4	SOĞUTMA KULESİ	5641	2014	₺15.715.629
31	S5	SİRKÜLASYON SUYU POMPA BİNASI	560	2014	₺1.999.966
32	S6	ELEKTROKLORİNASYON TESİSİ	172	2014	₺826.009
33	S9	ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİ	1017	2014	₺9.706.710
34	S10	DENİZ SUYU ATIRMA TESİSİ	3675	2014	₺15.750.388
35	T1	DEPO BİNASI	1100	2014	₺5.269.821
36	T2	ATÖLYE BİNASI	1554	2014	₺7.330.762
37	T3	TEHLİKESİZ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	296	2015	₺400.670
38	T4-T5	İDARİ BİNA, YEMEKHANE	3946	2014	₺14.689.762
39	T6	GÜVENLİK BİNASI	837	2015	₺1.132.976
40	V1, J8	BACA GAZI DES. EKİPMANI, FGD TEMİZ HAVA POMPASI	1094	2014	₺6.026.933
41	V2	BACA GAZI DESÜLFÜRİZASYON EKİPMANI POMPALARI	297	2014	₺910.239
42	V3	ACİL KİREÇ SÜTÜ DEPOLAMA TANKI	139	2014	₺380.453
43	V4	KİREÇ SÜTÜ SUSUZLAŞTIRMA BİNASI	3075	2014	₺8.778.547
44	V5	KİREÇTAŞI YERALTI BUNKERİ VE SİLOSU	948	2014	₺1.180.098
45	V7	ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI	30	2014	₺82.039
46	V8	KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ	246	2014	₺719.945
TOPLAM			83.554		₺292.807.184

YER ÜSTÜ VE YER ALTI DÜZENLERİ			
SIRA NO	BİNA ADI	AKTİFE GİRİŞ TARİHİ	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ GÜNCEL DEĞER (TL)
1	KAZAN BLÖF ÇUKURU (H1)	2014	₺633.550
2	KÖMÜR STOK SAHASI ÇÖKETLME HAVUZU (S1)	2014	₺1.216.415
3	YEDEK YAĞ DRENAJ HAVUZU (S2)	2014	₺177.394
4	YAĞ SEPARATÖRÜ (S3)	2014	₺245.756
5	EVSEL ATIKSU ARITMA TESİSİ (S7)	2014	₺385.197
6	KİREÇ SÜTÜ HAZIRLAMA ALANI DRENAJ ÇUKURU (V6)	2014	₺66.491
7	M5 - M9 ARASI SAHANIN PANEL ÇİT YAPILMASI VE KAPILARI	2014	₺15.317
8	ASANSÖR KULESİNİN ETRAFINA TEL ÇİT YAPILMASI	2014	₺12.133
9	PANEL ÇİT VE KAPI BEDELİ	2014	₺26.229
10	HİDROJEN BİNASI, GÜVENLİK DUVARI, CONSTRUCTION AREA DEPOLAMA ALANI TEL ÇİT	2014	₺32.873
11	TELÇİT YAPIM İŞİ	2014	₺58.738
12	BETON YOLLAR	2014	₺4.280.954
13	PANEL ÇİT VE KAPI YAPIMI	2014	₺14.155

14	ÇİNLİ KAMP ALANI ZİYARETÇİ GİRİŞİ TEL ÇİT YAPILMASI İŞİ	2014	₺18.174
15	KAMP ALANI İSTİNAT PERDESİ	2014	₺13.197
16	YERÜSTÜ DÜZENLERİ EK YATIRIMI-2015	2014	₺204.845
17	YARDIMCI KAZANA ACİL ÇIKIŞ KAPISI İÇİN YÜRÜYÜŞ YOLU İMALATI	2014	₺10.742
18	YERÜSTÜ DÜZENLERİ-YOLLAR	2014	₺44.401
19	TRAFO TEMELİ	2014	₺62.316
20	KLOR HATTI YAPIM İŞİ-BİÇİM MEKANİK	2014	₺98.374
TOPLAM			₺7.617.251

*	Yer Altı Yer Üstü Düzeni tesiste yer alan saha betonu, çitler, beton altı tesisatlar, korkuluklar vb imatları kapsamaktadır. Ayrıca ruhsat ve iskana konu olan S1, S2, S3, S7, H1, V6 yapıları, yer altı düzenleri içerisinde değerlendirilmiştir.
---	--

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	124.180.000
Yapı Değeri	292.807.184
Yer Üstü – Yer Altı Düzenleri	7.617.251
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	424.604.435 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	425.000.000 TL

Yukarıda belirtilen değer tesisin arsa ve üzerindeki yapı maliyet değeridir. Tespit edilen değeri için ayrıca aşağıda yer alan bilgilerde kullanılmıştır. Buna göre; Elektrik santrallerinin kuruluş maliyetleri ortalama olarak aşağıdaki gibidir.

Birincil Kaynak	Birim Maliyeti (dolar/kW)	1000 MW Santral Maliyeti (milyon dolar)
Kömür	750	750
Petrol	650	650
Doğalgaz	650	650
Su	1000	1000
Rüzgar v.d	1000	1000

Bir elektrik santrali en az 30 yıl çalışır. 1000 MW kurulu güçteki bir termik santral yılda ortalama 7 milyar kWh enerji üretir. Değerlemeye konu olan tesis 350 MW kuruluş gücüne sahiptir. Buna göre; tesis 2,45 milyar kWh enerji üretme kapasitesine sahip olabilecektir.

1000 MW kurulu güce sahip olan tesisin 750 milyon dolar kuruluş maliyeti olabileceği kabulü ile, 350 MW kurulu güce sahip olan tesisin kuruluş maliyeti 262.500.000 Dolar olabilecektir. Sözü edilen bu değer tesisin kuruluş maliyet değeridir. Bu değer içerisinde gerekli yasal izinlerin ve prosedürlerin maliyetleri, proje ve ruhsat maliyetleri, arsa maliyeti, makine parkı maliyeti ve yapı maliyeti yer almaktadır. Tespit edilen 425.000.000 TL değer tesisin arsa ve yapı maliyet değeri olup tesis değerinin yaklaşık %25'ine denk gelmektedir. Yapılan incelemelerde bu kapsamda tesislerin %50-55 oranındaki maliyeti makina parkı olup geri kalan maliyet yasal düzenlemeler, raporlar, proje ruhsat maliyetleri vs. olarak tespit edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın 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 konusu taşınmaz ile aynı ilçe sınırları içerisinde Horozgediği Mahallesi dışında ilçenin diğer bir sanayi bölgesi olan Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan toplam 50.000 m² arsa üzerinde 35.000 m² kapalı alanı bulunduğu belirtilen sanayi tesisinin aylık 540.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Tesisin 500.000,-TL bedelle kiralanabileceği öngörülmüştür. İlgili ile yapılan görüşmede sanayi tesisinin satış değerinin 100.000.000,- TL civarında olabileceği bilgisi verilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 540.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 100.000.000 \text{ TL} = 0,064$$

- Değerlemeye konusu taşınmaz ile aynı ilçe sınırları içerisinde Horozgediği Mahallesi dışında ilçenin diğer bir sanayi bölgesi olan Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 5.000 m² arsa üzerinde 2.600 m² kapalı alanı bulunan sanayi tesisinin aylık 40.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. İlgili ile yapılan görüşmede sanayi tesisinin satış değerinin 9.000.000,-TL civarında olabileceği bilgisi verilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 40.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.000.000 \text{ TL} = 0,053$$

Bölgede yapılan emsal araştırması ile kapalı alan kira değerlerinin; 14-15 TL/m²/ay olacağı bilgisi alınmıştır. Ancak tesisin niteliği sebebi ile 15-18 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Yukarıda belirtilen satış ve kira rakamları incelendiğinde; yapılan araştırmalar ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak tesisin niteliği, kıt kaynak olması, yatırım maliyeti ve lojistik avantajları göz önüne alındığında kapitalizasyon oranının % 4,5 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						
TERMİK SANTRAL	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAP. ORANI (%)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
	83.554,00	16,5	1.378.641	16.543.692	4,5%	367.637.600
TOPLAM DEĞERİ						368.000.000



*Değerleme konusu tesis yapılaşma hakkının tamamını kullanmamaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme 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 taşınmazın üzerinde kurulu olduğu parselin termik santral lejantlı olduğu ve bu lejanta göre ruhsat-iskanlı yapılar inşa edilerek üretime başladığı görülmüştür. Taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut durumunda olduğu gibi enerji termik santrali olarak kullanılması olduğu kanaati oluşmuştur.

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 taşınmaz üzerinde 14.11.2011 tarih ve 7388 yevmiye no ile, Türkiye Garanti Bankası A. Ş. lehine, %50 AKDİ faiz oranlı, 1. Derece, F.B.K. süreli, 1.100.000.000,00 TL bedel ile ipotek kaydı ile 19.07.2017 tarih ve 5760 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A. Ş. lehine, %32 faiz oranlı, 2. Derece, F.B.K. süreli, 450.000.000,00 TL bedel ile ipotek kaydı ve 06.01.2015 tarih ve 46 yevmiye no ile , Türkiye Garanti Bankası A. Ş. lehine, 1.300.000.000,00-TL bedelli ticari işletme rehini mevcuttur. Ayrıca taşınmazın tapu kütüğü irtifak hakları hanesi üzerinde TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 3217,33 m2 lik alanda irtifak hakkı bulunduğu belirtilmiştir. Taşınmazın tapu kayıtlarının değere olumsuz etkisi 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 taşınmaz, aktif olarak faaliyette bulunan termik elektrik santralidir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu termik elektrik santralinin onaylı mimari proje ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Mansuroğlu Mah. 286 Sokak. No:35 Kat:7/18Bayraklı/İZMİR•www.rotatd.com.tr•E-posta:rota@rotatd.com.tr
Telefon:+90(232) 259 09 45 PBX•Faks: +90(232) 463 14 83

ÖZEL-20210434901



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

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
MALİYET YAKLAŞIMI	425.000.000 TL
GELİR YAKLAŞIMI	368.000.000 TL

*Değerleme konusu tesis yapılaşma hakkının tamamını kullanmamaktadır.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmekten ziyade maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet 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	01.03.2021	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	425.000.000 TL	Dörtüzyirmibeşmilyon. TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	501.500.000 TL	Beşyüzbirmilyonbeşyüzbin.-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.

■26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranı işyeri teslimlerinde %18 olarak belirlenmiştir. Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

EKLER	
1	ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ
1	ONAYLI İMAR DURUMU
3	FOTOĞRAFLAR
4	VAZİYET PLANI
5	MİMARİ PROJE
6	YAPI RUHSATLARI
7	YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

8 TABLO

9 SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

EK-1 ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-1-2021-09:35



Kayıd Oluşturan: GÖKTAN ERGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
019821010160	20210120-712-F01191	1016

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	119/5
Tasınmaz Kimlik No:	85309029	AT Yüzölçümü(m2):	103484.82
İl/İlçe:	İZMİR/ALIAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aliağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HOROZGEDİĞİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayı/No:	13/1196	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEİAŞ lehine 3217.23.m² lik irtifak hakkı tesis edilmiştir) (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5614266) TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314	Aliağa - 30-05-2014 11:58 - 3718	-

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
270279590	(SN:7828628) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	103484.82	103484.82	İfraz İşlemi (TSM) 29-05-2014 3704	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Ticari İşletme rehini vardır. Vade : FBK Faiz : - Bedel : 1300000000 Türk Lirası	İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Aliağa - 06-01-2015 13:39 - 46	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	1100000000.00 TL	%50 AKDİ	1/0	F.B.K.	Aliğa - 14-11-2011 10:43 - 7388
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aliğa - HOROZGEDİĞİ Köyü - (Aktif) - 119 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7828628) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	1100000000.00 TL	Aliğa - 14-11-2011 10:43 - 7388		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	450000000.00 TL	%32	2/0	F.B.K.	Aliğa - 19-07-2017 15:45 - 5760
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aliğa - HOROZGEDİĞİ Köyü - (Aktif) - 119 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7828628) İZDEMİR ENERJİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	450000000.00 TL	Aliğa - 19-07-2017 15:45 - 5760		

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



4 / 4

EK-2 ONAYLI İMAR DURUM BELGESİ

Evrak Tarih ve Sayısı: 02.02.2021-4298



T.C.
ALİAĞA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-33523596-115.02.01-4298
Konu : Horozgediği 119 ada 5 parsel İmar
Durum İDİ.

İZDEMİR ENERJİ ELEKT.ÜRETİM A.Ş.
ŞAİR EŞREF BULV.N:23 ÇANKAYA-İZMİR

İlgi : 01.02.2021 tarihli ve 2921 sayılı dilekçeniz.

İlgi tarih ve sayılı dilekçenizle baltse konu üçemiz Horozgediği Mahallesi 119 ada 5 numaralı parsel; Aliaga İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonunda Termik Santral Alanı, Emsal:1.00, Yençok:Teknoloji Gereği olarak planlıdır. Parselden enerji nakil hattı geçmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Davut PARALI
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imzalarla imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: BELV371234 Par Kodu: 71902
Adres:Kahire Mah. Lomax Cad. No:47 Aliaga/İZMİR
Telefon:0232 399 8000 Faks:0232 618 77 19
e-Posta:imar@aliaga.bel.tr Web:www.aliaga.bel.tr
Kıp Adres:aliaga.bel.tr/01.kip.tr

Belge Tutarı Adres : <https://www.turkiye.gov.tr/aliaga-bel-yetisi-diy>

Belge İçin: Alınan 0.0.0.0.



EK-3 FOTOĞRAFLAR

















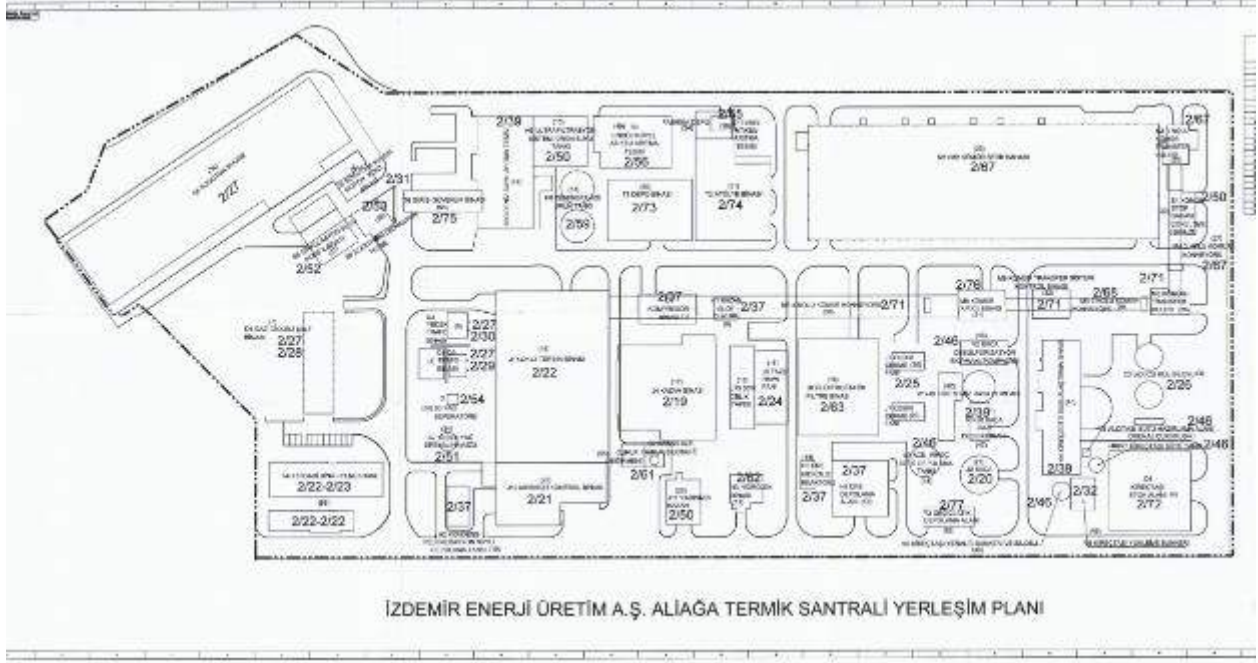




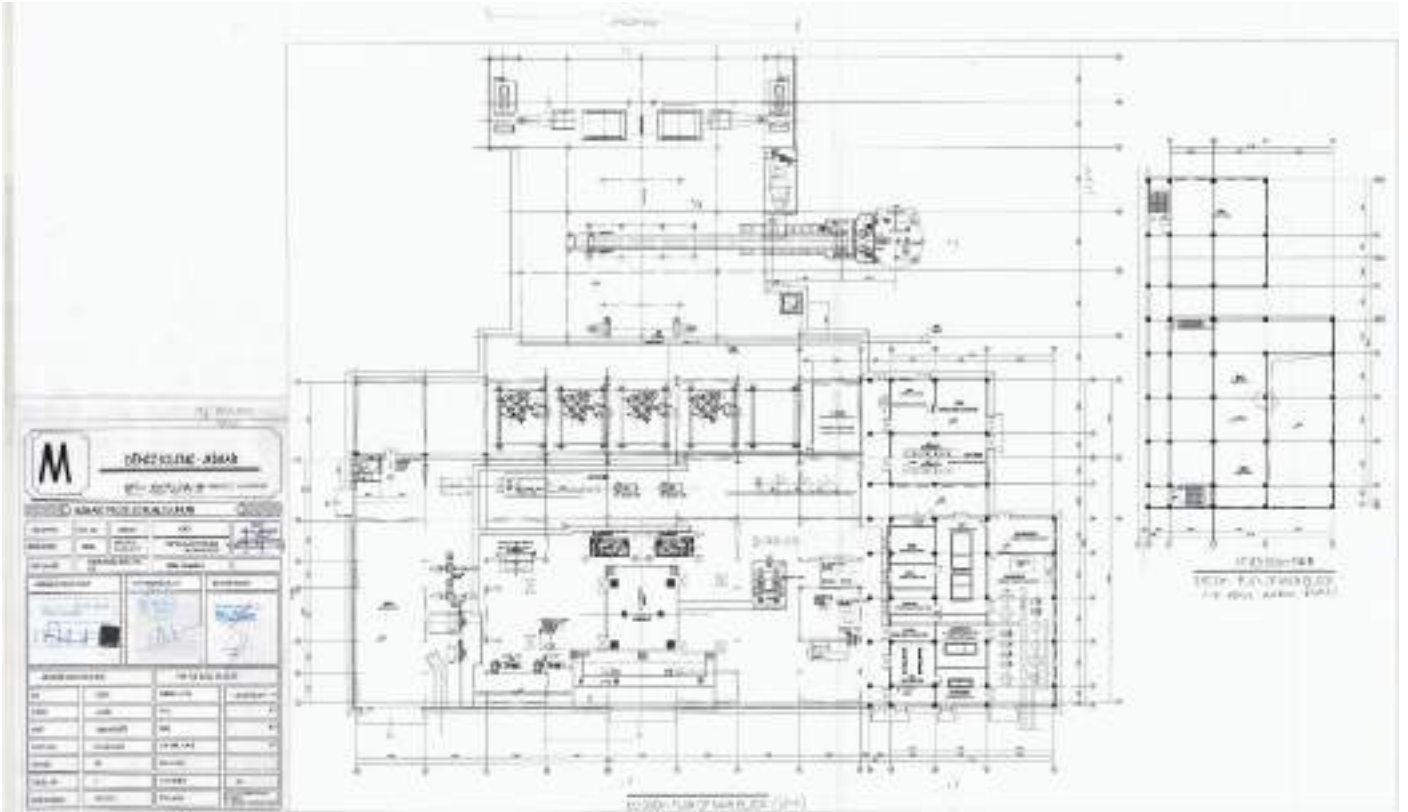


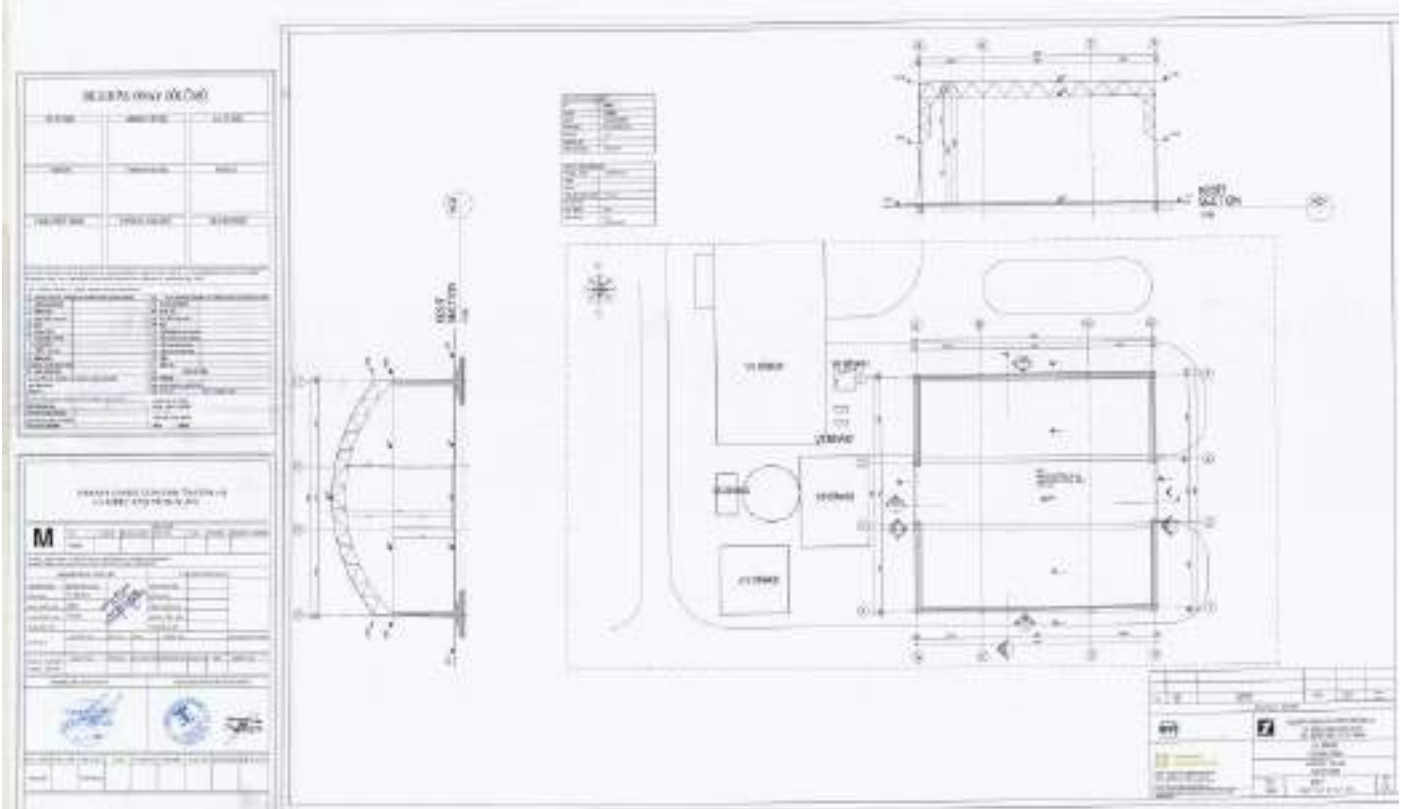
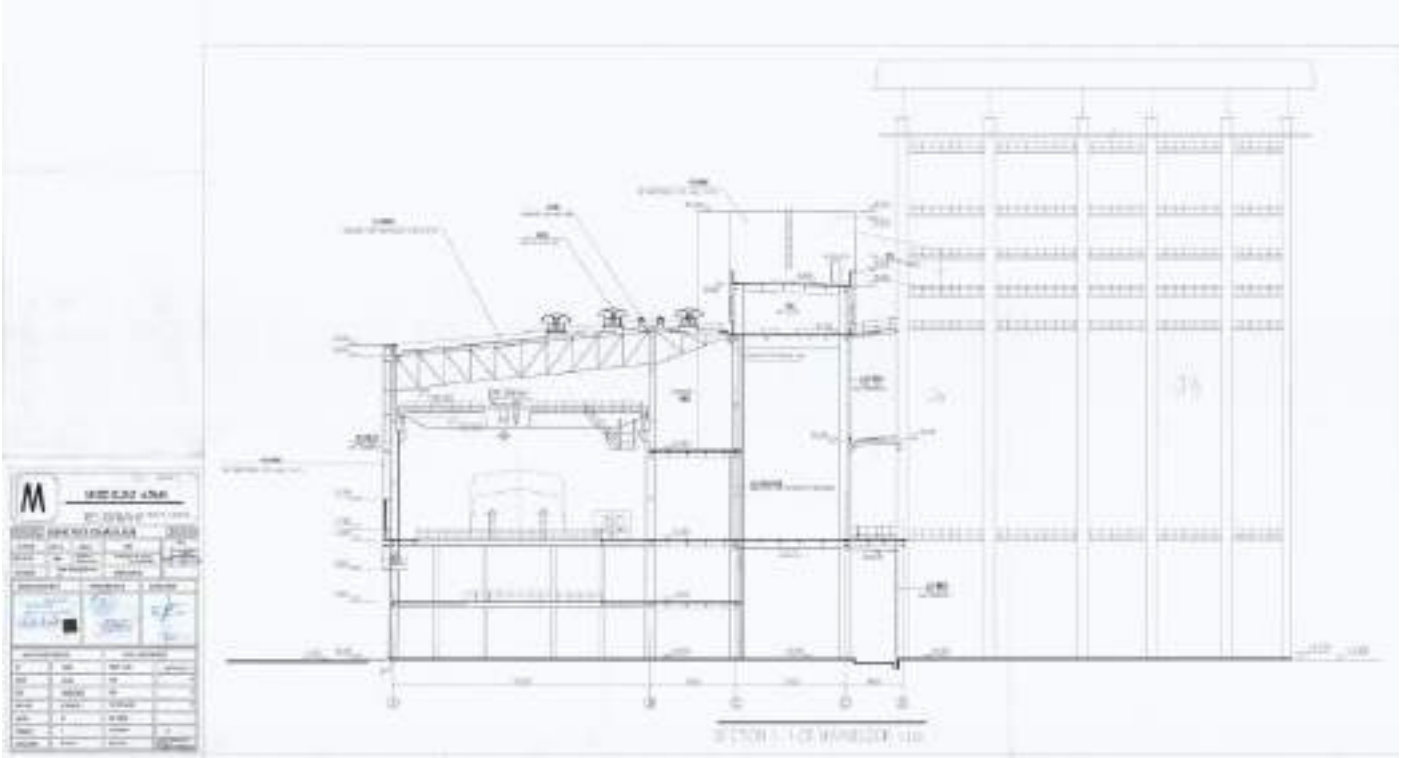
EK-4 VAZİYET PLANI





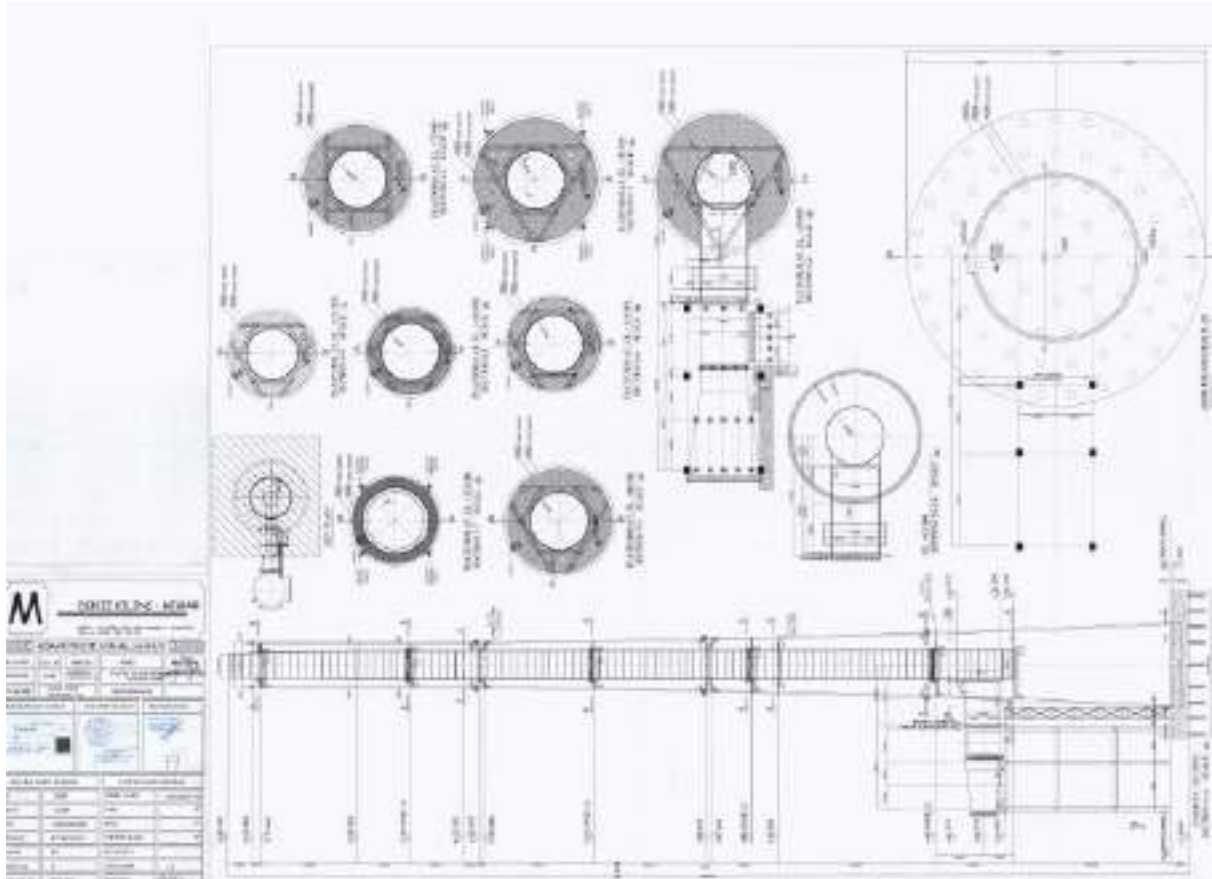
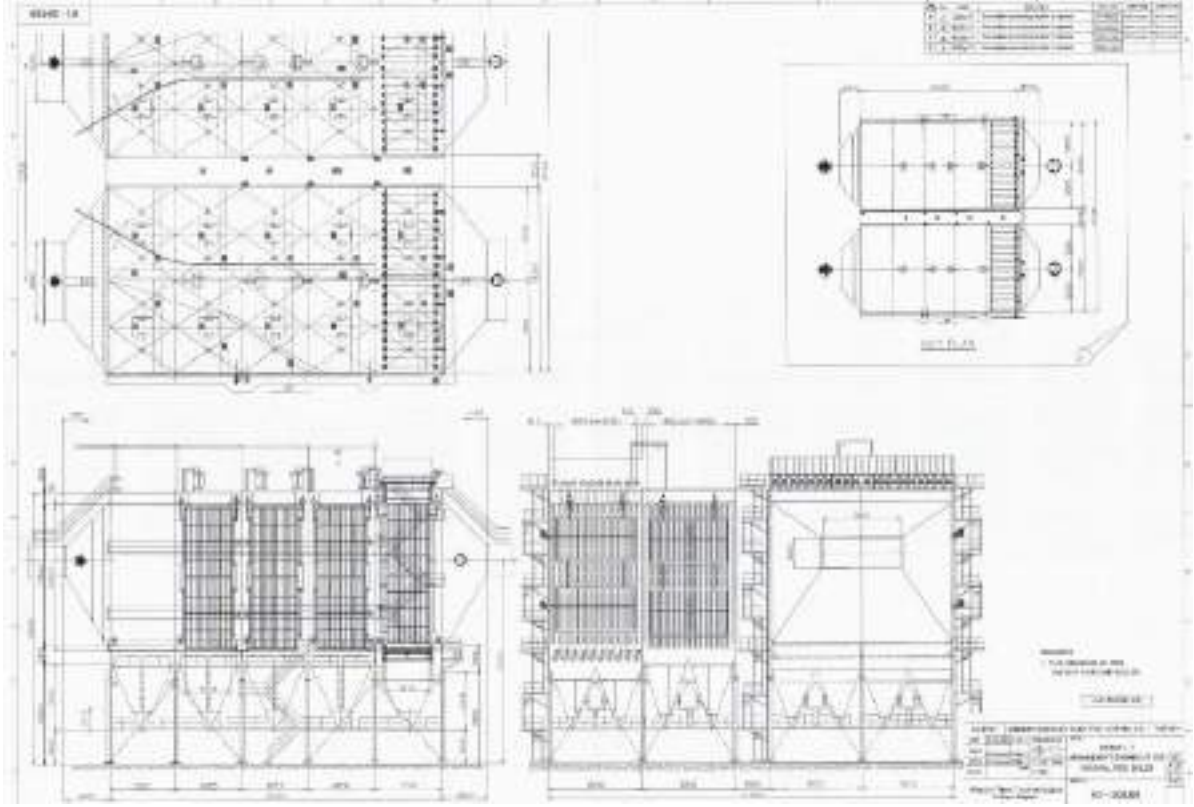
EK-5 MİMARİ PROJE

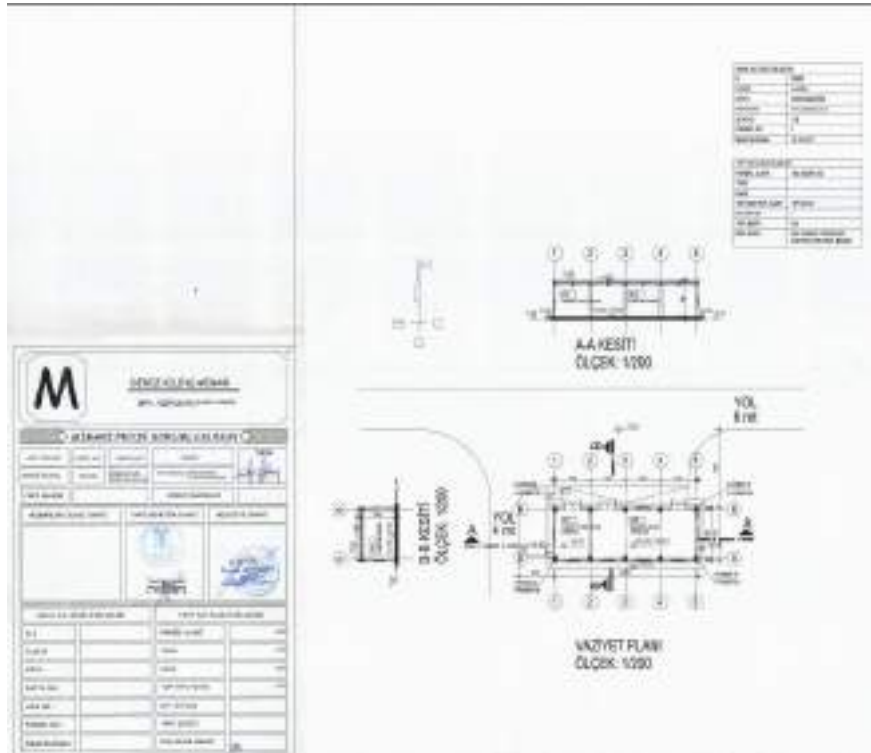
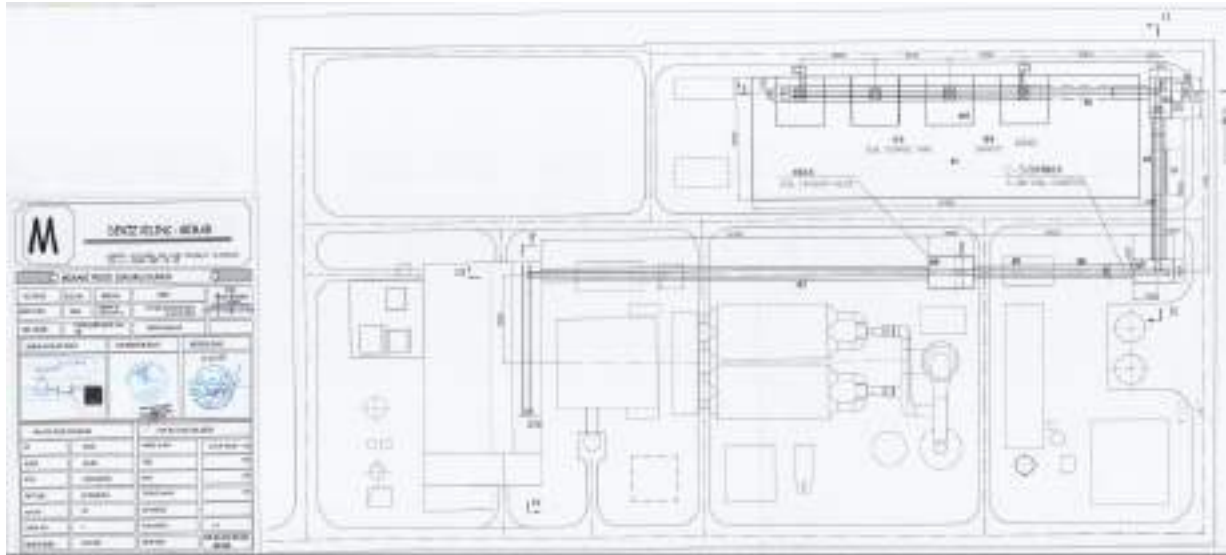




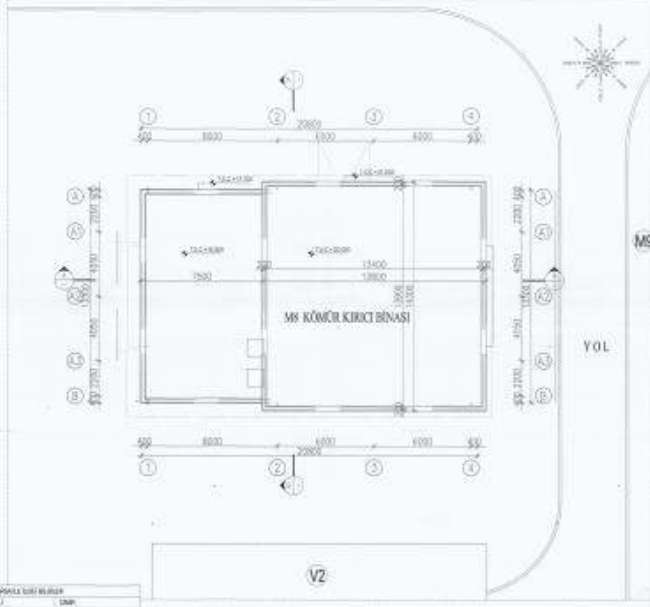
BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ		
İN TAYIN	MÜHÜR TAYIN	BA TAYIN
METRE	YERİNE METRE	BAĞI
TAMAM OLUP YOK	TAMAM OLUP YOK	BAĞI

A. PLAN VEYA BİRİNCİ PLANI İZLENİMLERİ		B. PLAN VEYA BİRİNCİ PLANI İZLENİMLERİ	
1. PLANIN AMBİ	2. PLANIN AMBİ	1. PLANIN AMBİ	2. PLANIN AMBİ
3. PLANIN AMBİ	4. PLANIN AMBİ	3. PLANIN AMBİ	4. PLANIN AMBİ
5. PLANIN AMBİ	6. PLANIN AMBİ	5. PLANIN AMBİ	6. PLANIN AMBİ
7. PLANIN AMBİ	8. PLANIN AMBİ	7. PLANIN AMBİ	8. PLANIN AMBİ
9. PLANIN AMBİ	10. PLANIN AMBİ	9. PLANIN AMBİ	10. PLANIN AMBİ
11. PLANIN AMBİ	12. PLANIN AMBİ	11. PLANIN AMBİ	12. PLANIN AMBİ
13. PLANIN AMBİ	14. PLANIN AMBİ	13. PLANIN AMBİ	14. PLANIN AMBİ
15. PLANIN AMBİ	16. PLANIN AMBİ	15. PLANIN AMBİ	16. PLANIN AMBİ
17. PLANIN AMBİ	18. PLANIN AMBİ	17. PLANIN AMBİ	18. PLANIN AMBİ
19. PLANIN AMBİ	20. PLANIN AMBİ	19. PLANIN AMBİ	20. PLANIN AMBİ
21. PLANIN AMBİ	22. PLANIN AMBİ	21. PLANIN AMBİ	22. PLANIN AMBİ
23. PLANIN AMBİ	24. PLANIN AMBİ	23. PLANIN AMBİ	24. PLANIN AMBİ
25. PLANIN AMBİ	26. PLANIN AMBİ	25. PLANIN AMBİ	26. PLANIN AMBİ
27. PLANIN AMBİ	28. PLANIN AMBİ	27. PLANIN AMBİ	28. PLANIN AMBİ
29. PLANIN AMBİ	30. PLANIN AMBİ	29. PLANIN AMBİ	30. PLANIN AMBİ
31. PLANIN AMBİ	32. PLANIN AMBİ	31. PLANIN AMBİ	32. PLANIN AMBİ
33. PLANIN AMBİ	34. PLANIN AMBİ	33. PLANIN AMBİ	34. PLANIN AMBİ
35. PLANIN AMBİ	36. PLANIN AMBİ	35. PLANIN AMBİ	36. PLANIN AMBİ
37. PLANIN AMBİ	38. PLANIN AMBİ	37. PLANIN AMBİ	38. PLANIN AMBİ
39. PLANIN AMBİ	40. PLANIN AMBİ	39. PLANIN AMBİ	40. PLANIN AMBİ
41. PLANIN AMBİ	42. PLANIN AMBİ	41. PLANIN AMBİ	42. PLANIN AMBİ
43. PLANIN AMBİ	44. PLANIN AMBİ	43. PLANIN AMBİ	44. PLANIN AMBİ
45. PLANIN AMBİ	46. PLANIN AMBİ	45. PLANIN AMBİ	46. PLANIN AMBİ
47. PLANIN AMBİ	48. PLANIN AMBİ	47. PLANIN AMBİ	48. PLANIN AMBİ
49. PLANIN AMBİ	50. PLANIN AMBİ	49. PLANIN AMBİ	50. PLANIN AMBİ
51. PLANIN AMBİ	52. PLANIN AMBİ	51. PLANIN AMBİ	52. PLANIN AMBİ
53. PLANIN AMBİ	54. PLANIN AMBİ	53. PLANIN AMBİ	54. PLANIN AMBİ
55. PLANIN AMBİ	56. PLANIN AMBİ	55. PLANIN AMBİ	56. PLANIN AMBİ
57. PLANIN AMBİ	58. PLANIN AMBİ	57. PLANIN AMBİ	58. PLANIN AMBİ
59. PLANIN AMBİ	60. PLANIN AMBİ	59. PLANIN AMBİ	60. PLANIN AMBİ
61. PLANIN AMBİ	62. PLANIN AMBİ	61. PLANIN AMBİ	62. PLANIN AMBİ
63. PLANIN AMBİ	64. PLANIN AMBİ	63. PLANIN AMBİ	64. PLANIN AMBİ
65. PLANIN AMBİ	66. PLANIN AMBİ	65. PLANIN AMBİ	66. PLANIN AMBİ
67. PLANIN AMBİ	68. PLANIN AMBİ	67. PLANIN AMBİ	68. PLANIN AMBİ
69. PLANIN AMBİ	70. PLANIN AMBİ	69. PLANIN AMBİ	70. PLANIN AMBİ
71. PLANIN AMBİ	72. PLANIN AMBİ	71. PLANIN AMBİ	72. PLANIN AMBİ
73. PLANIN AMBİ	74. PLANIN AMBİ	73. PLANIN AMBİ	74. PLANIN AMBİ
75. PLANIN AMBİ	76. PLANIN AMBİ	75. PLANIN AMBİ	76. PLANIN AMBİ
77. PLANIN AMBİ	78. PLANIN AMBİ	77. PLANIN AMBİ	78. PLANIN AMBİ
79. PLANIN AMBİ	80. PLANIN AMBİ	79. PLANIN AMBİ	80. PLANIN AMBİ
81. PLANIN AMBİ	82. PLANIN AMBİ	81. PLANIN AMBİ	82. PLANIN AMBİ
83. PLANIN AMBİ	84. PLANIN AMBİ	83. PLANIN AMBİ	84. PLANIN AMBİ
85. PLANIN AMBİ	86. PLANIN AMBİ	85. PLANIN AMBİ	86. PLANIN AMBİ
87. PLANIN AMBİ	88. PLANIN AMBİ	87. PLANIN AMBİ	88. PLANIN AMBİ
89. PLANIN AMBİ	90. PLANIN AMBİ	89. PLANIN AMBİ	90. PLANIN AMBİ
91. PLANIN AMBİ	92. PLANIN AMBİ	91. PLANIN AMBİ	92. PLANIN AMBİ
93. PLANIN AMBİ	94. PLANIN AMBİ	93. PLANIN AMBİ	94. PLANIN AMBİ
95. PLANIN AMBİ	96. PLANIN AMBİ	95. PLANIN AMBİ	96. PLANIN AMBİ
97. PLANIN AMBİ	98. PLANIN AMBİ	97. PLANIN AMBİ	98. PLANIN AMBİ
99. PLANIN AMBİ	100. PLANIN AMBİ	99. PLANIN AMBİ	100. PLANIN AMBİ
101. PLANIN AMBİ	102. PLANIN AMBİ	101. PLANIN AMBİ	102. PLANIN AMBİ
103. PLANIN AMBİ	104. PLANIN AMBİ	103. PLANIN AMBİ	104. PLANIN AMBİ
105. PLANIN AMBİ	106. PLANIN AMBİ	105. PLANIN AMBİ	106. PLANIN AMBİ
107. PLANIN AMBİ	108. PLANIN AMBİ	107. PLANIN AMBİ	108. PLANIN AMBİ
109. PLANIN AMBİ	110. PLANIN AMBİ	109. PLANIN AMBİ	110. PLANIN AMBİ
111. PLANIN AMBİ	112. PLANIN AMBİ	111. PLANIN AMBİ	112. PLANIN AMBİ
113. PLANIN AMBİ	114. PLANIN AMBİ	113. PLANIN AMBİ	114. PLANIN AMBİ
115. PLANIN AMBİ	116. PLANIN AMBİ	115. PLANIN AMBİ	116. PLANIN AMBİ
117. PLANIN AMBİ	118. PLANIN AMBİ	117. PLANIN AMBİ	118. PLANIN AMBİ
119. PLANIN AMBİ	120. PLANIN AMBİ	119. PLANIN AMBİ	120. PLANIN AMBİ
121. PLANIN AMBİ	122. PLANIN AMBİ	121. PLANIN AMBİ	122. PLANIN AMBİ
123. PLANIN AMBİ	124. PLANIN AMBİ	123. PLANIN AMBİ	124. PLANIN AMBİ
125. PLANIN AMBİ	126. PLANIN AMBİ	125. PLANIN AMBİ	126. PLANIN AMBİ
127. PLANIN AMBİ	128. PLANIN AMBİ	127. PLANIN AMBİ	128. PLANIN AMBİ
129. PLANIN AMBİ	130. PLANIN AMBİ	129. PLANIN AMBİ	130. PLANIN AMBİ
131. PLANIN AMBİ	132. PLANIN AMBİ	131. PLANIN AMBİ	132. PLANIN AMBİ
133. PLANIN AMBİ	134. PLANIN AMBİ	133. PLANIN AMBİ	134. PLANIN AMBİ
135. PLANIN AMBİ	136. PLANIN AMBİ	135. PLANIN AMBİ	136. PLANIN AMBİ
137. PLANIN AMBİ	138. PLANIN AMBİ	137. PLANIN AMBİ	138. PLANIN AMBİ
139. PLANIN AMBİ	140. PLANIN AMBİ	139. PLAN	



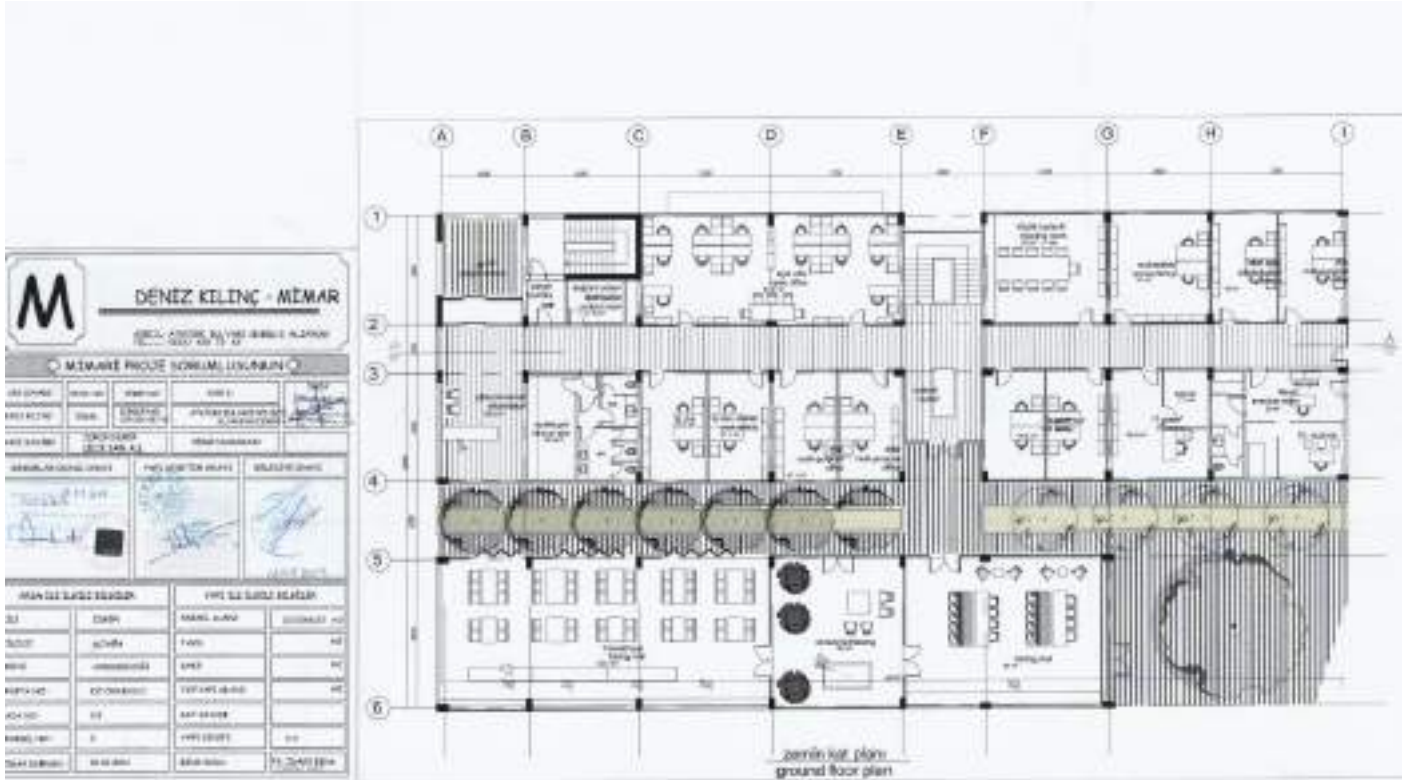
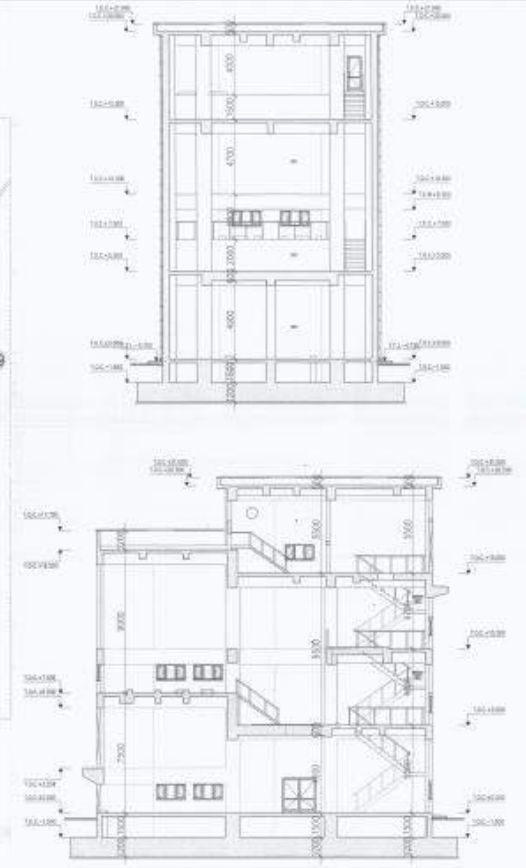


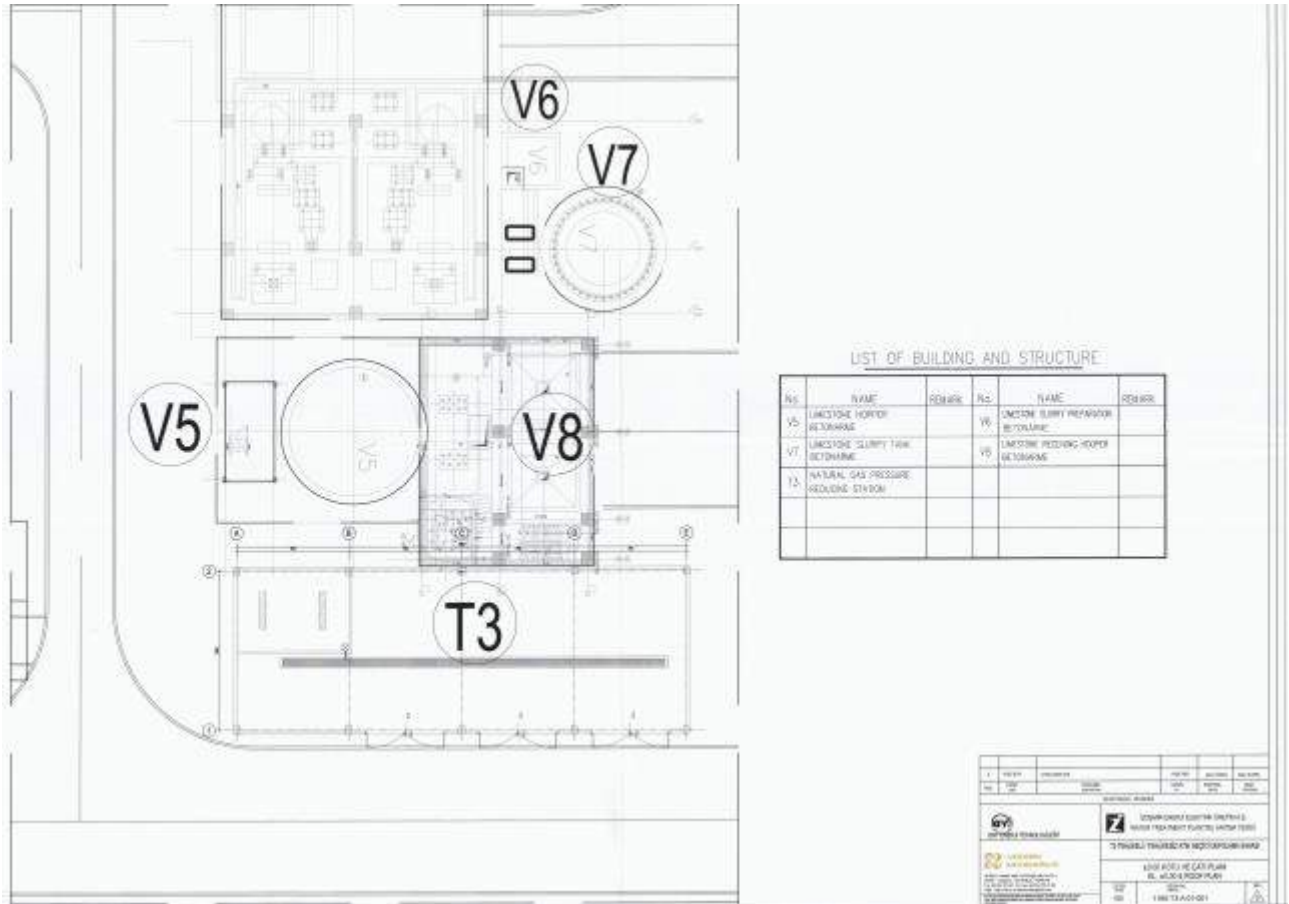
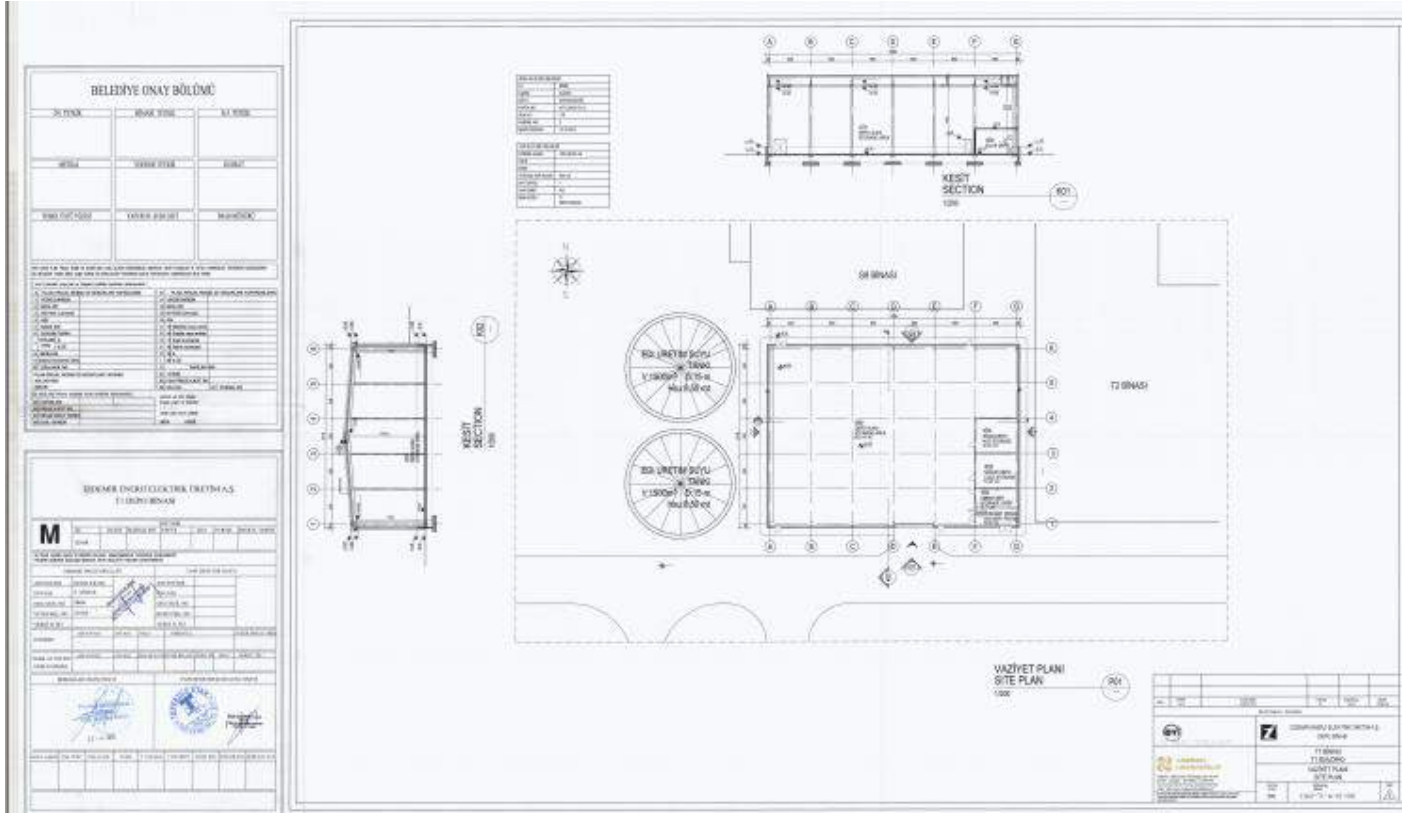
**İMARIN 119 ADA 3 PARSELİNE AİT
1/50 MİMARİ UYGULAMA PROJESİ**
M8 KÖMÜR KIRICI BİNASI



PROJE İSİMİ	BİNA
YERİ	ALMIR
İÇİ	KÖMÜR KIRICI
İMAR NO	119 ADA 3 PARSELİNE AİT
ÇİZİM	M8
PROJE NO	1
YARATILAN	05.05.2017

PROJE İSİMİ	BİNA
YERİ	ALMIR
İÇİ	KÖMÜR KIRICI
İMAR NO	119 ADA 3 PARSELİNE AİT
ÇİZİM	M8
PROJE NO	1
YARATILAN	05.05.2017





EK-6 YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ...

4. Yapı Adı: ... 5. Yapı Türü: ... 6. Yapı No: ...

7. Yapı Sahibi: ... 8. Yapı Kullanıcı: ...

9. Yapı Kullanma İzni Belgesi No: ...

10. Yapı Kullanma İzni Belgesi Tarihi: ...

11. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...

12. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Alanı: ...

13. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

14. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

15. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

16. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

17. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

18. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

19. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

20. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ...

4. Yapı Adı: ... 5. Yapı Türü: ... 6. Yapı No: ...

7. Yapı Sahibi: ... 8. Yapı Kullanıcı: ...

9. Yapı Kullanma İzni Belgesi No: ...

10. Yapı Kullanma İzni Belgesi Tarihi: ...

11. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...

12. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Alanı: ...

13. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

14. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

15. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

16. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

17. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

18. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

19. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

20. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ...

4. Yapı Adı: ... 5. Yapı Türü: ... 6. Yapı No: ...

7. Yapı Sahibi: ... 8. Yapı Kullanıcı: ...

9. Yapı Kullanma İzni Belgesi No: ...

10. Yapı Kullanma İzni Belgesi Tarihi: ...

11. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...

12. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Alanı: ...

13. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

14. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

15. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

16. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

17. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

18. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

19. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

20. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ...

4. Yapı Adı: ... 5. Yapı Türü: ... 6. Yapı No: ...

7. Yapı Sahibi: ... 8. Yapı Kullanıcı: ...

9. Yapı Kullanma İzni Belgesi No: ...

10. Yapı Kullanma İzni Belgesi Tarihi: ...

11. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Tarihi: ...

12. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Alanı: ...

13. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

14. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

15. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

16. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

17. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

18. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

19. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

20. Yapı Kullanma İzni Belgesi Geçerlilik Şartları: ...

GENERAL INFORMATION Name: _____ Date: _____ Address: _____ City: _____ State: _____ Zip: _____			
PERSONAL INFORMATION Sex: ☐ Male ☐ Female Age: _____ Height: _____ Weight: _____ Blood Type: _____ Marital Status: _____ Religion: _____		EDUCATION School: _____ Degree: _____ Major: _____ Minor: _____ Graduation Date: _____	
EMPLOYMENT HISTORY Employer: _____ Position: _____ Start Date: _____ End Date: _____ Reason for Leaving: _____		SKILLS & ABILITIES Computer Skills: _____ Languages: _____ Other Skills: _____	
REFERENCES Name: _____ Title: _____ Address: _____ Phone: _____		ADDITIONAL INFORMATION Other: _____ Comments: _____	

[illegible][illegible]

The image shows a complex technical form titled "THERMOLABOR IN BEBEL". It is a template for recording thermal insulation data. The form is organized into several main sections:

- General Data (Top Left):** Includes fields for project name, location, date, and drawing number.
- Technical Data (Top Right):** Includes fields for material type, thickness, and other technical specifications.
- Thermal Data (Middle Left):** Includes fields for thermal conductivity, density, and other thermal properties.
- Thermal Properties (Middle Right):** Includes a large table for recording thermal properties, with columns for material, thickness, and thermal conductivity.
- Thermal Properties (Bottom Left):** Includes fields for thermal resistance, U-value, and other thermal properties.
- Thermal Properties (Bottom Right):** Includes a large table for recording thermal properties, with columns for material, thickness, and thermal conductivity.

The form is filled with handwritten data, including material names, thicknesses, and thermal properties. There are also checkboxes for different insulation types and a signature in the bottom right corner.

YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

1. GENEL BİLGİLER

Belge No: 2021-01-01
Tarih: 2021-01-01
Durum: Hazır

2. YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

Yatırım Kullanım İçin Belge No: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Tarih: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Durum: Hazır

3. YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

Yatırım Kullanım İçin Belge No: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Tarih: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Durum: Hazır

4. YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

Yatırım Kullanım İçin Belge No: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Tarih: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Durum: Hazır

5. YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

Yatırım Kullanım İçin Belge No: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Tarih: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Durum: Hazır

6. YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

Yatırım Kullanım İçin Belge No: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Tarih: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Durum: Hazır

7. YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

Yatırım Kullanım İçin Belge No: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Tarih: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Durum: Hazır

8. YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

Yatırım Kullanım İçin Belge No: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Tarih: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Durum: Hazır

9. YATIRIM KULLANIM İÇİN BELGE

Yatırım Kullanım İçin Belge No: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge Tarih: 2021-01-01
Yatırım Kullanım İçin Belge

The image shows a complex, multi-page form titled "FORMULIR KEMERIAHAN BELAKANG" (Backstage Form). The form is divided into several sections with various fields, checkboxes, and text boxes. The top section includes a header with the title and a date field showing "2015-15". Below this, there are multiple rows of data entry fields, some with checkboxes and some with text boxes. The middle section contains a large table with multiple columns and rows, likely for recording data. The bottom section includes a section for "KETERANGAN" (Notes) and a section for "LAMPIRAN" (Attachments). The form is filled out with handwritten text and marks, including a signature and a date.

[illegible]

Identification - 1000-0000 Date: 10/10/2000 Time: 10:00 Location: 1000-0000 Case: 1000-0000 Officer: 1000-0000 Supervisor: 1000-0000 Station: 1000-0000 Unit: 1000-0000 Shift: 1000-0000 Status: 1000-0000		Vehicle Information Make: 1000-0000 Model: 1000-0000 Year: 1000-0000 Color: 1000-0000 License: 1000-0000 VIN: 1000-0000 Title: 1000-0000 Registration: 1000-0000 Insurance: 1000-0000 Driver: 1000-0000 Owner: 1000-0000 Lessee: 1000-0000 Other: 1000-0000	
Officer Information Name: 1000-0000 ID: 1000-0000 Rank: 1000-0000 Division: 1000-0000 Unit: 1000-0000 Shift: 1000-0000 Status: 1000-0000		Vehicle Status Status: 1000-0000 Location: 1000-0000 Date: 1000-0000 Time: 1000-0000 Reason: 1000-0000 Officer: 1000-0000 Supervisor: 1000-0000 Station: 1000-0000 Unit: 1000-0000 Shift: 1000-0000 Status: 1000-0000	
Vehicle Information Make: 1000-0000 Model: 1000-0000 Year: 1000-0000 Color: 1000-0000 License: 1000-0000 VIN: 1000-0000 Title: 1000-0000 Registration: 1000-0000 Insurance: 1000-0000 Driver: 1000-0000 Owner: 1000-0000 Lessee: 1000-0000 Other: 1000-0000		Vehicle Status Status: 1000-0000 Location: 1000-0000 Date: 1000-0000 Time: 1000-0000 Reason: 1000-0000 Officer: 1000-0000 Supervisor: 1000-0000 Station: 1000-0000 Unit: 1000-0000 Shift: 1000-0000 Status: 1000-0000	
Vehicle Information Make: 1000-0000 Model: 1000-0000 Year: 1000-0000 Color: 1000-0000 License: 1000-0000 VIN: 1000-0000 Title: 1000-0000 Registration: 1000-0000 Insurance: 1000-0000 Driver: 1000-0000 Owner: 1000-0000 Lessee: 1000-0000 Other: 1000-0000		Vehicle Status Status: 1000-0000 Location: 1000-0000 Date: 1000-0000 Time: 1000-0000 Reason: 1000-0000 Officer: 1000-0000 Supervisor: 1000-0000 Station: 1000-0000 Unit: 1000-0000 Shift: 1000-0000 Status: 1000-0000	
Vehicle Information Make: 1000-0000 Model: 1000-0000 Year: 1000-0000 Color: 1000-0000 License: 1000-0000 VIN: 1000-0000 Title: 1000-0000 Registration: 1000-0000 Insurance: 1000-0000 Driver: 1000-0000 Owner: 1000-0000 Lessee: 1000-0000 Other: 1000-0000		Vehicle Status Status: 1000-0000 Location: 1000-0000 Date: 1000-0000 Time: 1000-0000 Reason: 1000-0000 Officer: 1000-0000 Supervisor: 1000-0000 Station: 1000-0000 Unit: 1000-0000 Shift: 1000-0000 Status: 1000-0000	
Vehicle Information Make: 1000-0000 Model: 1000-0000 Year: 1000-0000 Color: 1000-0000 License: 1000-0000 VIN: 1000-0000 Title: 1000-0000 Registration: 1000-0000 Insurance: 1000-0000 Driver: 1000-0000 Owner: 1000-0000 Lessee: 1000-0000 Other: 1000-0000		Vehicle Status Status: 1000-0000 Location: 1000-0000 Date: 1000-0000 Time: 1000-0000 Reason: 1000-0000 Officer: 1000-0000 Supervisor: 1000-0000 Station: 1000-0000 Unit: 1000-0000 Shift: 1000-0000 Status: 1000-0000	
Vehicle Information Make: 1000-0000 Model: 1000-0000 Year: 1000-0000 Color: 1000-0000 License: 1000-0000 VIN: 1000-0000 Title: 1000-0000 Registration: 1000-0000 Insurance: 1000-0000 Driver: 1000-0000 Owner: 1000-0000 Lessee: 1000-0000 Other: 1000-0000		Vehicle Status Status: 1000-0000 Location:	

[illegible]

[illegible]

The image shows a complex, multi-page form titled "HART HALL ANDERSON HALL FORM". The form is divided into several sections with various fields, checkboxes, and tables. The top section includes "GENERAL INFORMATION" and "CONTACT INFORMATION". Below that is a large "DESCRIPTION OF WORK" section with multiple sub-sections for "Work Description", "Work Schedule", "Work Location", and "Work Method". The bottom section contains "Notes" and "Signatures". The form is filled with handwritten text and marks, including a large "X" in the "Work Method" section and a signature in the "Notes" section.

[illegible]

[illegible][illegible]

STANDARD FORM 5010-101			
Section 1: General Information Agency: Date: Report Title: Author: Reviewer: Status:		Section 2: Project Information Project Name: Project Number: Project Manager: Project Start Date: Project End Date:	
Section 3: Data Collection Data Source: Data Type: Data Collection Method: Data Collection Date: Data Collection Location:		Section 4: Data Analysis Analysis Method: Analysis Results: Analysis Date: Analysis Location:	
Section 5: Data Interpretation Interpretation Method: Interpretation Results: Interpretation Date: Interpretation Location:		Section 6: Data Reporting Reporting Method: Reporting Results: Reporting Date: Reporting Location:	
STANDARD FORM 5010-102			
Section 7: Data Collection Data Source: Data Type: Data Collection Method: Data Collection Date: Data Collection Location:		Section 8: Data Analysis Analysis Method: Analysis Results: Analysis Date: Analysis Location:	
Section 9: Data Interpretation Interpretation Method: Interpretation Results: Interpretation Date: Interpretation Location:		Section 10: Data Reporting Reporting Method: Reporting Results: Reporting Date: Reporting Location:	
STANDARD FORM 5010-103			
Section 11: Data Collection Data Source: Data Type: Data Collection Method: Data Collection Date: Data Collection Location:		Section 12: Data Analysis Analysis Method: Analysis Results: Analysis Date: Analysis Location:	
Section 13: Data Interpretation Interpretation Method: Interpretation Results: Interpretation Date: Interpretation Location:		Section 14: Data Reporting Reporting Method: Reporting Results: Reporting Date: Reporting Location:	
STANDARD FORM 5010-104			
Section 15: Data Collection Data Source: Data Type: Data Collection Method: Data Collection Date: Data Collection Location:		Section 16: Data Analysis Analysis Method: Analysis Results: Analysis Date: Analysis Location:	
Section 17: Data Interpretation Interpretation Method: Interpretation Results: Interpretation Date: Interpretation Location:		Section 18: Data Reporting Reporting Method: Reporting Results: Reporting Date: Reporting Location:	
STANDARD FORM 5010-105			
Section 19: Data Collection Data Source: Data Type: Data Collection Method: Data Collection Date: Data Collection Location:		Section 20: Data Analysis Analysis Method: Analysis Results: Analysis Date: Analysis Location:	
Section 21: Data Interpretation Interpretation Method: Interpretation Results: Interpretation Date: Interpretation Location:		Section 22: Data Reporting Reporting Method: Reporting Results: Reporting Date: Reporting Location:	

[illegible]

EK-8 DEĞİŞİM ORANI TABLOSU

TEFE-TÜFE ENDEKS- DÖVİZ KURU DEĞİŞİM ORANI TABLOSU				
TARİH	AY	TEFE-TÜFE ENDEKS DEĞİŞİM ORANI	DOLAR KURU DEĞİŞİM ORANI	TEFE-TÜFE ENDEKS DEĞİŞİM ORANI VE DÖVİZ KURU DEĞİŞİM ORANI ORTALAMASI
2014-04	NİSAN	1,34%	4,25%	2,79%
2014-05	MAYIS	0,40%	-1,75%	-0,68%
2014-06	HAZİRAN	0,31%	1,18%	0,74%
2014-07	TEMMUZ	0,45%	0,14%	0,29%
2014-08	AĞUSTOS	0,09%	1,83%	0,96%
2014-09	EYLÜL	0,14%	2,06%	1,10%
2014-10	EKİM	1,90%	2,42%	2,16%
2014-11	KASIM	0,18%	-1,11%	-0,46%
2014-12	ARALIK	-0,44%	2,36%	0,96%
2015-01	OCAK	1,10%	1,75%	1,42%
2015-02	ŞUBAT	0,71%	5,17%	2,94%
2015-03	MART	1,19%	4,98%	3,08%
2015-04	NİSAN	1,63%	2,43%	2,03%
2015-05	MAYIS	0,56%	-0,08%	0,24%
2015-06	HAZİRAN	-0,51%	2,04%	0,76%
2015-07	TEMMUZ	0,09%	-0,24%	-0,08%
2015-08	AĞUSTOS	0,40%	5,30%	2,85%
2015-09	EYLÜL	0,89%	5,23%	3,06%
2015-10	EKİM	1,55%	-2,50%	-0,47%
2015-11	KASIM	0,67%	-2,03%	-0,68%
2015-12	ARALIK	0,21%	1,57%	0,89%
2016-01	OCAK	1,82%	2,98%	2,40%
2016-02	ŞUBAT	-0,02%	-2,25%	-1,14%
2016-03	MART	-0,04%	-1,69%	-0,87%
2016-04	NİSAN	0,78%	-2,01%	-0,62%
2016-05	MAYIS	0,58%	3,14%	1,86%
2016-06	HAZİRAN	0,47%	-0,33%	0,07%
2016-07	TEMMUZ	1,16%	1,37%	1,27%
2016-08	AĞUSTOS	-0,29%	0,18%	-0,06%
2016-09	EYLÜL	0,18%	-0,09%	0,04%
2016-10	EKİM	1,44%	3,52%	2,48%
2016-11	KASIM	0,52%	6,10%	3,31%
2016-12	ARALIK	1,64%	6,35%	3,99%
2017-01	OCAK	2,46%	6,59%	4,52%
2017-02	ŞUBAT	0,81%	-1,70%	-0,45%
2017-03	MART	1,05%	-0,18%	0,44%
2017-04	NİSAN	1,31%	-0,33%	0,49%
2017-05	MAYIS	0,45%	-2,52%	-1,04%
2017-06	HAZİRAN	-0,27%	-1,27%	-0,77%
2017-07	TEMMUZ	0,15%	1,15%	0,65%
2017-08	AĞUSTOS	0,52%	-1,35%	-0,41%

2017-09	EYLÜL	0,65%	-1,28%	-0,32%
2017-10	EKİM	2,08%	5,30%	3,69%
2017-11	KASIM	1,49%	5,59%	3,54%
2017-12	ARALIK	0,69%	-0,81%	-0,06%
2018-01	OCAK	1,02%	-2,00%	-0,49%
2018-02	ŞUBAT	0,73%	0,15%	0,44%
2018-03	MART	0,99%	2,65%	1,82%
2018-04	NİSAN	1,87%	4,27%	3,07%
2018-05	MAYIS	1,62%	8,16%	4,89%
2018-06	HAZİRAN	2,61%	4,63%	3,62%
2018-07	TEMMUZ	0,55%	2,52%	1,54%
2018-08	AĞUSTOS	2,30%	17,14%	9,72%
2018-09	EYLÜL	6,30%	10,00%	8,15%
2018-10	EKİM	2,67%	-8,66%	-3,00%
2018-11	KASIM	-1,44%	-9,04%	-5,24%
2018-12	ARALIK	-0,40%	-1,27%	-0,83%
2019-01	OCAK	1,06%	1,18%	1,12%
2019-02	ŞUBAT	0,16%	-2,04%	-0,94%
2019-03	MART	1,03%	3,31%	2,17%
2019-04	NİSAN	1,69%	5,12%	3,41%
2019-05	MAYIS	0,95%	5,19%	3,07%
2019-06	HAZİRAN	0,03%	-4,09%	-2,03%
2019-07	TEMMUZ	1,36%	-2,46%	-0,55%
2019-08	AĞUSTOS	0,86%	-0,84%	0,01%
2019-09	EYLÜL	0,99%	1,54%	1,27%
2019-10	EKİM	2,00%	1,24%	1,62%
2019-11	KASIM	0,38%	-0,93%	-0,28%
2019-12	ARALIK	0,74%	1,82%	1,28%
2020-1	OCAK	1,35%	1,36%	1,36%
2020-2	ŞUBAT	0,35%	2,09%	1,22%
2020-3	MART	0,57%	4,28%	2,42%
2020-4	NİSAN	0,85%	7,40%	4,12%
2020-5	MAYIS	1,36%	1,91%	1,64%
2020-6	HAZİRAN	1,13%	-2,10%	-0,49%
2020-7	TEMMUZ	0,58%	0,62%	0,60%
2020-8	AĞUSTOS	0,86%	5,53%	3,20%
2020-9	EYLÜL	0,97%	3,40%	2,19%
2020-10	EKİM	2,13%	4,65%	3,39%
2020-11	KASIM	2,30%	1,62%	1,96%
2020-12	ARALIK	1,25%	-3,66%	-1,20%

EK-9 SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

1 ADET TERMİK SANTRAL

İZMİR / ALİAĞA

ÖZEL-20210434901/ 01.03.2021

BİNA KODU	BİNA ADI	ALANI	4.YAPI RUHSATI TARİHİ	3.YAPI RUHSATI TARİHİ	2.YAPI RUHSATI TARİHİ	1.YAPI RUHSATI TARİHİ	YAPI RUHSATI SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE SAYISI
C1	KOMPRESÖR BİNASI	1.799		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
C2	KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU	266				30.12.2011	2011/188	20.02.2015/84
C3	UÇUCU KÜL SİLOSU	3.250			16.04.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1226
C4	KİREÇTAŞI STOK ALANI	1.199		9.07.2013		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/186
D1,D2	TRAFO BİNASI	419		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	8.01.2014/794
D3	TRAFO BİNASI (YEDEK TRAFO BİNASI)	237		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	8.01.2014/795
D4	GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI	1.265		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	8.01.2014/222
D5	SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI	324		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	9.04.2015/222
H1	KAZAN BLÖF ÇUKURU	125		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
H2	KONDENS REJENERASYON SUYU DEPOLAMA TANKI	81		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
H3	HİDROJEN BİNASI	178				30.12.2011	2011/188	20.02.2015/85
H4	ÜRE DEPOLAMA ALANI	1.278		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
H5	ÜRE HİDROLİZ REAKTÖRÜ	149		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
H8	DEMİNERALİZE SU (ÜRÜN) TANKI	386			26.03.2013	30.12.2011	2011/188	22.01.2015/36
H9	ULTRAFİLTASYON SİSTEMİ ÜRÜN SUYU TANKI	551			17.08.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1222
J1, J2, J3	TÜRBİN BİNASI	8.014			16.02.2012	30.12.2011	2011/188	13.11.2014/1242
J4	KAZAN	11.270	16.12.2013	28.08.2012	16.02.2012	30.12.2011	2011/188	09.04.2015/216
J5, J13	FD FAN (TAZE HAVA FANI), SCR ÇELİK YAPISI	1.030			16.04.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1225
J6	ELEKTROSTATİK FİLTRE	5.851		21.09.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/81
J7	ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI)	868			16.04.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1223
J9	BACA	6.842		16.04.2012	29.08.2012	30.12.2011	2011/188	13.11.2014/1241
J10	MERKEZİ KONTROL BİNASI	3.512		28.08.2012	16.02.2012	30.12.2011	2011/188	
J11	YARDIMCI KAZAN	295			17.08.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1222
J12	BASINÇ DÜŞÜRME VE ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	6				30.12.2011	2011/188	
M1, M2	KÖMÜR STOK SAHASI, 1 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	9.709		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/80
M3	1 NOLU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	471		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/80
M4	2 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	397		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	9.04.2015/219
M5	2 NOLU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	538		26.03.2013		30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1227
M6	3 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	471		26.03.2013		30.12.2011	2011/188	22.01.2015/38

M7	4 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TUNELİ	818		26.03.2013		30.12.2011	2011/188	22.01.2015/33
M8	KÖMÜR KIRICI BİNASI	813		11.06.2015		30.12.2011	2011/188	23.10.2013/454
M9	KÖMÜR TRANSFER SİSTEMİ KONTROL BİNASI	158		26.03.2013		30.12.2011	2011/188	09.04.2015/220
M11	BULDOZER GARAJI	-		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	
S1	KÖMÜR STOK SAHASI ÇÖKELTME HAVUZU	240				30.12.2011	2011/188	22.01.2015/37
S2	YEDEK YAĞ DRENaj HAVUZU	35				30.12.2011	2011/188	22.01.2015/35
S3	YAĞ SEPERATÖRÜ	41		30.12.2011		30.12.2011	2011/188	10.02.2015/83
S4	SOĞUTMA KULESİ	5.641		29.08.2012	10.05.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1228
S5	SİRKÜLASYON SUYU POMPA BİNASI	560	16.12.2013	30.12.2011		30.12.2011	2011/188	9.04.2015/214
S6	ELEKTROKLORİNASYON TESİSİ	172				17.08.2012	2011/188	9.04.2015/221
S7	EVSEL ATIKSU ARITMA TESİSİ	76				17.08.2012	2011/188	9.04.2015/218
S9	ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİ	1.017	16.12.2013	30.12.2011		30.12.2011	2011/188	9.04.2015/215
S10	DENİZ SUYU ATIRMA TESİSİ	3.675		29.08.2012	3.07.2012	30.12.2011	2011/188	9.04.2015/217
T1	DEPO BİNASI	1.100		9.07.2013		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/184
T2	ATÖLYE BİNASI	1.554		9.07.2013		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/185
T3	TEHLİKESİZ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	296				11.06.2015	2011/188	23.10.2015/455
T4-T5	İDARİ BİNA, YEMEKHANE	3.946			16.02.2012	30.12.2011	2011/188	8.01.2014/793
T6	GÜVENLİK BİNASI	837		11.06.2015		30.12.2011	2011/188	23.10.2015/456
V1, J8	BACA GAZI DES. EKİPMANI, FGD TEMİZ HAVA POMPASI	1.094		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	10.06.2015/320
V2	BACA GAZI DESÜLFÜRİZASYON EKİPMANI POMPALARI	297		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/183
V3	ACİL KİREÇ SÜTÜ DEPOLAMA TANKI	139		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/183
V4	KİREÇ SÜTÜ SUSUZLAŞTIRMA BİNASI	3.075		3.07.2012		30.12.2011	2011/188	9.04.2015/217
V5	KİREÇTAŞI YERALTı BUNKERİ VE SİLOSU	948		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/183
V6	ALÇITAŞI SÜTÜ HAZIRLAMA ALANI DRENaj ÇUKURU	13		29.08.2012	3.07.2012	30.12.2011	2011/188	6.11.2014/1224
V7	ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI	30		29.08.2012		30.12.2011	2011/188	27.03.2015/183
V8	KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ	246		29.05.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/82

M4	2 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	V8	KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ
M5	2 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ		

ALAN TABLOSU			
BİNA KODU	BİNA ADI	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
C1	KOMPRESÖR BİNASI	1.799	1.799
C2	KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU	266	266
C3	UÇUCU KÜL SİLOSU	3.250	3.250
C4	KİREÇTAŞI STOK ALANI	1.199	1.199
D1,D2	TRAFO BİNASI	419	419
D3	TRAFO BİNASI (YEDEK TRAFO BİNASI)	237	237
D4	GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI	1.265	1.265
D5	SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI	324	324
H2	KONDENS REJENERASYON SUYU DEPOLAMA TANKI	81	81
H3	HİDROJEN BİNASI	178	178
H4	ÜRE DEPOLAMA ALANI	1.278	1.278
H5	ÜRE HİDROLİZ REAKTÖRÜ	149	149
H8	DEMİNERALİZE SU (ÜRÜN) TANKI	386	386
H9	ULTRAFİLTASYON SİSTEMİ ÜRÜN SUYU TANKI	551	551
J1, J2, J3	TÜRBİN BİNASI	8.014	8.014
J4	KAZAN	11.270	11.270
J5, J13	FD FAN (TAZE HAVA FANI), SCR ÇELİK YAPISI	1.030	1.030
J6	ELEKTROSTATİK FİLTRE	5.851	5.851
J7	ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI)	868	868
J9	BACA	6.842	6.842
J10	MERKEZİ KONTROL BİNASI	0	3.512
J11	YARDIMCI KAZAN	295	295
J12	BASINÇ DÜŞÜRME VE ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	0	6
M1, M2	KÖMÜR STOK SAHASI, 1 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	9.709	9.709
M3	1 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	471	471
M4	2 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	397	397
M5	2 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	538	538
M6	3 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	471	471
M7	4 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	818	818
M8	KÖMÜR KIRICI BİNASI	813	813
M9	KÖMÜR TRANSFER SİSTEMİ KONTROL BİNASI	158	158
S4	SOĞUTMA KULESİ	5.641	5.641
S5	SİRKÜLASYON SUYU POMPA BİNASI	560	560
S6	ELEKTROKLORİNASYON TESİSİ	172	172
S9	ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİ	1.017	1.017
S10	DENİZ SUYU ATIRMA TESİSİ	3.675	3.675
T1	DEPO BİNASI	1.100	1.100
T2	ATÖLYE BİNASI	1.554	1.554
T3	TEHLİKESİZ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	296	296
T4-T5	İDARİ BİNA, YEMEKHANE	3.946	3.946
T6	GÜVENLİK BİNASI	837	837
V1, J8	BACA GAZI DES. EKİPMANI, FGD TEMİZ HAVA POMPASI	1.094	1.094
V2	BACA GAZI DESÜLFÜRİZASYON EKİPMANI POMPALARI	297	297
V3	ACİL KİREÇ SÜTÜ DEPOLAMA TANKI	139	139

V4	KİREÇ SÜTÜ SUSUZLAŞTIRMA BİNASI	3.075	3.075
V5	KİREÇTAŞI YERALTI BUNKERİ VE SİLOSU	948	948
V7	ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI	30	30
V8	KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ	246	246
TOPLAM ALAN		83.554	87.072

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL)
119 Ada 5 Parsel	103.484,82	1.200	124.181.784
TOPLAM DEĞER			124.180.000

YAPI MALİYETLERİ					
SIRA NO	BİNA KODU	BİNA ADI	ALANI	AKTİFE GİRİŞ TARİHİ	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ GÜNCEL DEĞER (TL)
1	C1	KOMPRESÖR BİNASI	1799	2014	₺7.345.997
2	C2	KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU	266	2014	₺1.128.754
3	C3	UÇUCU KÜL SİLOSU	3250	2014	₺9.461.716
4	C4	KİREÇTAŞI STOK ALANI	1199	2014	₺7.999.344
5	D1, D2	TRAFO BİNASI	419	2014	₺1.144.775
6	D3	TRAFO BİNASI (YEDEK TRAFO BİNASI)	237	2014	₺647.523
7	D4	GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI	1265	2014	₺3.928.865
8	D5	SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI	324	2014	₺1.209.475
9	H2	KONDENS REJENERASYON SUYU DEPOLAMA TANKI	81	2014	₺260.432
10	H3	HİDROJEN BİNASI	178	2014	₺690.781
11	H4	ÜRE DEPOLAMA ALANI	1278	2014	₺4.554.633
12	H5	ÜRE HİDROLİZ REAKTÖRÜ	149	2014	₺465.614
13	H8	DEMİNERALİZE SU (ÜRÜN) TANKI	386	2014	₺1.218.434
14	H9	ULTRAFİLTASYON SİSTEMİ ÜRÜN SUYU TANKI	551	2014	₺1.505.420
15	J1, J2, J3	TÜRBİN BİNASI	8014	2014	₺23.728.917
16	J4	KAZAN	11270	2014	₺33.967.570
17	J5, J13	FD FAN (TAZE HAVA FANI), SCR ÇELİK YAPISI	1030	2014	₺5.337.867
18	J6	ELEKTROSTATİK FİLTRE	5851	2014	₺32.368.865
19	J7	ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI)	868	2014	₺4.790.306
20	J9	BACA	6842	2014	₺18.737.824

21	J10	MERKEZİ KONTROL BİNASI	3512	2014	₺11.887.277
22	J11	YARDIMCI KAZAN	295	2014	₺1.485.258
23	J12	BASINÇ DÜŞÜRME VE ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	6	2014	₺16.394
24	M1, M2	KÖMÜR STOK SAHASI, 1 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	9709	2014	₺29.975.581
25	M3	1 NOLU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	471	2014	₺1.569.144
26	M4	2 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	397	2014	₺1.216.672
27	M5	2 NOLU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	538	2014	₺1.963.935
28	M6	3 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	471	2014	₺1.432.054
29	M7	4 NOLU KÖMÜR KONVEYÖR TÜNELİ	818	2014	₺2.589.782
30	M8	KÖMÜR KIRICI BİNASI	813	2014	₺576.469
31	M9	KÖMÜR TRANSFER SİSTEMİ KONTROL BİNASI	158	2014	₺604.230
32	S4	SOĞUTMA KULESİ	5641	2014	₺15.715.629
33	S5	SİRKÜLASYON SUYU POMPA BİNASI	560	2014	₺1.999.966
34	S6	ELEKTROKLORİNASYON TESİSİ	172	2014	₺826.009
35	S9	ENDÜSTRİYEL ATIKSU ARITMA TESİSİ	1017	2014	₺9.706.710
36	S10	DENİZ SUYU ATIRMA TESİSİ	3675	2014	₺15.750.388
37	T1	DEPO BİNASI	1100	2014	₺5.269.821
38	T2	ATÖLYE BİNASI	1554	2014	₺7.330.762
39	T3	TEHLİKESİZ ATIK GEÇİCİ DEPOLAMA ALANI	296	2015	₺400.670
40	T4-T5	İDARİ BİNA, YEMEKHANE	3946	2014	₺14.689.762
41	T6	GÜVENLİK BİNASI	837	2015	₺1.132.976
42	V1, J8	BACA GAZI DES. EKİPMANI, FGD TEMİZ HAVA POMPASI	1094	2014	₺6.026.933
43	V2	BACA GAZI DESÜLFÜRİZASYON EKİPMANI POMPALARI	297	2014	₺910.239
44	V3	ACİL KİREÇ SÜTÜ DEPOLAMA TANKI	139	2014	₺380.453
45	V4	KİREÇ SÜTÜ SUSUZLAŞTIRMA BİNASI	3075	2014	₺8.778.547
46	V5	KİREÇTAŞI YERALTI BUNKERİ VE SİLOSU	948	2014	₺1.180.098
47	V7	ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI	30	2014	₺82.039
48	V8	KİREÇTAŞI YÜKLEME BUNKERİ	246	2014	₺719.945
TOPLAM			87072		₺304.710.855

YER ÜSTÜ VE YER ALTI DÜZENLERİ			
SIRA NO	BİNA ADI	AKTİFE GİRİŞ TARİHİ	AMORTİSMAN DÜŞÜLMÜŞ GÜNCEL DEĞER (TL)
1	KAZAN BLÖF ÇUKURU (H1)	2014	₺633.550
2	KÖMÜR STOK SAHASI ÇÖKETLME HAVUZU (S1)	2014	₺1.216.415
3	YEDEK YAĞ DRENaj HAVUZU (S2)	2014	₺177.394
4	YAĞ SEPARATÖRÜ (S3)	2014	₺245.756
5	EVSEL ATIKSU ARITMA TESİSİ (S7)	2014	₺385.197
6	KİREÇ SÜTÜ HAZIRLAMA ALANI DRENaj ÇUKURU (V6)	2014	₺66.491
7	M5 - M9 ARASI SAHANIN PANEL ÇİT YAPILMASI VE KAPILARI	2014	₺15.317
8	ASANSÖR KULESİNİN ETRAFINA TEL ÇİT YAPILMASI	2014	₺12.133
9	PANEL ÇİT VE KAPI BEDELİ	2014	₺26.229
10	HİDROJEN BİNASI, GÜVENLİK DUVARI, CONSTRUCTION AREA DEPOLAMA ALANI TEL ÇİT	2014	₺32.873
11	TELÇİT YAPIM İŞİ	2014	₺58.738
12	BETON YOLLAR	2014	₺4.280.954
13	PANEL ÇİT VE KAPI YAPIMI	2014	₺14.155
14	ÇİNLİ KAMP ALANI ZİYARETÇİ GİRİŞİ TEL ÇİT YAPILMASI İŞİ	2014	₺18.174
15	KAMP ALANI İSTİNAT PERDESİ	2014	₺13.197
16	YERÜSTÜ DÜZENLERİ EK YATIRIMI-2015	2014	₺204.845
17	YARDIMCI KAZANA ACİL ÇIKIŞ KAPISI İÇİN YÜRÜYÜŞ YOLU İMALATI	2014	₺10.742
18	YERÜSTÜ DÜZENLERİ-YOLLAR	2014	₺44.401
19	TRAFO TEMELİ	2014	₺62.316
20	KLOR HATTI YAPIM İŞİ-BİÇİM MEKANİK	2014	₺98.374
TOPLAM			₺7.617.251

*	Yer Altı Yer Üstü Düzeni tesiste yer alan saha betonu, çitler, beton altı tesisatlar, korkuluklar vb imalatları kapsamaktadır. Ayrıca ruhsat ve iskana konu olan S1, S2, S3, S7, H1, V6 yapıları, yer altı düzenleri içerisinde değerlendirilmiştir.
---	--

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	124.180.000
Yapı Değeri	304.710.855
Yer Üstü – Yer Altı Düzenleri	7.617.251
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	436.508.106 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	436.000.000 TL

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
MALİYET YAKLAŞIMI	436.000.000 TL
GELİR YAKLAŞIMI	368.000.000 TL

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)		
DEĞER TARİHİ	31.12.2020	
RAPOR TARİHİ	01.03.2021	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	436.000.000 TL	Dört yüz otuz altı milyon. TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	501.500.000 TL	Beş yüz bir milyon beş yüz bin.-TL

Bu ek rapor, **ÖZEL-20210434901** no.lu rapor içerisindeki analiz ve detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Mevcut Durum Yapı değerleri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı belirtilmiştir.