

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 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

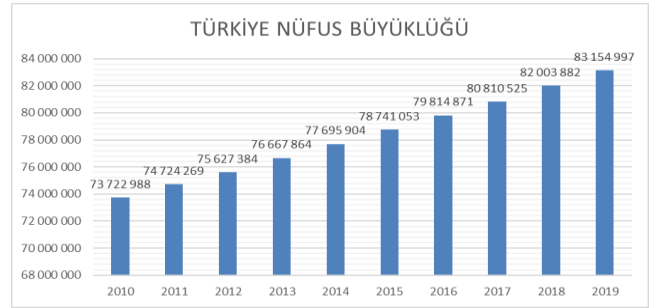
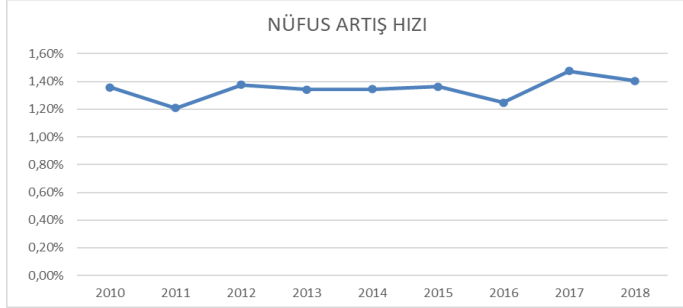
Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.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

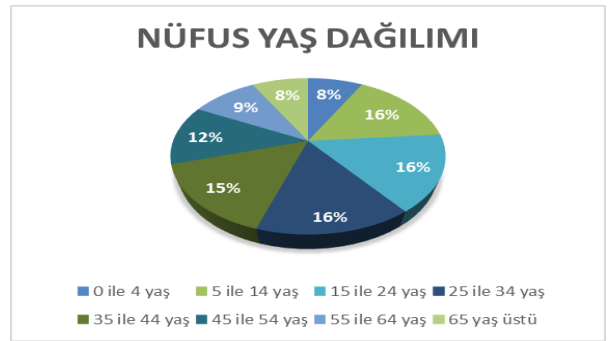
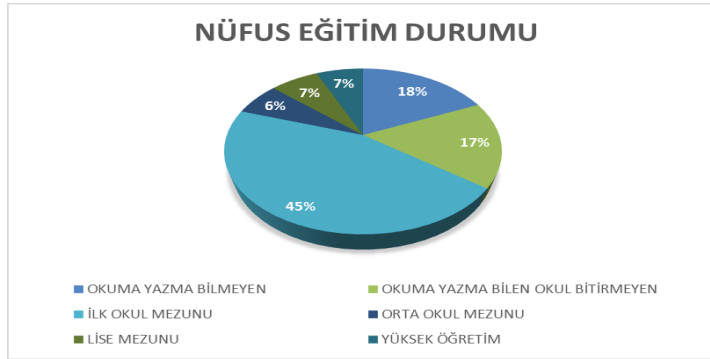
2. DEMOGROFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

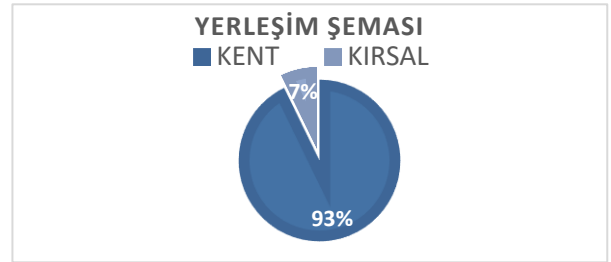
TÜİK verilerine göre, 31 Aralık 2019 tarihinde yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sayımı sonucunda, ülke genelinde ikamet eden kişi sayısının 2018 yılına göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştığı görülmüştür. Nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlardan oluşturmaktadır.



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.

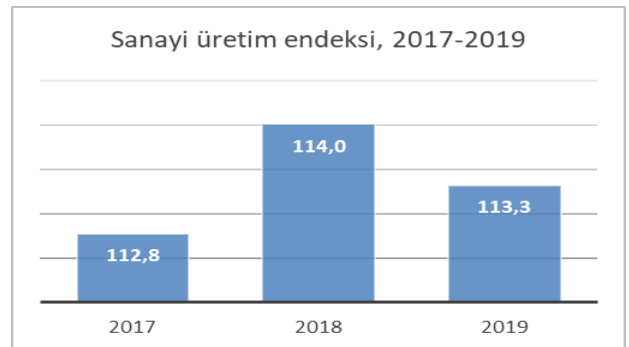


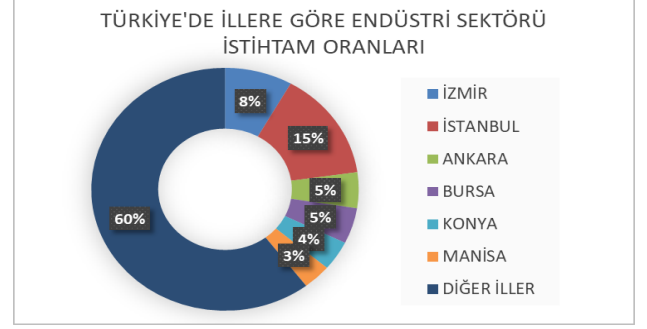
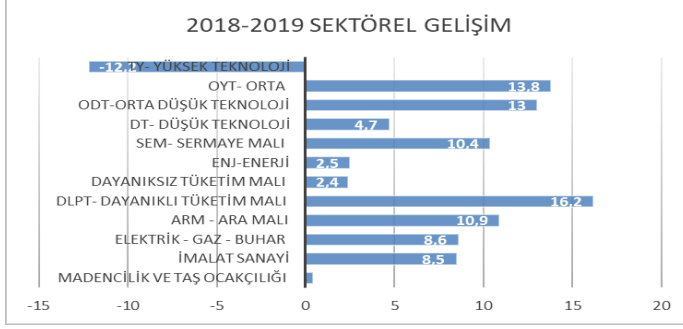
Veriler incelendiğinde nüfusun %70'nin 44 yaş altı nüfustan oluştuğu, 15-44 yaş aralığının ağırlıkta olduğu görülmüştür. Ülke genelinde iş gücü potansiyelinin genç nüfus nedeni ile yüksek olduğu görülebilmektedir. Ülke genelinde nüfusun yüzde 93'ü'nün kent merkezi ve yakın çevresinde %7'lik kısmının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



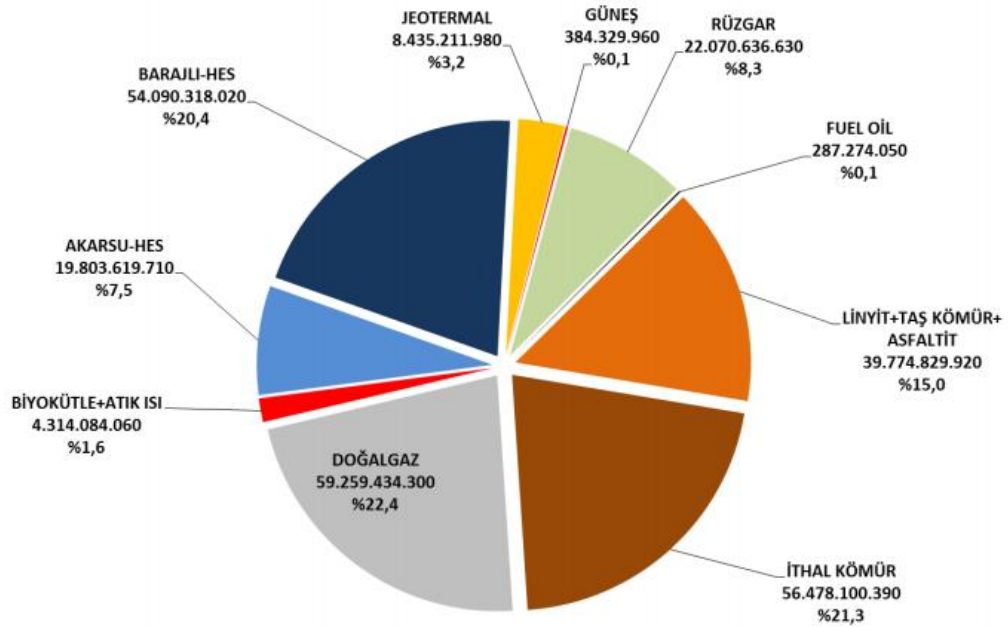


Türkiye' de Elektrik Üretimi

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.

TÜRKİYE'DE ELEKTRİK ÜRETİMİ (30 KASIM 2020)



ÜRETİM (11/2020) : 264.897.839.020 kWh
TÜKETİM (11/2020) : 264.605.292.090 kWh

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;

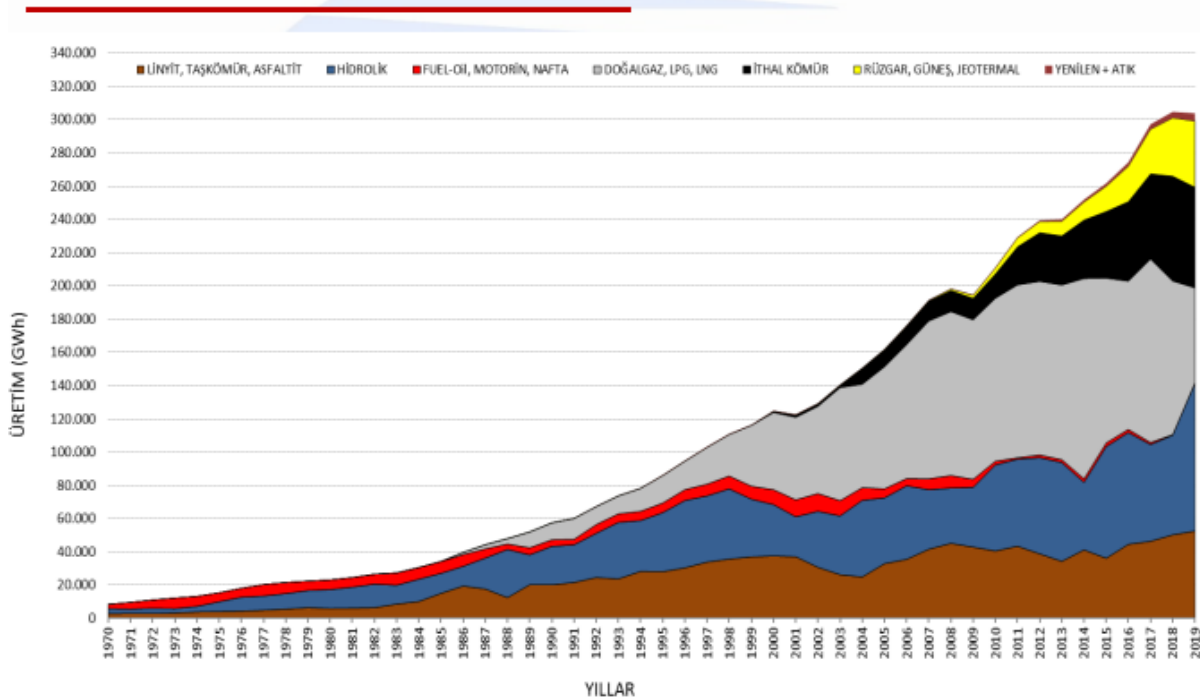
Üretimde % 0,27 oranında, Tüketimde % 0,12 oranında azalma söz konusudur.

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,

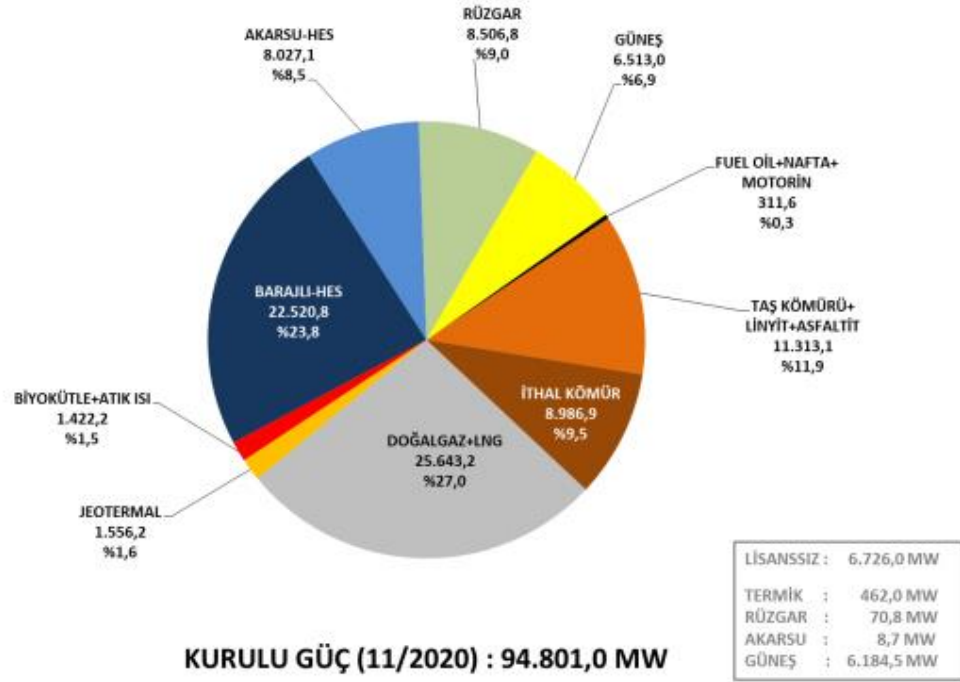
Üretimde % 7,8 oranında, Tüketimde % 5,8 oranında artış söz konusu olmuştur.

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)

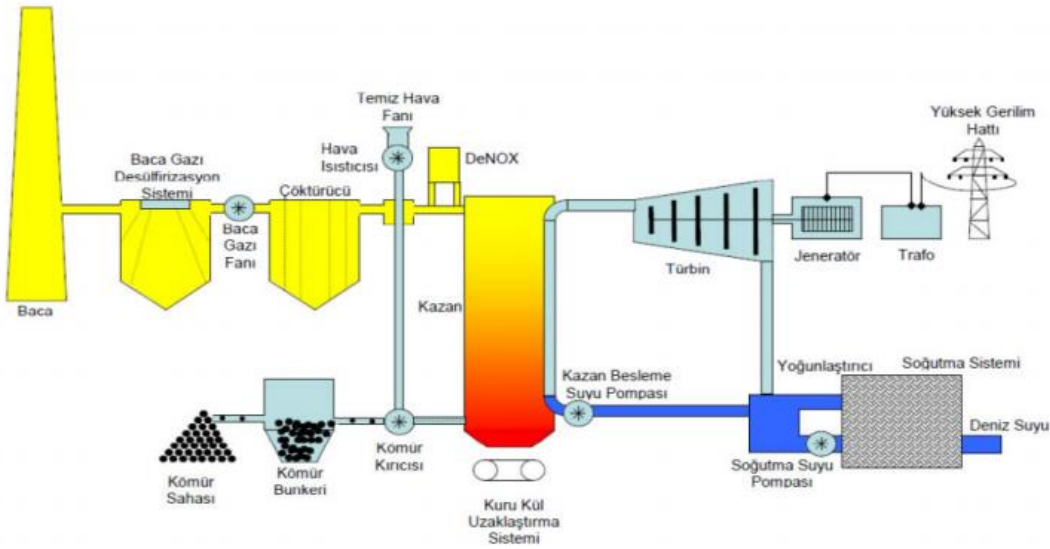


TÜRKİYE'DE ELEKTRİK ENERJİSİ KURULU GÜCÜ (30 KASIM 2020)



TERMİK SANTRALLER

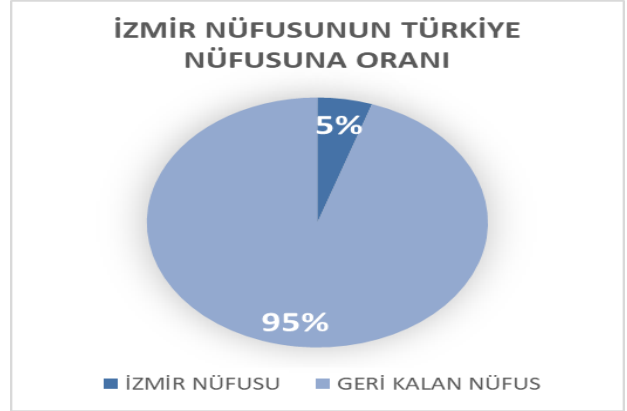
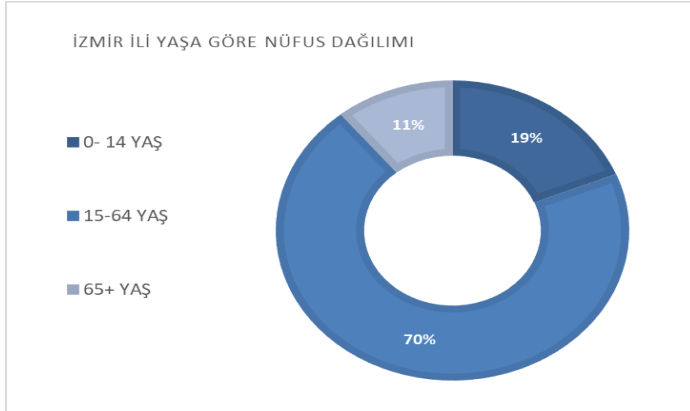
Termik santraller en kısa anlatımıyla kimyasal enerjinin, elektrik enerjisine dönüştüğü tesislerdir. Bu tesislerde; katı, sıvı ve gaz halindeki yakıtların kimyasal enerjisi, ısı enerjisine, ısı enerjisi kinetik enerjiye, kinetik enerji de elektrik enerjisine dönüştürülür.



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

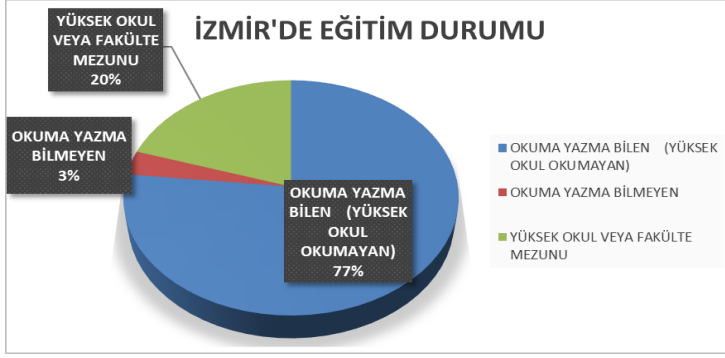
ile gerçekleştirilmektedir. Günümüzde geleneksel olarak kömür yakarak güç üretimi sistemi kazan tipine bağlı olarak; pulvarize kazan teknolojisi ya da akışkan yataklı kazan teknolojisi. Entegre Gazlaştırma Kombine Çevrim (EGKÇ) teknolojisi ise henüz denenme ve araştırma/geliştirme aşamasındadır. Pulvarize 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 arıtıldıktan 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.



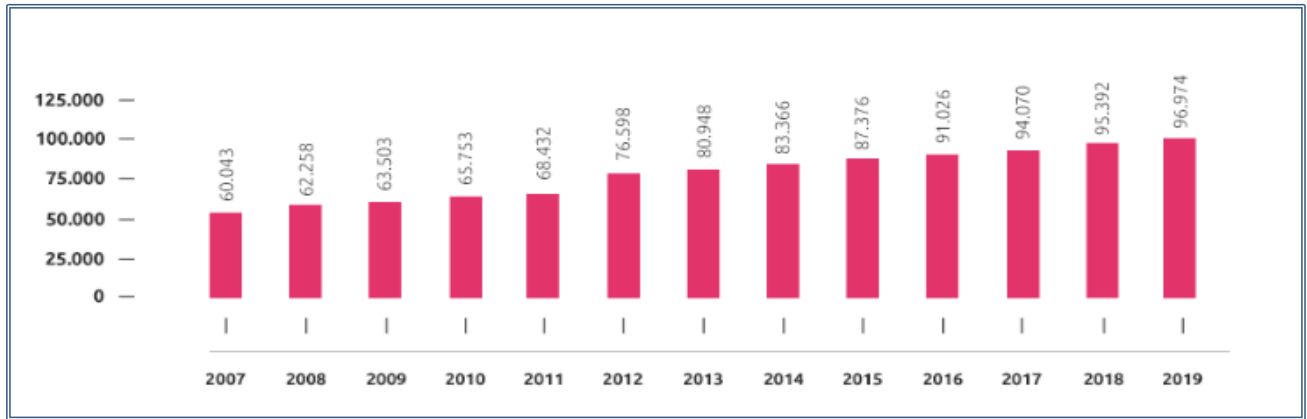
Eğitim verileri incelendiğinde eğitim seviyesi Türkiye ortalaması üzerinde bulunan İzmir nüfusunun %70'lik çoğunluğunun okuma yazma bilen, eğitim seviyesi ilköğretim – lise ve bunlara denk seviyedeki eğitim kuruluşlarınca eğitim görmüş kişilerden oluştuğu gözlemlenmiştir.

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, Aliağa 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	Aliağa
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:	Ana Taşınmaz	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	Terkın 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	Terkın 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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Ticari İşletme rehni 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	Tescil 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	Tescil 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.
ALİAĞA 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, Yençok:Teknoloji Gereği olarak planlıdır. Parselden enerji nakil hattı geçmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Davut PARALI
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güncel elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bünye Depolama Kodu: BEL9370301 Pa Kodu: 71502	Bilgi Tutarı Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/aliaga-belediyesi-diy
Adres:Kültür Mah. Lamine Cad. No:47 Aliaga/İZMİR	Bilgi İçin: Mersis 010301
Tel:0332 398 80 00 Faks:0332 314 13 19	
e-Posta: imzaliaga@aliaga.bel.tr Web: www.aliaga.bel.tr	
Kayıt Adresi: aliaga@aliaga01.kayit.tr	

Aliğa 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.

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

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 TUNELİ	9.709		26.11.2012		30.12.2011	2011/188	20.02.2015/80

M3	1 NOLU KÖMÜR TRASNFER 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 TÜNELİ	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 YERALTI 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, Aliaga İlçesi, Horozgediği Köyü, 119 ada 5 no.lu parselde kayıtlı, 103.484,82 m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır.



E: 40.2934

B: 28.0354

BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

YER	MESAFE (km)
Nemrut Limanı	1,5
Aliaga İlçe Merkezi	14
Aliaga OSB	25

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Aliaga 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 yapılardır.

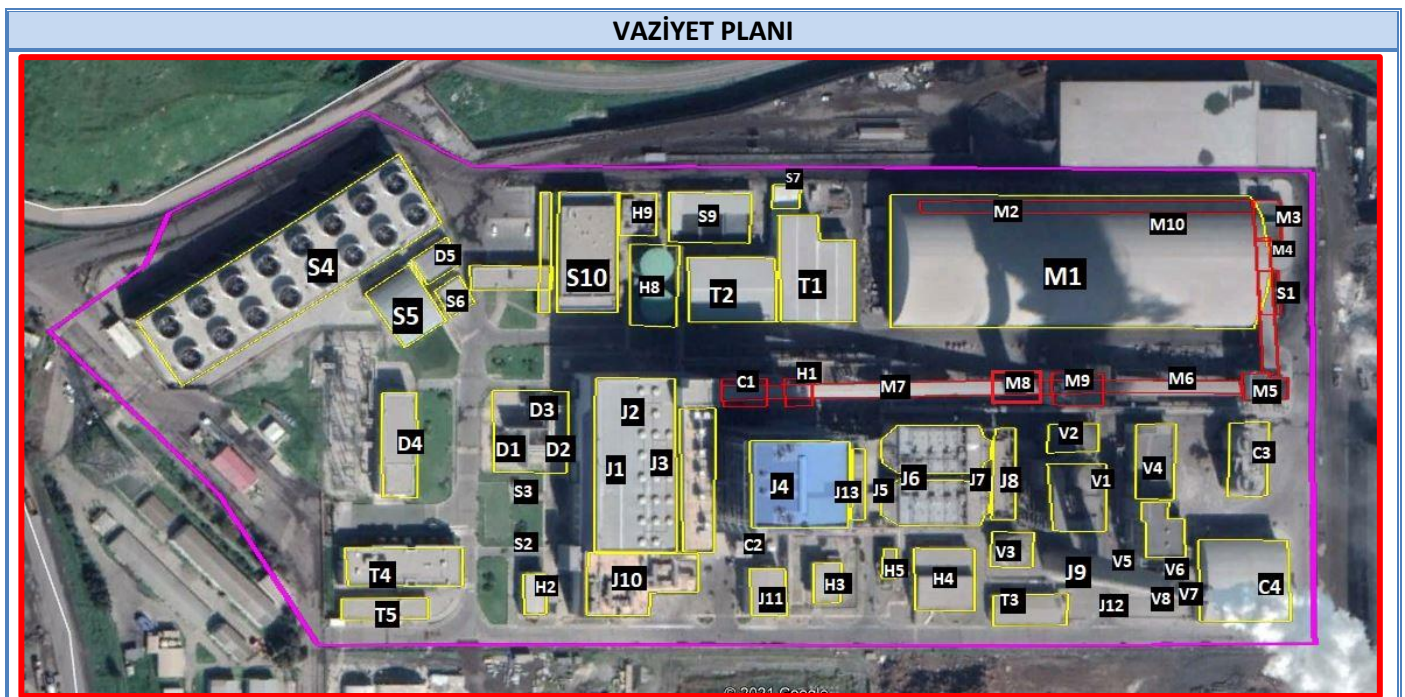
Tesisin önemli yapıları ise Tirbün Binası (J1, J2, J3) ve Merkezi Kontrol Binası (J10) binalardır. Birbirlerine entegre şekilde imal edilen binaların dış cepheleri sandviç panel kaplama şeklinde olup tesisin merkezi kısmında yer almaktadır.

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.



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	ULTRAFİLTREASYON 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;

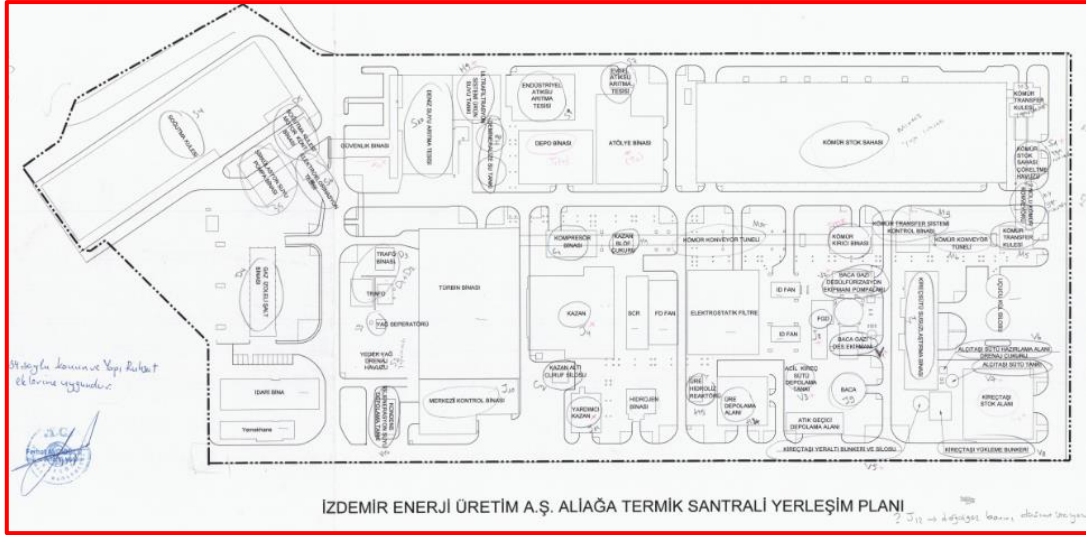
ALAN TABLOSU			
BİNA KODU	BİNA ADI	YASAL ALAN (m²)	MEVCUT ALAN (m²)
C1	KOMPRESÖR BİNASI	1.799	1.799
C2	KAZAN ALTI CÜRUF SİLOSU	266	266
C3	UÇUCU KÜL SİLOSU	3.250	3.250
C4	KİREÇTAŞI STOK ALANI	1.199	1.199
D1,D2	TRAFO BİNASI	419	419
D3	TRAFO BİNASI (YEDEK TRAFO BİNASI)	237	237
D4	GAZ İZOLELİ ŞALT BİNASI	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 TUNELİ	9.709	9.709
M3	1 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	471	471
M4	2 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TUNELİ	397	397
M5	2 NO.LU KÖMÜR TRANSFER KULESİ	538	538
M6	3 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TUNELİ	471	471
M7	4 NO.LU KÖMÜR KONVEYÖR TUNELİ	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 YERALTı 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 (m²)	3.250 m²		
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 (m²)	1.199 m²		
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 (m²)	656 m²		
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):

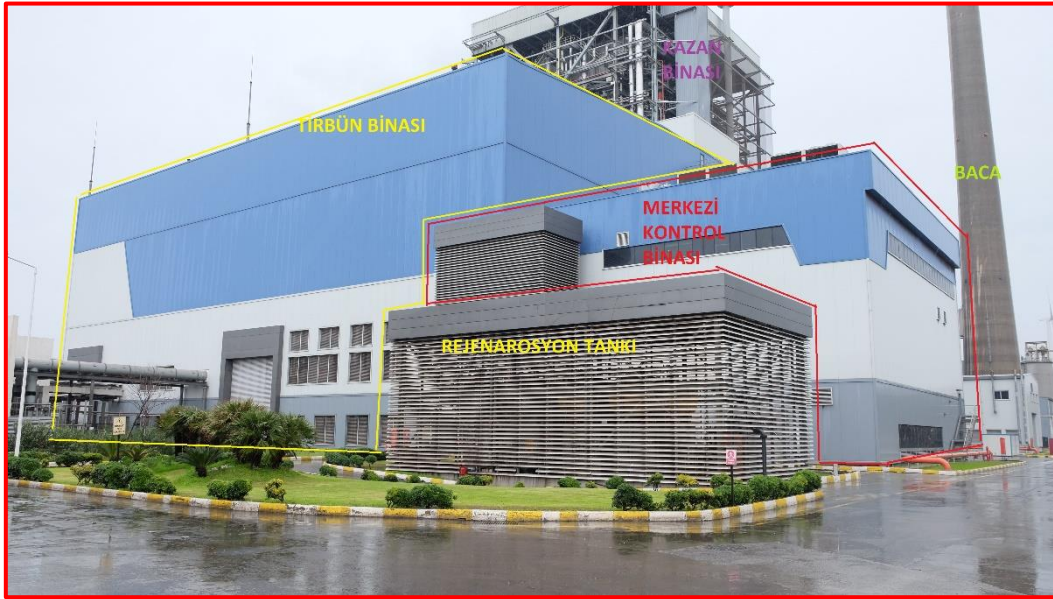


İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme		
YAŞI	7		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	21,24 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	1.265 m²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Kalesinterflex Kaplama		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil		Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

SOĞUTMA KULESİ MOTOR KONTROL BİNASI (D5):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme		
YAŞI	6		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	8,5 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	324 m²		
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 (m²)	81 m²		
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):

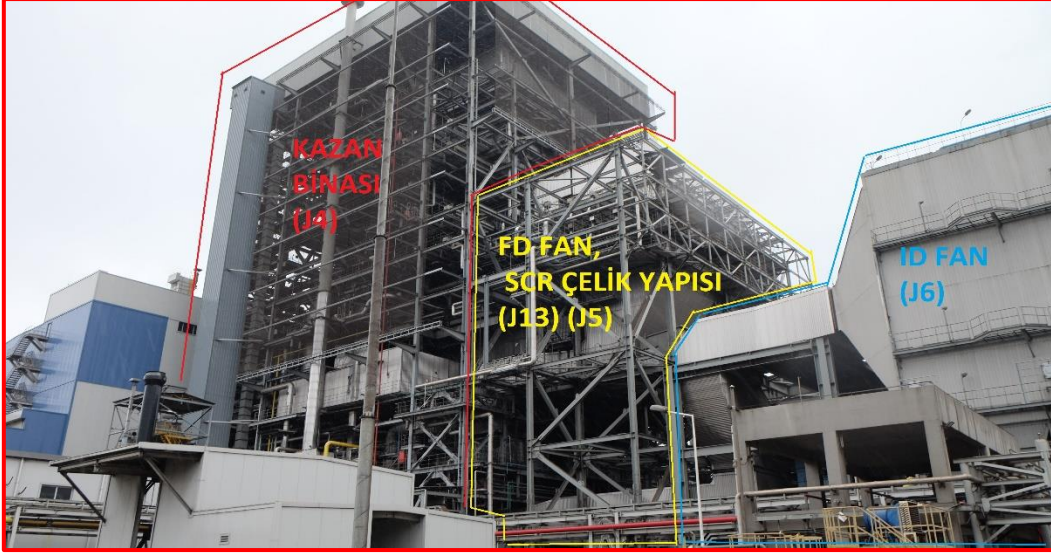
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
YAPI TÜRÜ	Betonarme		
YAŞI	6		
YAPI YÜKSEKLİĞİ	-5,30 m		
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	551 m²		
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	(Yeraltı)		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut Değil	Mevcut Değil	
OTOPARK	Açık Otopark Alanı		

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 (m²)	5.851 m²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Sandviç Panel Kaplama	
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut Değil	Mevcut Değil
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut
OTOPARK	Açık Otopark Alanı	

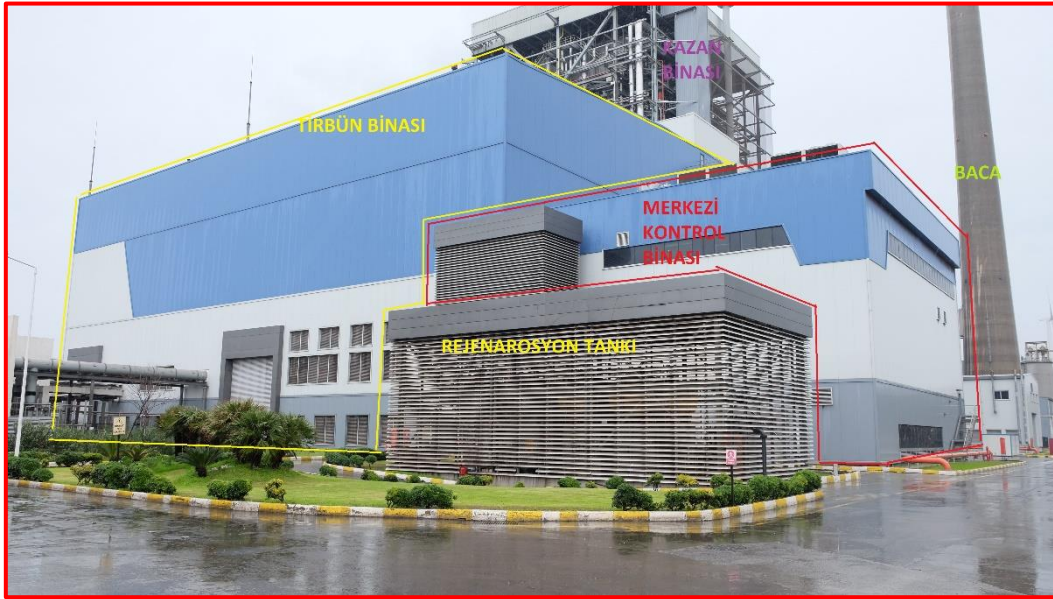
ID FAN (CEBRİ ÇEKME FANI) (J7):

İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	
YAPI TÜRÜ	Çelik	
YAŞI	7	
YAPI YÜKSEKLİĞİ	28,51 m	
TOPLAM BİNA ALANI (m²)	868 m²	
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	Mevcutl
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 (m²)	172 m²		
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 (m²)	76 m²		
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 (m²)	1017 m²		
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 (m²)	1.094 m²		
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 (m²)	297 m²		
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 (m²)	139 m²		
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 (m ²)	30 m ²	
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 (m ²)	246 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	

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.

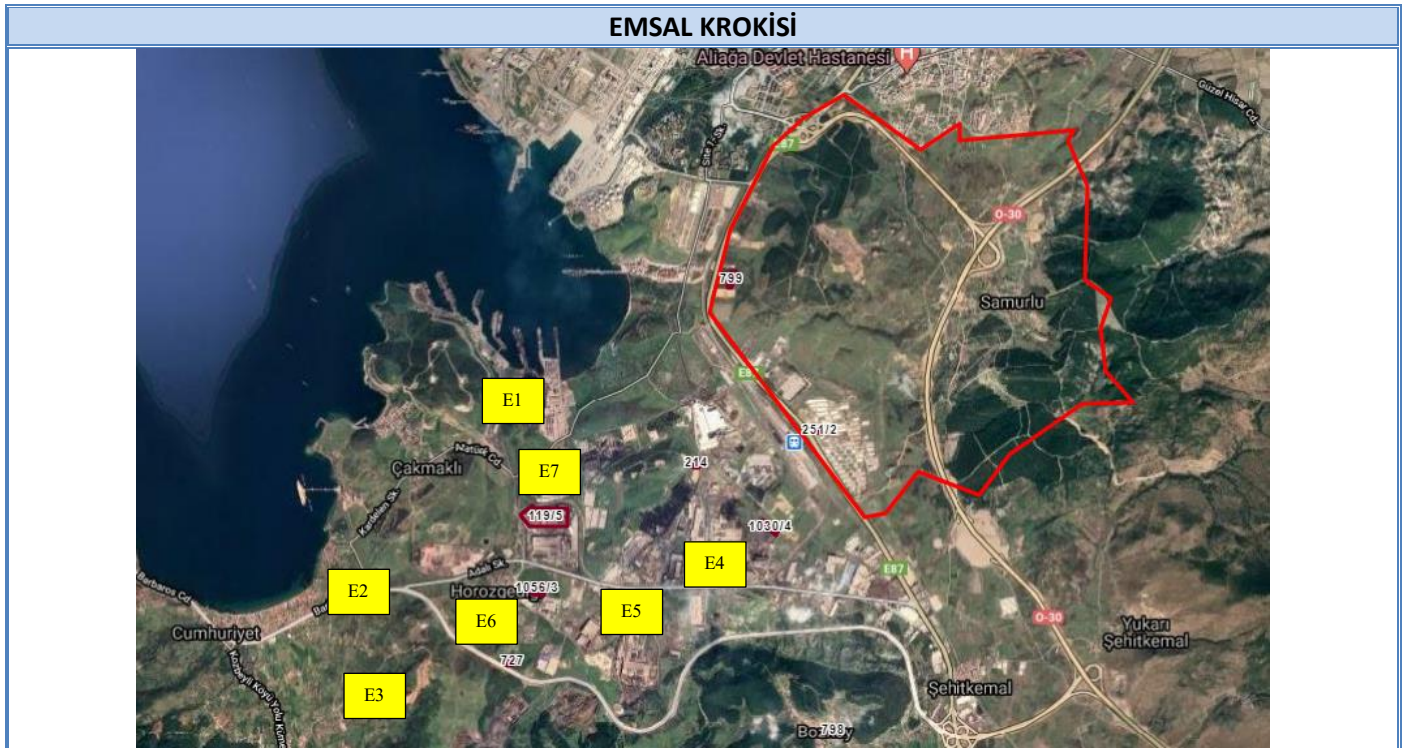
Değerlemeye konusu taşınmaz ile aynı ilçe sınırları içerisinde Horozgediği Mahallesi dışında ilçenin diğer bir sanayi bölgesi olan Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 5.000 m² arsa üzerinde 2.600 m² kapalı alanı bulunan sanayi tesisinin aylık 40.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. 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 İle 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	1	2	3	4	5
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	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	155,72	159,77	161,10	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	yukarı Yaş
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Çelik Karkas-Betonarme karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondur tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit 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

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 YERALTı 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

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	Göktan 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:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	119/5
Taşınmaz 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/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	Terkın 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	Terkın 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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Ticari İşletme rehni 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	Tescil 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	Tescil 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 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, Yençok:Teknoloji Gereği olarak planlıdır. Parselden enerji nakil hattı geçmektedir.
Bilgilerinize rica ederim.

Davut PARALI
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Bu belge, givendi elektronik imza ile imzalanmıştır.

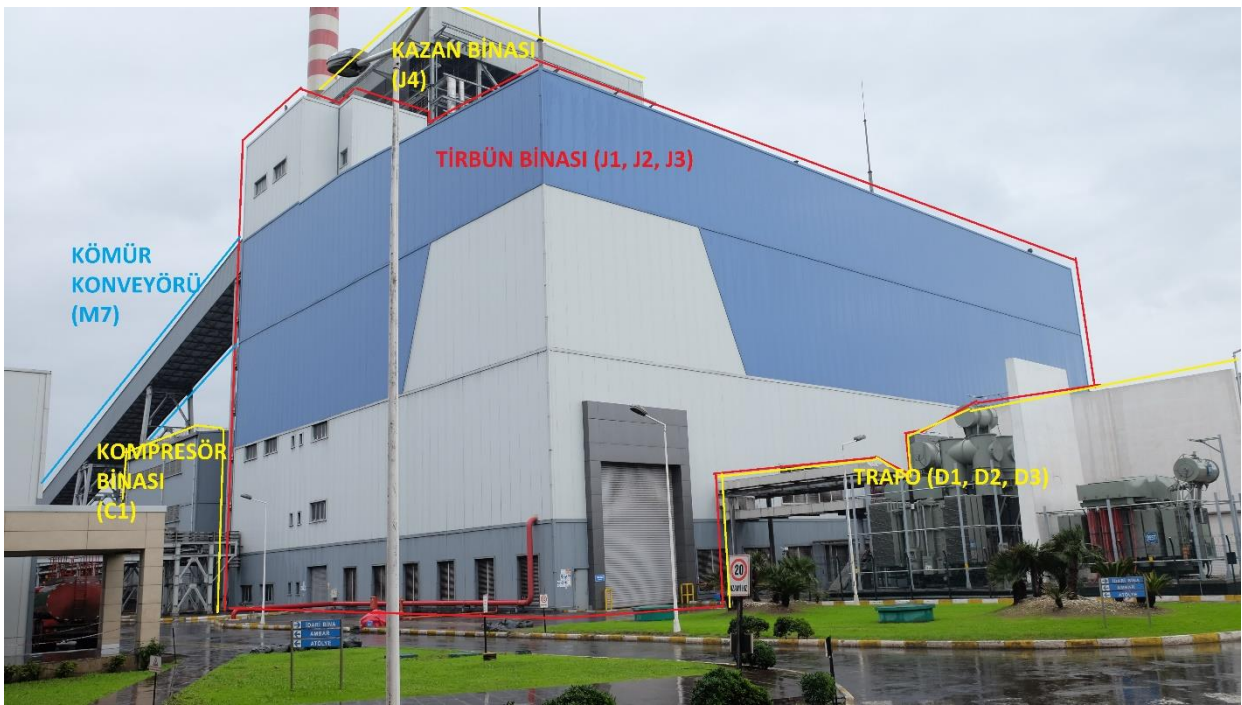
Belge Doğrulama Kodu: BEL9321124 Par Koda: 71502
Adres:Kültür Mah. Uzun Cad. No:47 Aliaga/İZMİR
Telefon:8232 399 8000 Faks:0232 618 77 19
e-Posta:imar@aliaga.bel.tr Web:www.aliaga.bel.tr
Kurum Adres:AliagaBldBe01.ktp.tr

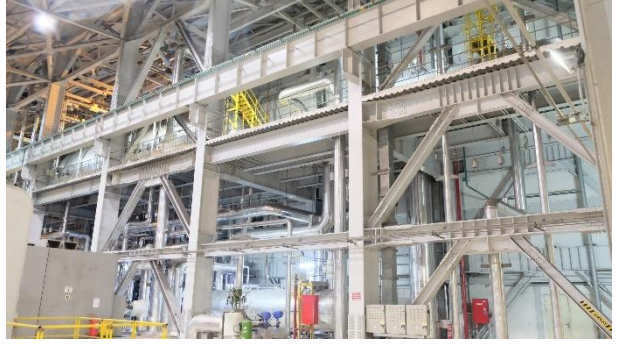
Belge Tutarı Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/aliaga-belediyesi-diy>

Belge İçin: Alınan GÜRLÜK



EK-3 FOTOĞRAFLAR















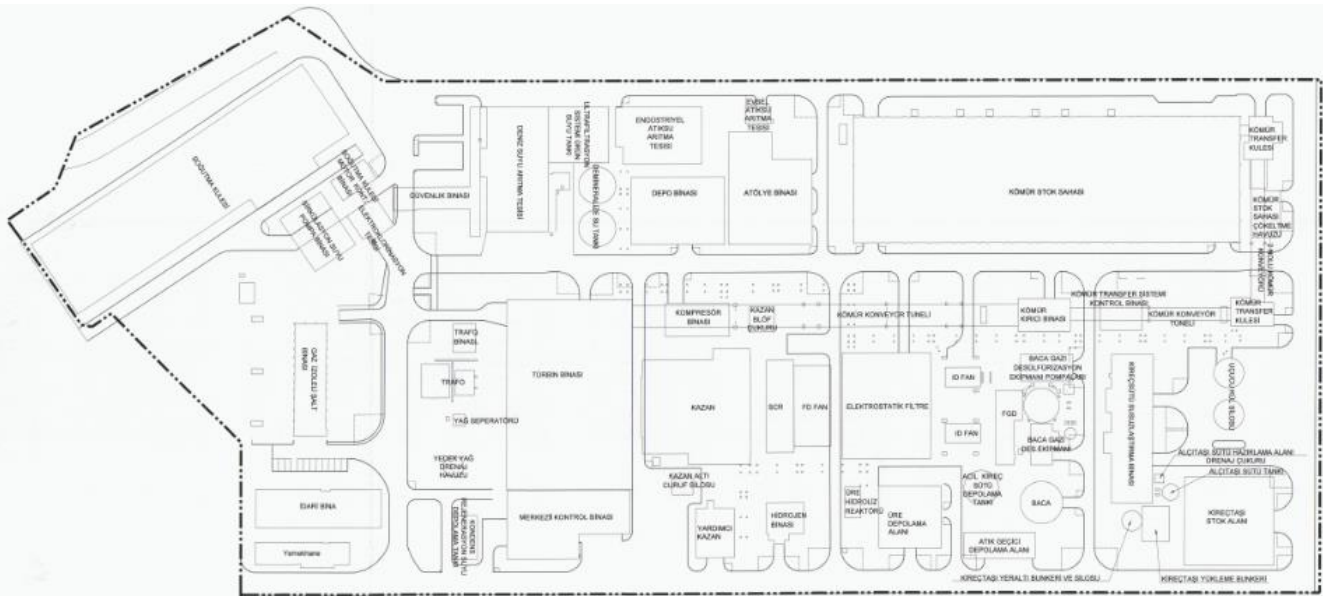




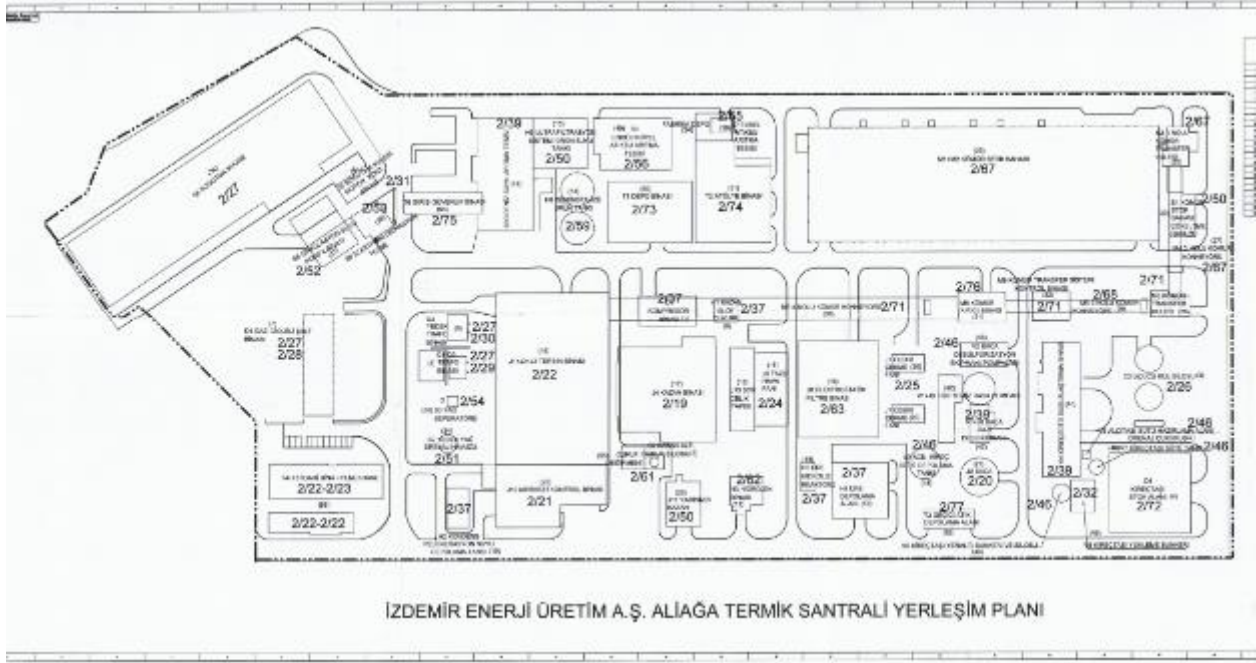




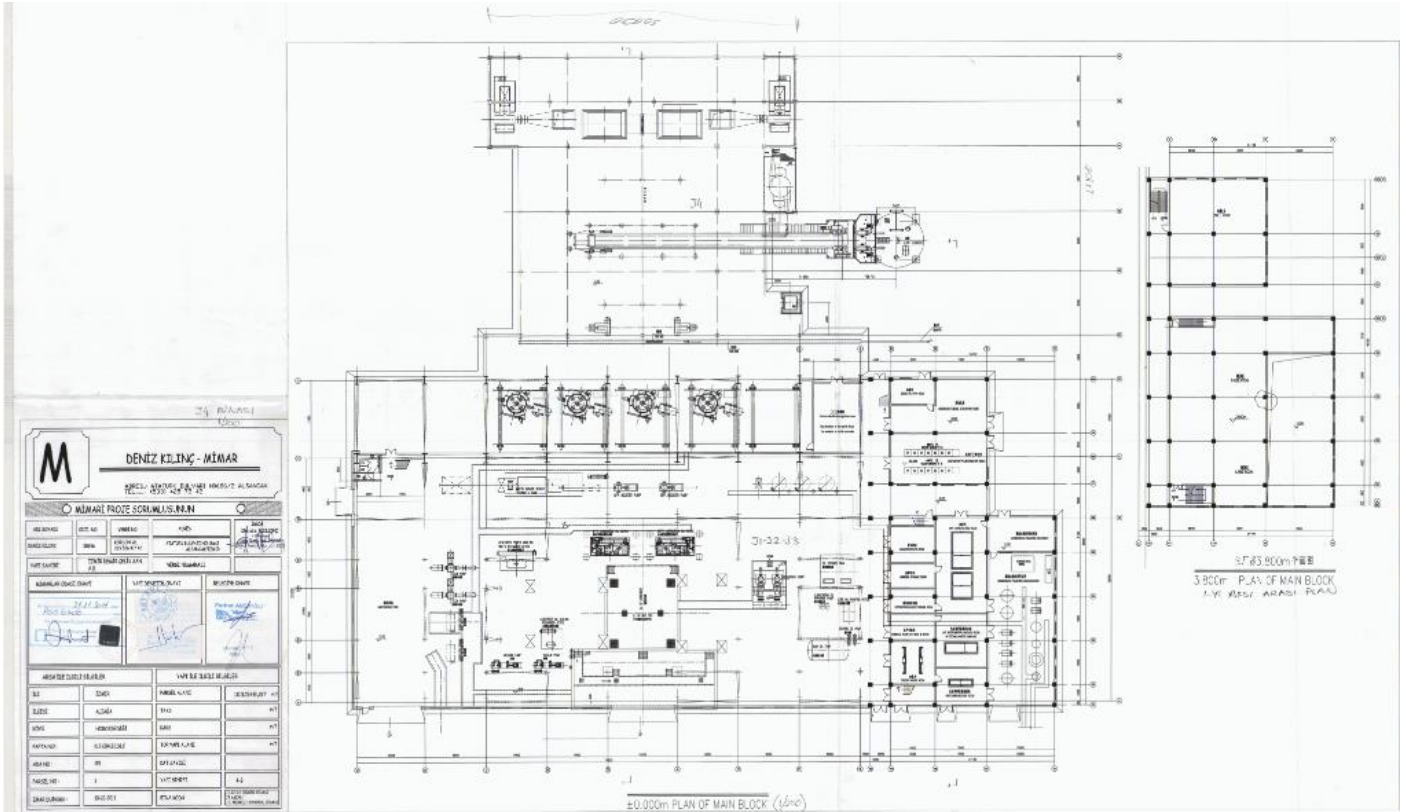
EK-4 VAZİYET PLANI

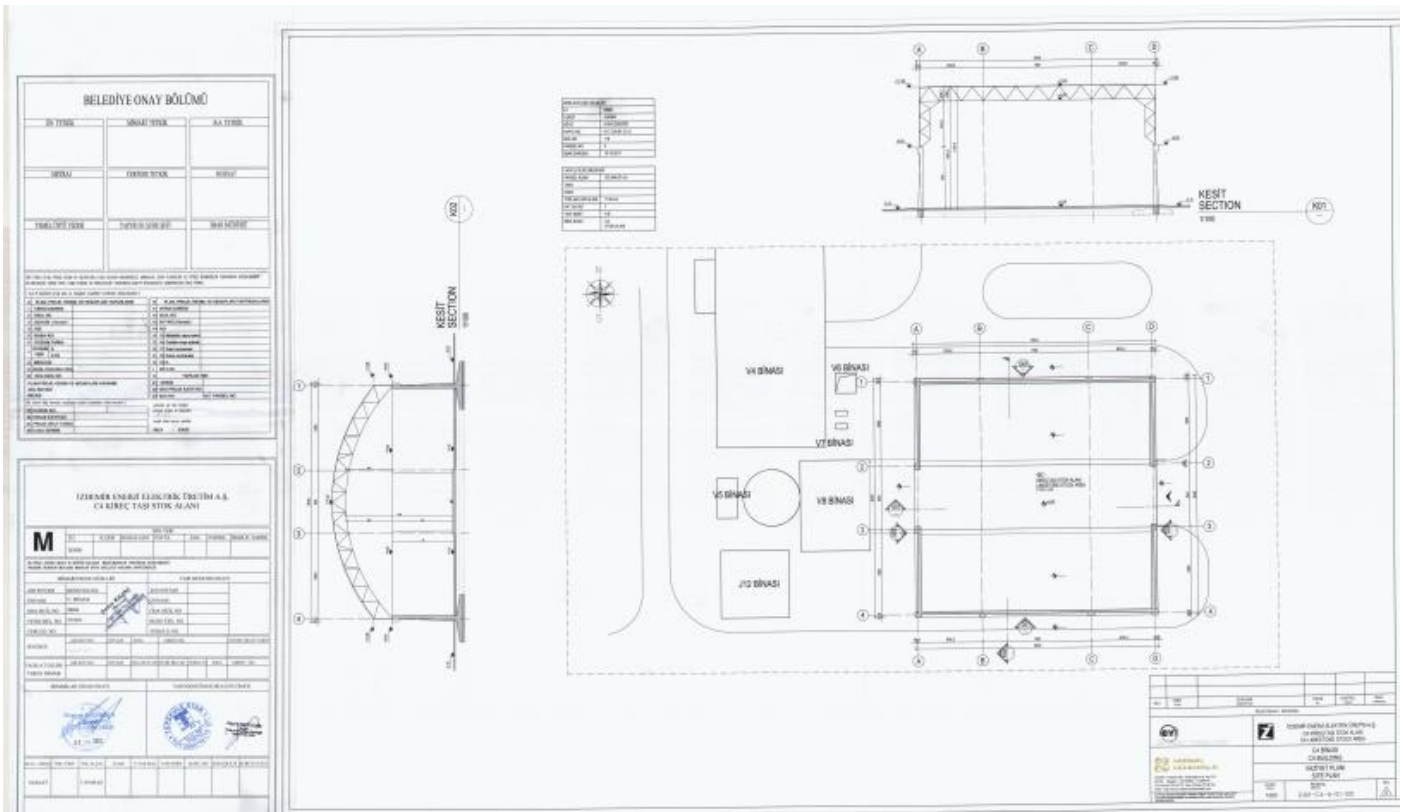
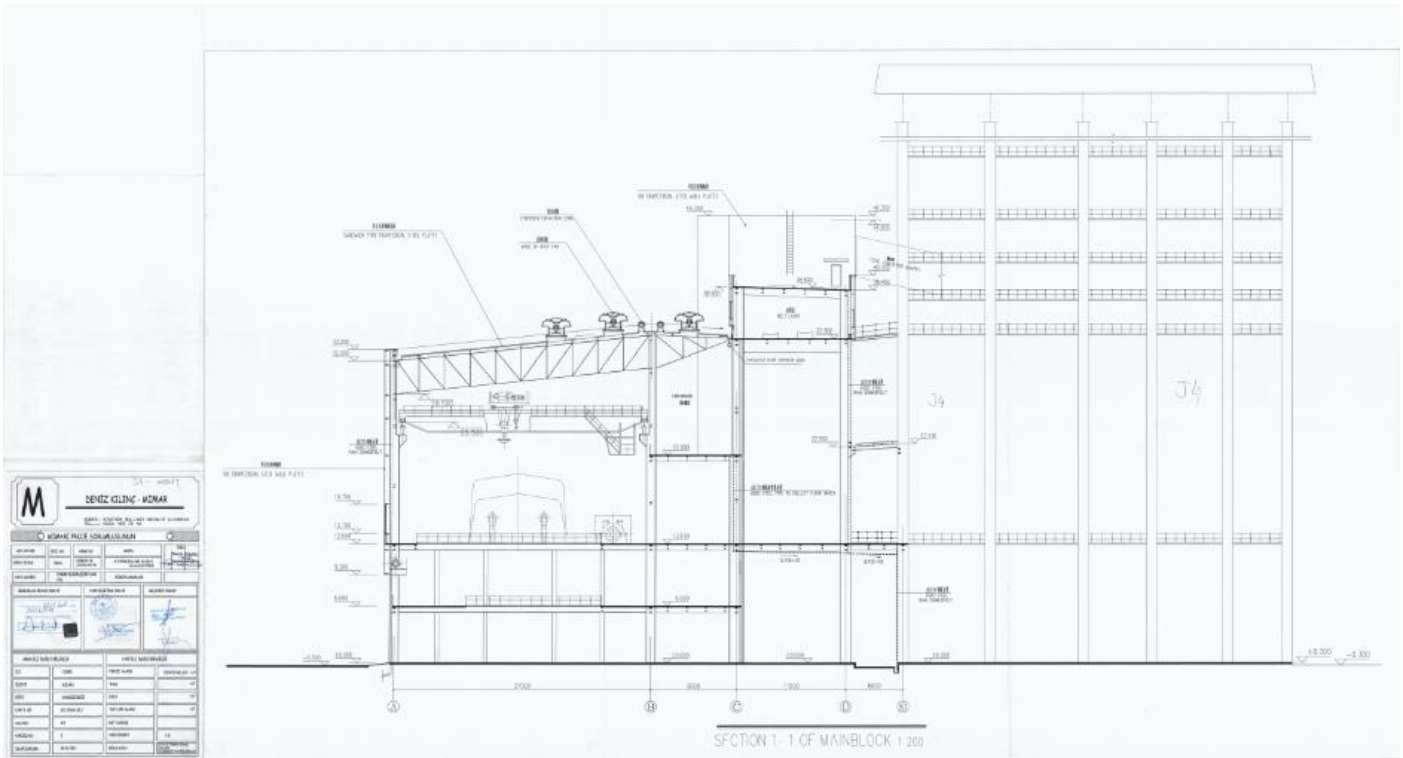


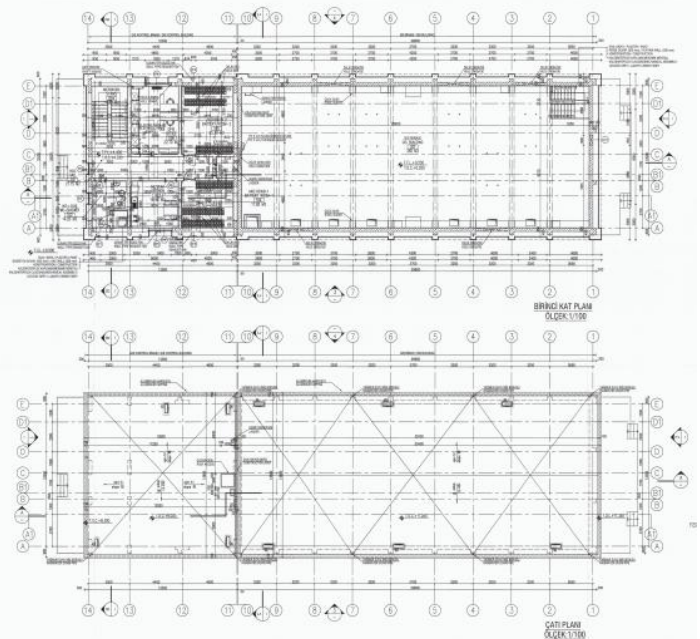
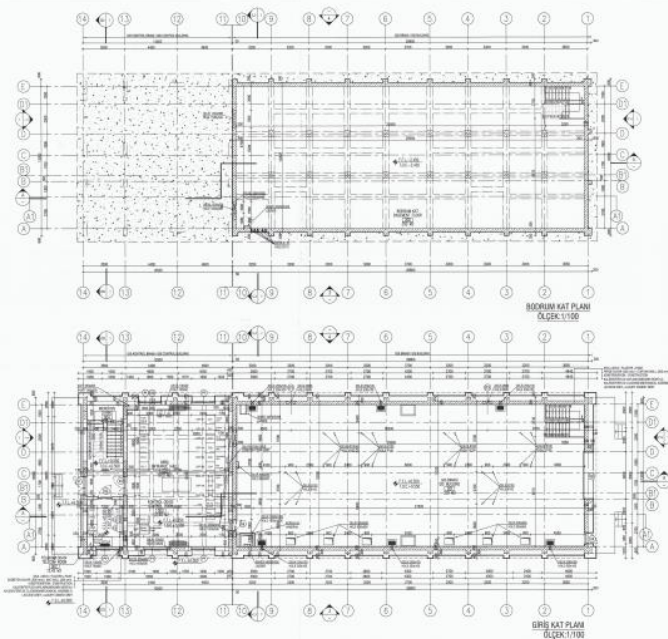
İZDEMİR ENERJİ ÜRETİM A.Ş. ALIĞA TERMİK SANTRALİ YERLEŞİM PLANI

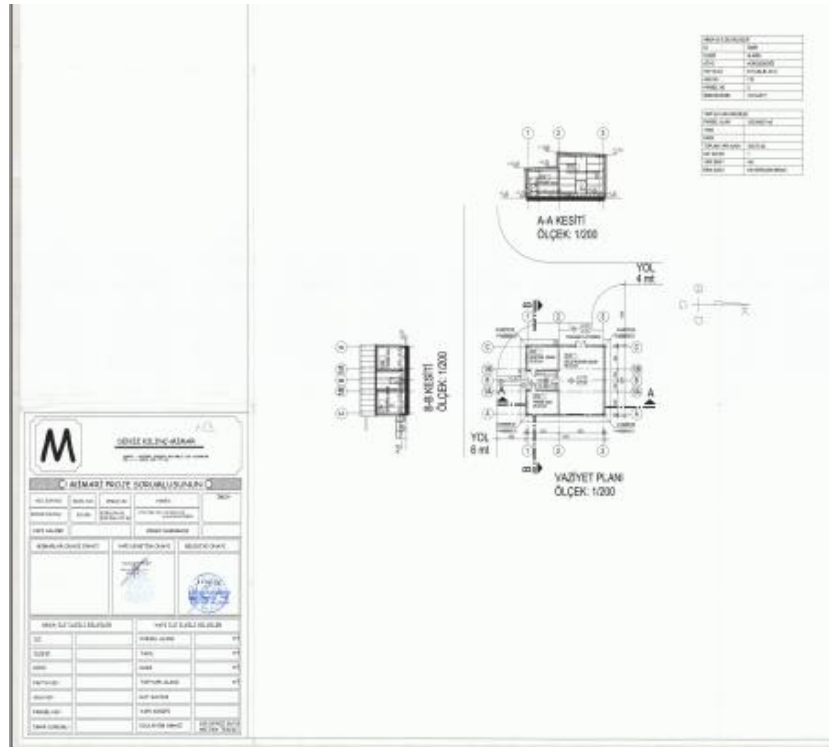


EK-5 MİMARİ PROJE



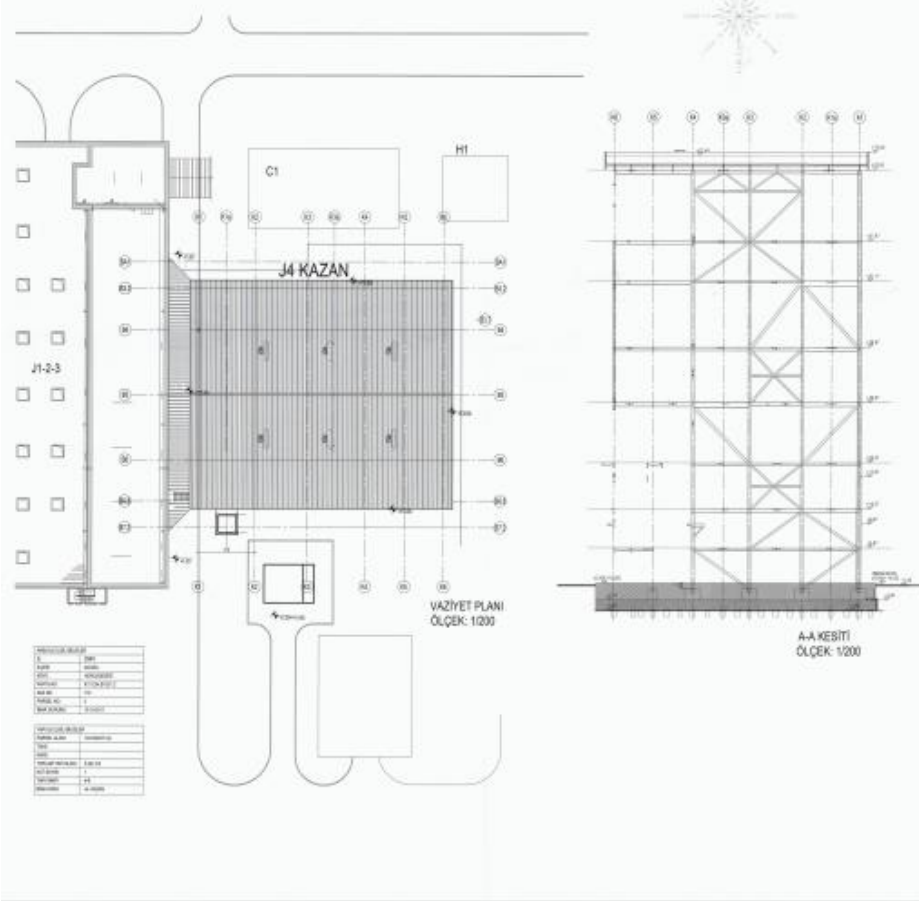


[illegible]



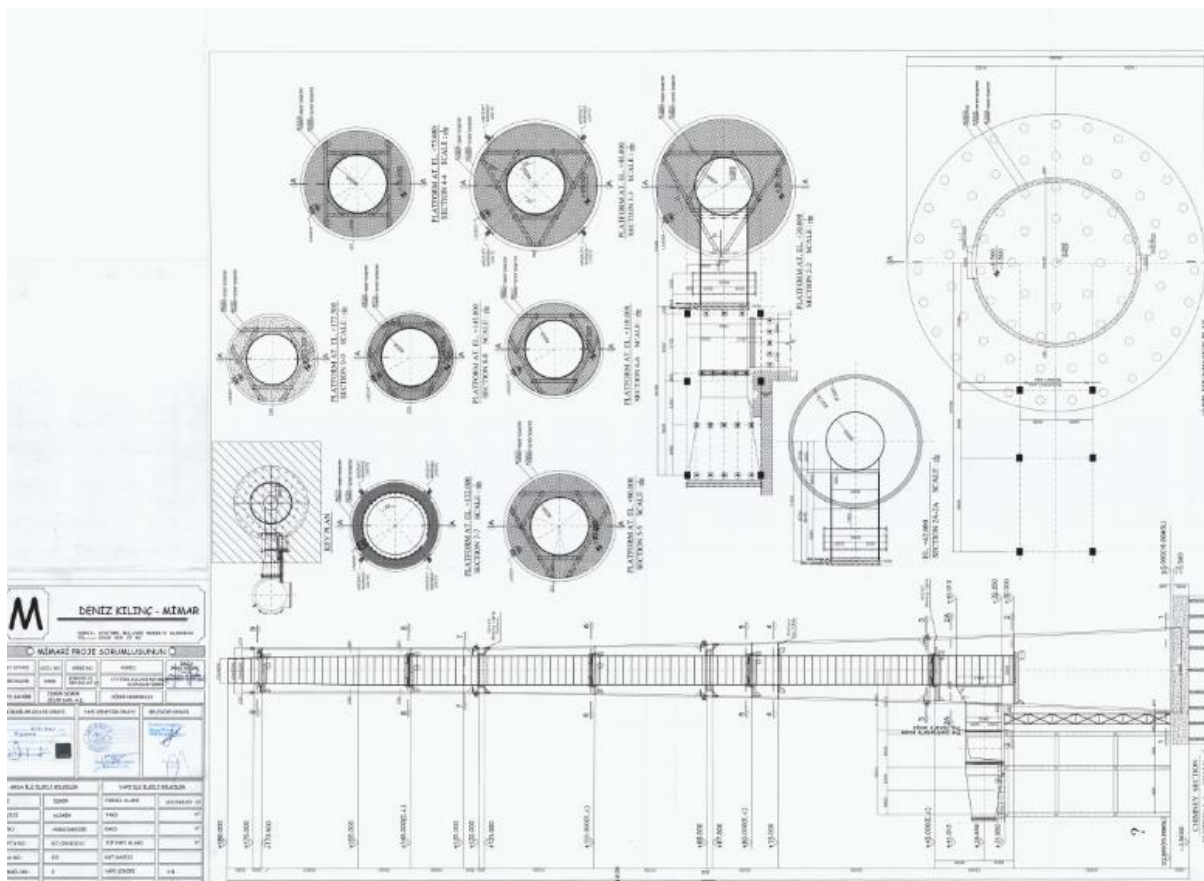
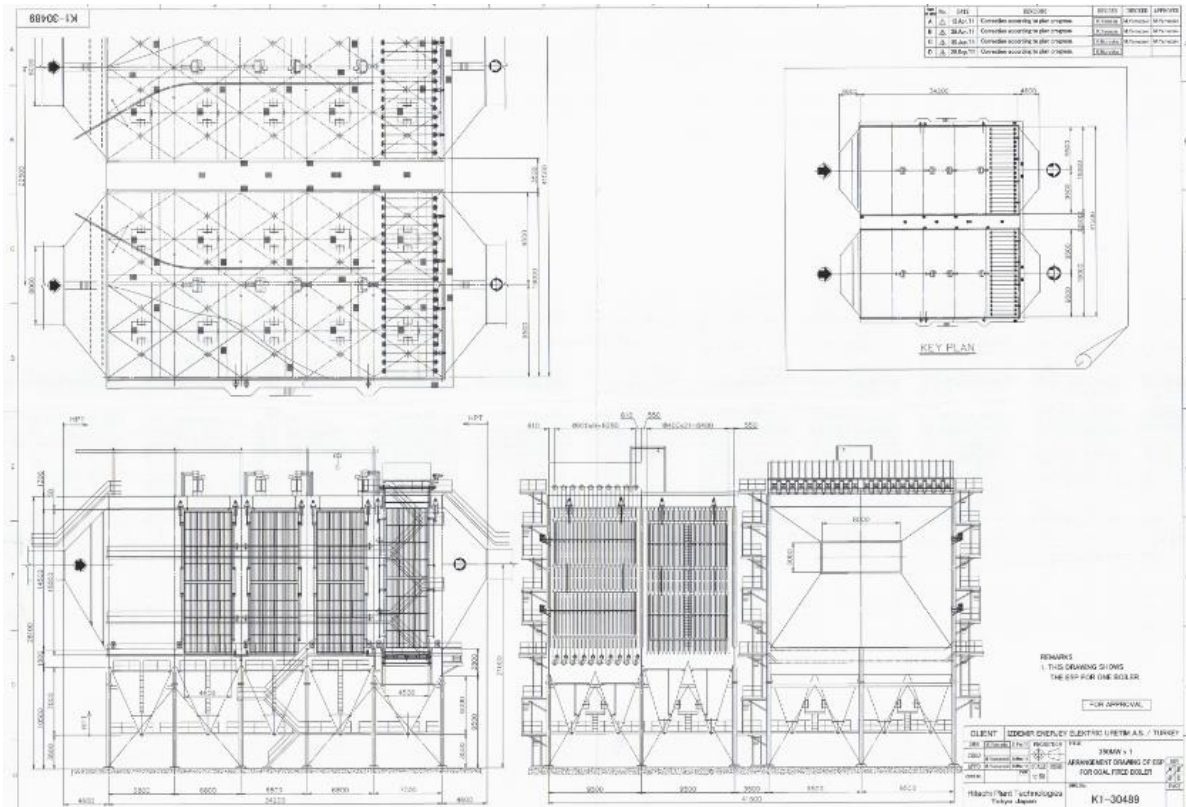
İMARIN 119 ADA 3 PARSELİNE AİT 1/100 MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

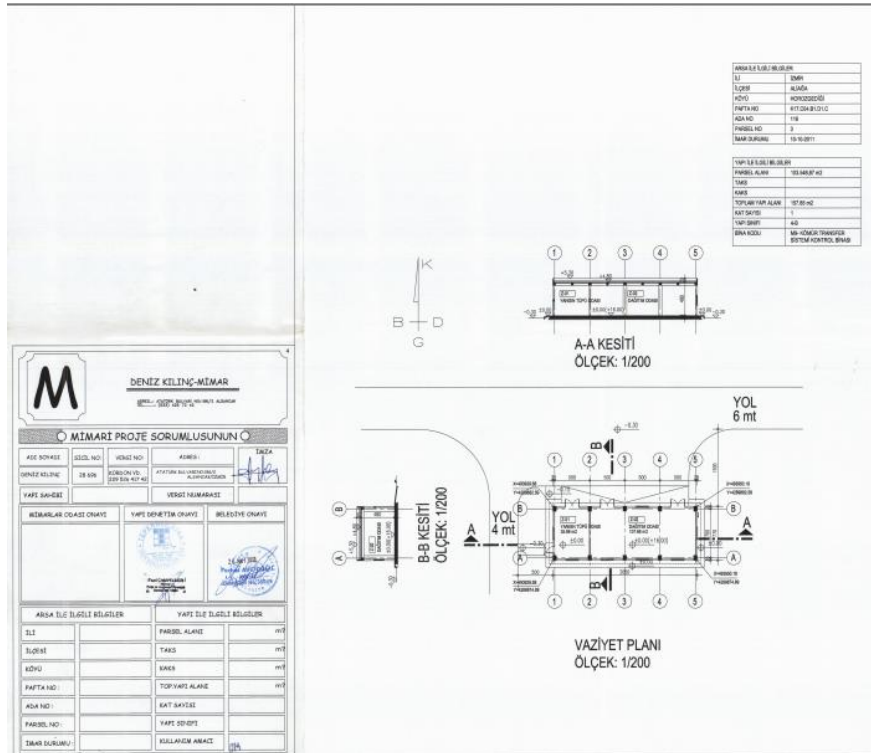
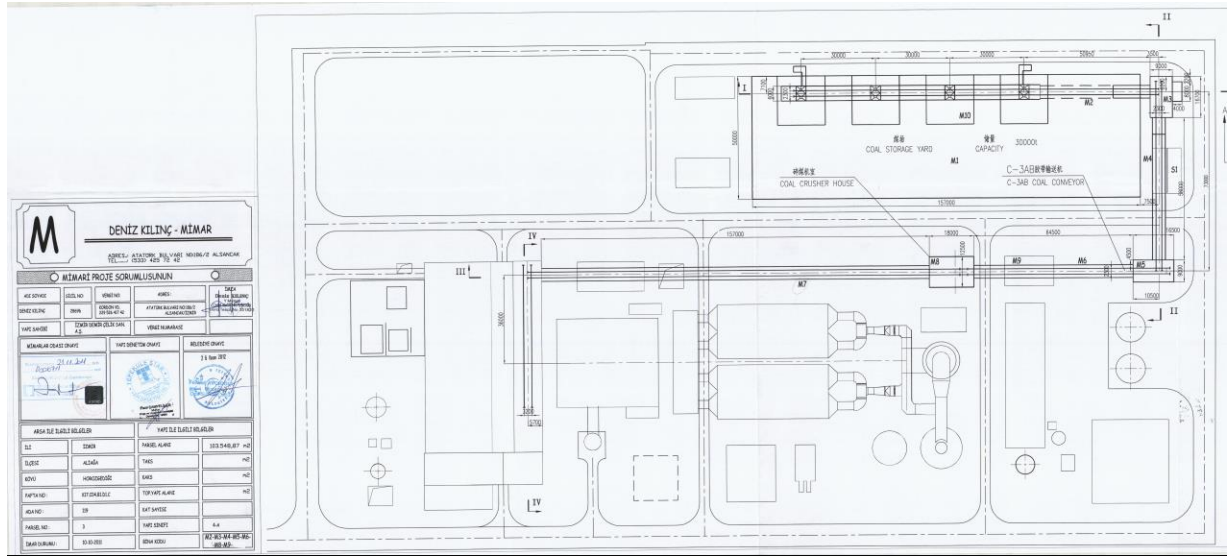
J4 KAZAN

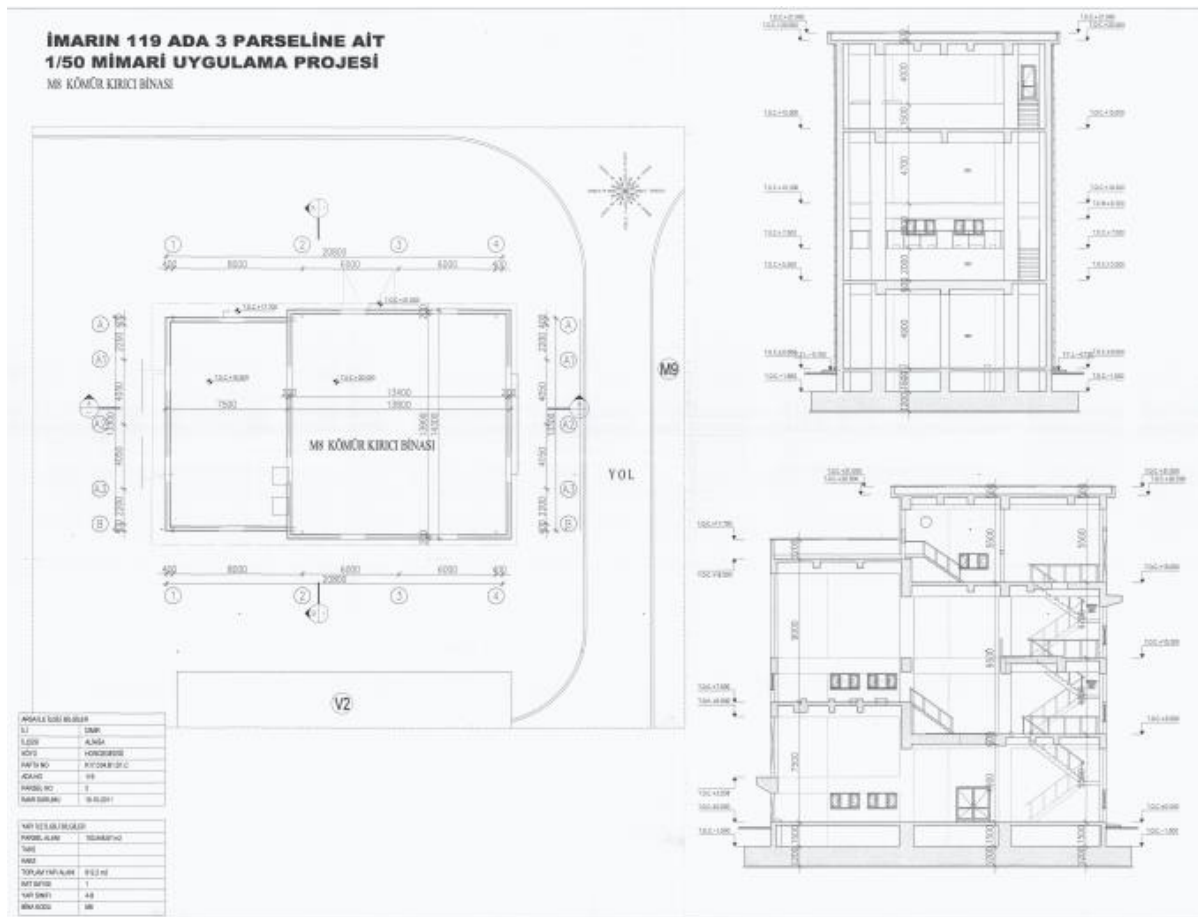


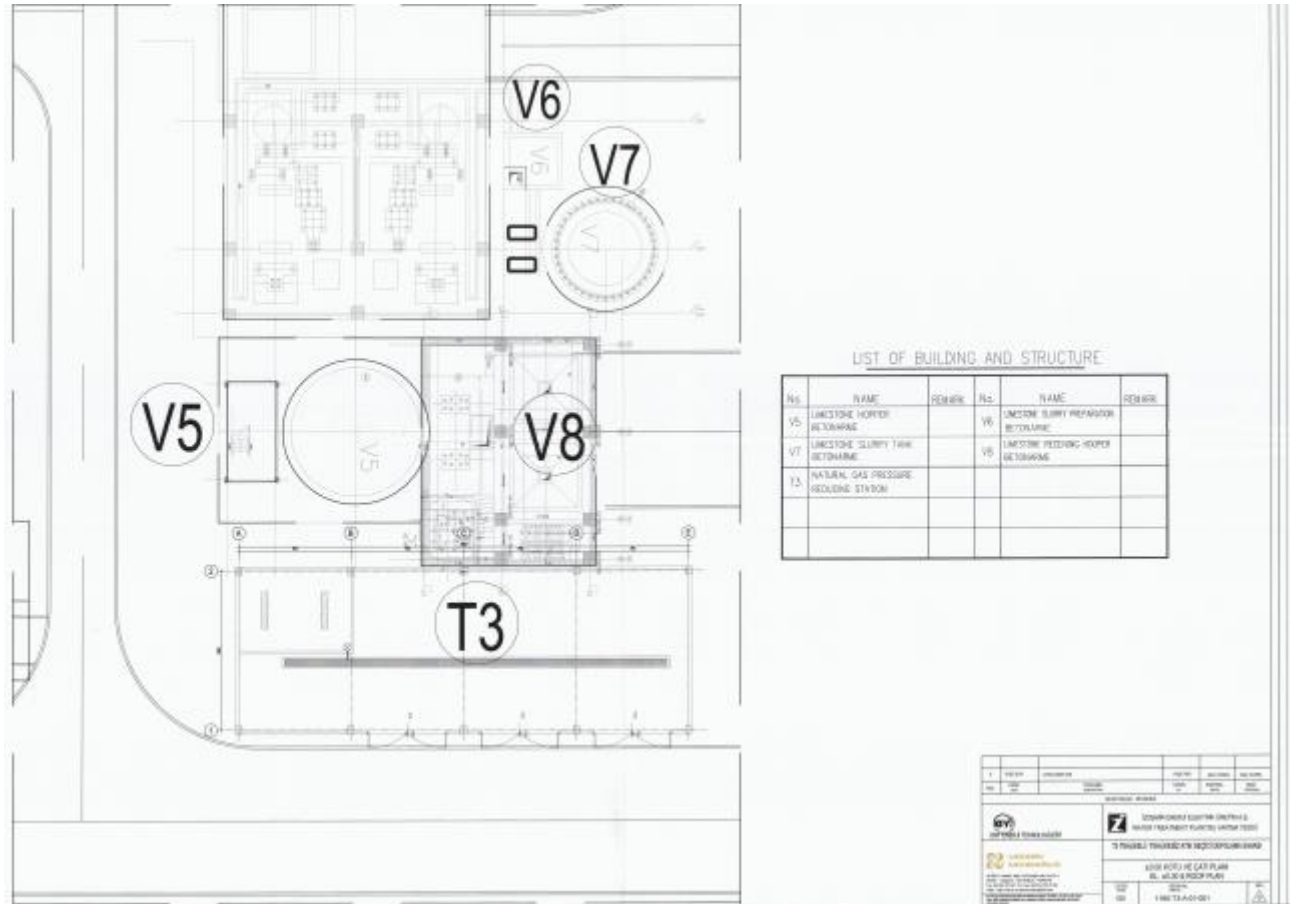
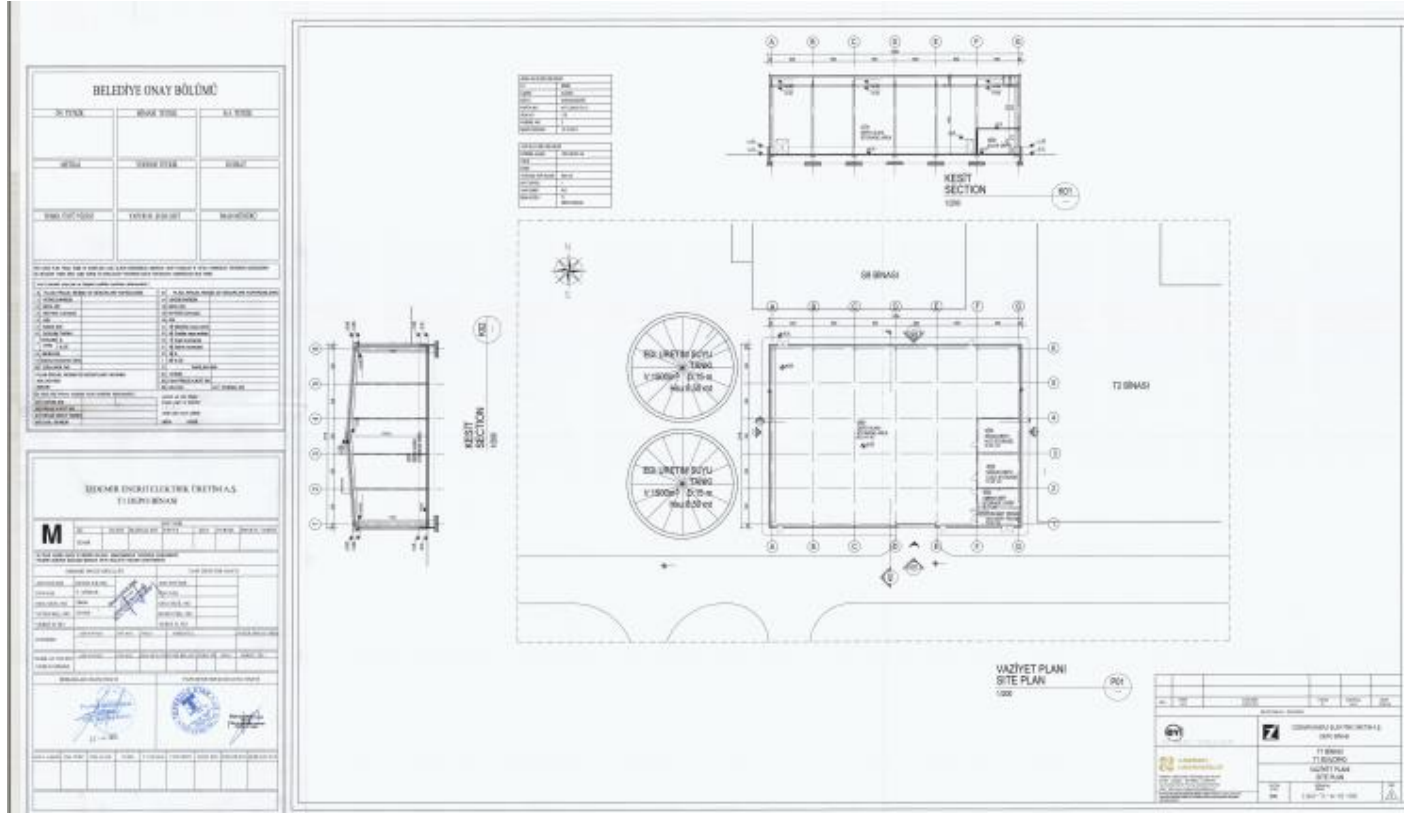
Mansuroğlu Mah. 286 Sokak. No:35 Kat:7/18Bayraklı/İZMİR•www.rotatd.com.tr•E-posta:rota@rotatd.com.tr
Telefon:+90(232) 259 09 45 PBX•Faks: +90(232) 463 14 83

ÖZEL-20210434901









EK-6 YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible]

79

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible]

YAP KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru No: 123456789		2. Başvuru Tarihi: 15.05.2024		3. Başvuru Yeri: İstanbul		4. Başvuru Saati: 14:30		5. Başvuru Yeri: İstanbul	
6. Başvuru Yeri: İstanbul		7. Başvuru Yeri: İstanbul		8. Başvuru Yeri: İstanbul		9. Başvuru Yeri: İstanbul		10. Başvuru Yeri: İstanbul	
11. Başvuru Yeri: İstanbul		12. Başvuru Yeri: İstanbul		13. Başvuru Yeri: İstanbul		14. Başvuru Yeri: İstanbul		15. Başvuru Yeri: İstanbul	
16. Başvuru Yeri: İstanbul		17. Başvuru Yeri: İstanbul		18. Başvuru Yeri: İstanbul		19. Başvuru Yeri: İstanbul		20. Başvuru Yeri: İstanbul	
21. Başvuru Yeri: İstanbul		22. Başvuru Yeri: İstanbul		23. Başvuru Yeri: İstanbul		24. Başvuru Yeri: İstanbul		25. Başvuru Yeri: İstanbul	
26. Başvuru Yeri: İstanbul		27. Başvuru Yeri: İstanbul		28. Başvuru Yeri: İstanbul		29. Başvuru Yeri: İstanbul		30. Başvuru Yeri: İstanbul	
31. Başvuru Yeri: İstanbul		32. Başvuru Yeri: İstanbul		33. Başvuru Yeri: İstanbul		34. Başvuru Yeri: İstanbul		35. Başvuru Yeri: İstanbul	
36. Başvuru Yeri: İstanbul		37. Başvuru Yeri: İstanbul		38. Başvuru Yeri: İstanbul		39. Başvuru Yeri: İstanbul		40. Başvuru Yeri: İstanbul	
41. Başvuru Yeri: İstanbul		42. Başvuru Yeri: İstanbul		43. Başvuru Yeri: İstanbul		44. Başvuru Yeri: İstanbul		45. Başvuru Yeri: İstanbul	
46. Başvuru Yeri: İstanbul		47. Başvuru Yeri: İstanbul		48. Başvuru Yeri: İstanbul		49. Başvuru Yeri: İstanbul		50. Başvuru Yeri: İstanbul	
51. Başvuru Yeri: İstanbul		52. Başvuru Yeri: İstanbul		53. Başvuru Yeri: İstanbul		54. Başvuru Yeri: İstanbul		55. Başvuru Yeri: İstanbul	
56. Başvuru Yeri: İstanbul		57. Başvuru Yeri: İstanbul		58. Başvuru Yeri: İstanbul		59. Başvuru Yeri: İstanbul		60. Başvuru Yeri: İstanbul	
61. Başvuru Yeri: İstanbul		62. Başvuru Yeri: İstanbul		63. Başvuru Yeri: İstanbul		64. Başvuru Yeri: İstanbul		65. Başvuru Yeri: İstanbul	
66. Başvuru Yeri: İstanbul		67. Başvuru Yeri: İstanbul		68. Başvuru Yeri: İstanbul		69. Başvuru Yeri: İstanbul		70. Başvuru Yeri: İstanbul	
71. Başvuru Yeri: İstanbul		72. Başvuru Yeri: İstanbul		73. Başvuru Yeri: İstanbul		74. Başvuru Yeri: İstanbul		75. Başvuru Yeri: İstanbul	
76. Başvuru Yeri: İstanbul		77. Başvuru Yeri: İstanbul		78. Başvuru Yeri: İstanbul		79. Başvuru Yeri: İstanbul		80. Başvuru Yeri: İstanbul	
81. Başvuru Yeri: İstanbul		82. Başvuru Yeri: İstanbul		83. Başvuru Yeri: İstanbul		84. Başvuru Yeri: İstanbul		85. Başvuru Yeri: İstanbul	
86. Başvuru Yeri: İstanbul		87. Başvuru Yeri: İstanbul		88. Başvuru Yeri: İstanbul		89. Başvuru Yeri: İstanbul		90. Başvuru Yeri: İstanbul	
91. Başvuru Yeri: İstanbul		92. Başvuru Yeri: İstanbul		93. Başvuru Yeri: İstanbul		94. Başvuru Yeri: İstanbul		95. Başvuru Yeri: İstanbul	
96. Başvuru Yeri: İstanbul		97. Başvuru Yeri: İstanbul		98. Başvuru Yeri: İstanbul		99. Başvuru Yeri: İstanbul		100. Başvuru Yeri: İstanbul	

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA (ZIN) BELGESİ									
Proje adı: AKININ BÖLGE		1. İnşaatın amacı: konut alanı			2. İnşaatın türü: 02/24/15			3. Bölge no: 217	
4. Durum: 1		5. Durum: 2		6. Durum: 3		7. Durum: 4		8. Durum: 5	
9. Durum: 6		10. Durum: 7		11. Durum: 8		12. Durum: 9		13. Durum: 10	
14. Durum: 11 15. Durum: 12 16. Durum: 13 17. Durum: 14 18. Durum: 15 19. Durum: 16 20. Durum: 17 21. Durum: 18 22. Durum: 19 23. Durum: 20 24. Durum: 21 25. Durum: 22 26. Durum: 23 27. Durum: 24 28. Durum: 25 29. Durum: 26 30. Durum: 27 31. Durum: 28 32. Durum: 29 33. Durum: 30 34. Durum: 31 35. Durum: 32 36. Durum: 33 37. Durum: 34 38. Durum: 35 39. Durum: 36 40. Durum: 37 41. Durum: 38 42. Durum: 39 43. Durum: 40 44. Durum: 41 45. Durum: 42 46. Durum: 43 47. Durum: 44 48. Durum: 45 49. Durum: 46 50. Durum: 47 51. Durum: 48 52. Durum: 49 53. Durum: 50 54. Durum: 51 55. Durum: 52 56. Durum: 53 57. Durum: 54 58. Durum: 55 59. Durum: 56 60. Durum: 57 61. Durum: 58 62. Durum: 59 63. Durum: 60 64. Durum: 61 65. Durum: 62 66. Durum: 63 67. Durum: 64 68. Durum: 65 69. Durum: 66 70. Durum: 67 71. Durum: 68 72. Durum: 69 73. Durum: 70 74. Durum: 71 75. Durum: 72 76. Durum: 73 77. Durum: 74 78. Durum: 75 79. Durum: 76 80. Durum: 77 81. Durum: 78 82. Durum: 79 83. Durum: 80 84. Durum: 81 85. Durum: 82 86. Durum: 83 87. Durum: 84 88. Durum: 85 89. Durum: 86 90. Durum: 87 91. Durum: 88 92. Durum: 89 93. Durum: 90 94. Durum: 91 95. Durum: 92 96. Durum: 93 97. Durum: 94 98. Durum: 95 99. Durum: 96 100. Durum: 97 101. Durum: 98 102. Durum: 99 103. Durum: 100 104. Durum: 101 105. Durum: 102 106. Durum: 103 107. Durum: 104 108. Durum: 105 109. Durum: 106 110. Durum: 107 111. Durum: 108 112. Durum: 109 113. Durum: 110 114. Durum: 111 115. Durum: 112 116. Durum: 113 117. Durum: 114 118. Durum: 115 119. Durum: 116 120. Durum: 117 121. Durum: 118 122. Durum: 119 123. Durum: 120 124. Durum: 121 125. Durum: 122 126. Durum: 123 127. Durum: 124 128. Durum: 125 129. Durum: 126 130. Durum: 127 131. Durum: 128 132. Durum: 129 133. Durum: 130 134. Durum: 131 135. Durum: 132 136. Durum: 133 137. Durum: 134 138. Durum: 135 139. Durum: 136 140. Durum: 137 141. Durum: 138 142. Durum: 139 143. Durum: 140 144. Durum: 141 145. Durum: 142 146. Durum: 143 147. Durum: 144 148. Durum: 145 149. Durum: 146 150. Durum: 147 151. Durum: 148 152. Durum: 149 153. Durum: 150 154. Durum: 151 155. Durum: 152 156. Durum: 153 157. Durum: 154 158. Durum: 155 159. Durum: 156 160. Durum: 157 161. Durum: 158 162. Durum: 159 163. Durum: 160 164. Durum: 161 165. Durum: 162 166. Durum: 163 167. Durum: 164 168. Durum: 165 169. Durum: 166 170. Durum: 167 171. Durum: 168 172. Durum: 169 173. Durum: 170 174. Durum: 171 175. Durum: 172 176. Durum: 173 177. Durum: 174 178. Durum: 175 179. Durum: 176 180. Durum: 177 181. Durum: 178 182. Durum: 179 183. Durum: 180 184. Durum: 181 185. Durum: 182 186. Durum: 183 187. Durum: 184 188. Durum: 185 189. Durum: 186 190. Durum: 187 191. Durum: 188 192. Durum: 189 193. Durum: 190 194. Durum: 191 195. Durum: 192 1									

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		27.05.16	184
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...			
Yapı Sahibi		Yapı Mülk Sahibi	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Belge Düzenlenen Kurumun İlgili Yetkilileri		Yapı İlgili Yetkililer	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Yapının Teknik Özellikleri		Kullanıcı Bilgileri	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Yapının Bilançosu		Kullanıcı Bilgileri	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		27.05.15	185
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...			
Yapı Sahibi		Yapı Mülk Sahibi	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Belge Düzenlenen Kurumun İlgili Yetkilileri		Yapı İlgili Yetkililer	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Yapının Teknik Özellikleri		Kullanıcı Bilgileri	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Yapının Bilançosu		Kullanıcı Bilgileri	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		27.05.16	184
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...			
Yapı Sahibi		Yapı Mülk Sahibi	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Belge Düzenlenen Kurumun İlgili Yetkilileri		Yapı İlgili Yetkililer	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Yapının Teknik Özellikleri		Kullanıcı Bilgileri	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Yapının Bilançosu		Kullanıcı Bilgileri	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		27.05.15	185
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...			
Yapı Sahibi		Yapı Mülk Sahibi	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Belge Düzenlenen Kurumun İlgili Yetkilileri		Yapı İlgili Yetkililer	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Yapının Teknik Özellikleri		Kullanıcı Bilgileri	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	
Yapının Bilançosu		Kullanıcı Bilgileri	
1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...		1. Adres: ... 2. İlçe: ... 3. İl: ... 4. Sayfa No: ... 5. Tarih: ...	

[illegible][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

VAZİYET PLANI



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 YERALTı 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 TRASNFER KULESİ	V7	ALÇITAŞI SÜTÜ TANKI

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 birmilyon 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.