

# platform

gayrimenkul  
değerleme ve  
danışmanlık a.ş.

İLETİŞİM BİLGİLERİ \_\_\_\_\_ :

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Cevizlidere Caddesi No:7/1  
Çankaya / ANKARA

Tel: (0312) 472 03 04

Fax: (0312) 472 03 05

E-mail: info@platformgd.com.tr

Web: www.platformgd.com.tr

Ali Faza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Ms.No/400183

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796

## DEĞERLEME RAPORU

|  |  |
|--|--|
| <b>TALEBİ YAPAN KURUM</b>                            | YAYLA ENERJİ ÜRETİM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.   |
| <b>İLGİLİ FİRMA</b>                                  | YAYLA ENERJİ ÜRETİM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.   |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                                | Rapor içeriğinde bilgileri verilen taşınmazın günümüz ekonomik koşullarındaki değerinin tespit edilmesi.                     |
| <b>RAPORA KONU OLAN TAŞINMAZIN MAHALLEN NİTELİĞİ</b> | 2 TARLA  |
| <b>RAPORA KONU OLAN TAŞINMAZIN ADRESİ</b>            | Sakarya Mahallesi Güzelyalı Mevkii 197 Ada 1 Parsel ve 195 Ada 2 Parsel Çeşme/İZMİR  |
| <b>RAPOR NO</b>                                      | PF14/15-OZEL-0011  |
| <b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>                              | 26.12.2014   |
| <b>DEĞERLEME SÜRESİ</b>                              | 1 Gün  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>                             | Berkin Cezayirli<br>Değerleme Uzman Yardımcısı   |
| <b>DEĞERLEME FİRMASI VE YETKİLİSİ</b>                | PLATFORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.<br>ALİ FEZA VARLIK<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400183) |

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

**platform**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No: 7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04/Fax:0312 472 03 05  
Baskent V.D. 730 027 4795

## İÇİNDEKİLER

| Bölüm  | Sayfa |
|--|-------|
| 1. Tapu Bilgileri                              | 4     |
| 2. Tapu Takyidatı                              | 4     |
| 3. Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri      | 6     |
| 4. Taşınmazın Fiziksel Özellikleri             | 6     |
| 5. İmar Durumu                                 | 7     |
| 6. Taşınmazın Değerine Etki Eden Unsurlar      | 7     |
| 7. Satış Kabiliyeti                            | 7     |
| 8. Değerleme Yöntemi ve Fiyatlandırma (Analiz) | 7     |
| 9. Sonuç                                       | 8     |
| 10. Ekler                                      | 9     |

Ali Feza YARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796

| 1. TAPU BİLGİLERİ |            |                         |   |
|-------------------|------------|-------------------------|---|
| İli               | İzmir      | Alanı (m <sup>2</sup> ) | 15.388 m2 (195 Ada 2 Parsel)<br>4.103 m2 (197 Ada 1 Parsel)   |
| İlçesi            | Çeşme      | Niteliği                | 195 Ada 2 Parsel için;<br>Zeytin Ağaçlı ve Kargir Damlı ve<br>Kuyulu Tarla<br>197 Ada 1 Parsel için;<br>Zeytin Ağaçlı Tarla   |
| Bucağı            | -          | Yevmiye No              | 4189 (195 Ada 2 Parsel)<br>4268 (197 Ada 1 Parsel)  |
| Mahallesi         | Sakarya    | Cilt No                 | Her iki taşınmaz içinde; 4  |
| Köyü              | -          | Sahife No               | 195 Ada 2 Parsel: 376<br>197 Ada 1 Parsel: 393  |
| Sokağı            | -          | Tapu Tarihi             | 195 Ada 2 Parsel: 06.05.2014<br>197 Ada 1 Parsel: 21.05.2013  |
| Mevkii            | Güzelyalı  | Sahibi                  | 195 Ada 2 Parsel için;<br>Şahin Kalo<br>(4327000/15388000 Hisse)<br>Yayla Enerji Üretim Turizm ve<br>İnşaat Tic. A.Ş.<br>(11061000/15388000 Hisse)<br>197 Ada 1 Parsel için;<br>Yayla Enerji Üretim Turizm ve<br>İnşaat Tic. A.Ş. (TAM) |
| Pafta No          | -          |                         |   |
| Ada No            | 195 ve 197 |                         |   |
| Parsel No         | 2 ve 1     |                         |   |

\*Güncel tapu bilgileri sunulmuştur.

| 2. TAPU TAKYİDATI   |
|---|
| <p>Çeşme Tapu Müdürlüğü'nde 20.01.2015 tarihi itibarıyla alınan Tapu Kayıt Örneği'ne istinaden taşınmazların herbirinin tapu kaydı üzerinde;</p> <p><b>Beyanlar Bölümünde:</b><br/>-23.01.2013 tarih ve 544 yevmiye numaralı "3.Derece Arkeolojik sit alanı içinde kalmaktadır." Kaydı,<br/>-23.01.2013 tarih ve 539 yevmiye numaralı " 2.Derece Doğal sit alanı içinde kalmaktadır." Kaydı mevcuttur.</p> <p><b>DOĞAL SİT ALANLARI, KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI</b></p> <p><b>Doğal (Tabii) Sit:</b> Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır. Bu alanlarda yapılacak tespit çalışmalarında, alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması esastır.</p> <p><b>II. Derece Doğal (Tabii) Sit:</b> Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı gözetilerek alınarak kullanıma açılacak alanlardır. Bu alanlarda, turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapılar dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilemeyeceğine,</p> <p>a) Kullanıma açılacak bölgelerde geçici dönem yapılanma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak Koruma Kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa çevre düzeni planı veya nazım planı kararları ile arazinin</p> |

topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin gözönünde tutulmasına, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı İmar Planı yaptırılmadan izin verilemeyeceğine,

b) Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi artığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerinin tasfiyesine,

c) Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin Koruma Kurulu izni doğrultusunda sürdürülebileceğine,

ç) Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanısıra, koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nca Karar verilmiş olup, Arkeolojik, Doğal, Tarihi, Kentsel Sit Alanları ile Tescilli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile ilgili yapılacak tüm uygulamalar için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.

#### **ARKEOLOJİK SİTLER, KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI**

Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşullarına ilişkin 14.7.1998 gün ve 594 sayılı ilke kararı, uygulamada çıkan sorunlar, mevzuatla çelişen hususlar ve Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996 / 3313 esas, 1997 / 4875 sayılı kararı gözönüne alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

**Arkeolojik Sit:** İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski yapıların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

**Arkeolojik Sitlerde Koruma ve Kullanma Koşulları:** Bu bölümde yapılan derecelendirme arkeolojik sitlerin taşıdıkları önem ve özelliklerinin yanısıra, alanda uygulanacak koruma ve kullanma koşullarını kapsar.

**III. Derece Arkeolojik Sit:** Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

Bu alanlarda,

a) Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine, Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesinde;

- Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,

- Alana gelecek işlevlerin uyumuna,

- Gerekli alt yapı uygulamalarına,

- Öneri yapı gabarilerine,

- Yapı tekniğine ve malzemesine, Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,

b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,

c) Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna.

Ali Feza VARDIÇ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

platform  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Baskent V.D: 730 027 4795

- d) Bu alanlarda, belediyesince veya valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğüne koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,
- e) III. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,
- f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,
- g) Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,
- h) Ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgar enerji santralleri yapılabileceğine,
- i) Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlükteki ilke kararının geçerli olduğuna,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nca Karar verilmiş olup, Arkeolojik, Doğal, Tarihi, Kentsel Sit Alanları ile Tescilli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile ilgili yapılacak tüm uygulamalar için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.

### 3. TAŞINMAZIN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii 195 ada 2 Parsel ve 197 ada 1 Parseller adresinde bulunmakta olup, taşınmazlara Ayayorgi Yolu üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmaz şehir merkezine ve alışveriş yerlerine mesafeli konumdadır. Taşınmaz Çeşme merkez'e ~5 km mesafededir. Günü birlik tesis alanlarının bulunduğu bölgede yer alan taşınmazların yakın çevresinde günü birlik beach club tarzı işletmeler, boş araziler ve az sayıda yazlık siteler bulunmaktadır. Taşınmazların çevresinde Marrakech Beach Club, Sola Mare Beach Club, Babylon Beach Club, Shayna Beach Club gibi günü birlik tesisler bulunmaktadır.

### 4. PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Üzerindeki Taşınmazlar</b>    | Değerleme konusu taşınmazlardan 195 Ada 2 Parsel tapu kayıtlarına göre 15.388 m2 yüzölçümüne sahip "Zeytin Ağaçlı ve Kargir Damlı ve Kuyulu Tarla" vasfında olup, parsel üzerinde halihazırda ~ 60 m2 kullanım alanlı kargir dam bulunmaktadır. Kadastal pafta üzerinde yapılan incelemede, damın paftaya işli olduğu görülmüş olup, uygunluğu sağlanmıştır. Parsel kuzeyde 194 ada 1 parsel, Güneyde aynı ada 9 parsel, batıda Aya Yorgi Yolu'na cephesi bulunmakta olup, doğu cephesinde 196 Ada 11 parsel yer almaktadır. Aya Yorgi Yolu'na yaklaşık 132 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 197 Ada 1 Parsel tapu kayıtlarına göre 4.103 m2 yüzölçümüne sahip "Zeytin Ağaçlı Tarla" vasfında olup Parsel üzerinde hali hazırda taşınabilir 5 adet konteyner ve zeytin ağaçları bulunmaktadır. Parsel kuzeyde, doğuda ve batıda Aya Yorgi Yolu'na cephesi bulunmaktadır. Aya Yorgi Yolu'na yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. |
| <b>Topoğrafik Durumu</b>         | Değerleme konusu taşınmazlar hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.  |
| <b>Yola Cephesi/Derinliği(m)</b> | Değerleme konusu taşınmazlardan 195 Ada 2 Parsel Aya Yorgi Yolu'na yaklaşık 132 m cephesi bulunmakta olup, değerleme konusu taşınmazlardan 197 Ada 1 Parsel ise Aya Yorgi Yolu'na yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır.  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Sınırları Belli mi? | Sınırları bellidir.                    |
| Yola Göre Seviyesi  | Taşınmazlar kadastral yola cephelidir. |

### 5. İMAR DURUMU

|                     |   |                     |                  |
|---------------------|---|---------------------|------------------|
| Yetkili Makam-Tarih | Çeşme Belediyesi  |                     |                  |
| Ölçek - Pafta       | 1/1.000   |                     |                  |
| Yer Aldığı Alan     | Turistik Tesis Alanı  |                     |                  |
| İnşaat Nizamı       | -   | Taks / Kaks         | -                |
| Kat Sayısı          | -   | İmar Uyg. Esas Alan | -                |
| Bina Yüksekliği     | -   | Çekme               | Ön / Arka (m): - |
| Emsal               | -   | Mesafeleri          | Yanlar (m) : -   |
| Açıklamalar         | Taraflımıza ibraz edilen tapu sureti ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin parsel bazında yerinin doğruluğu kadastral pafta ve imar paftasından kontrol edilmiştir. Söz konusu parseller 2. Derece doğal sit alanı ve 3. Derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazların konumlu olduğu bölge 3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesi uygulamasına tabidir. Taşınmazlar imar uygulaması sonrasında parseller üzerine, Tatil Köyü, günü birlik tesis ve camping tesisi inşa edilebilecek olup, düzenleme ortaklık payı kapsamında, en fazla %40 arazi kesintisi yapılabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazların üzerinde, 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması ve parselasyonu yapılmadığı için hali hazırda inşaat izni bulunmamaktadır. |                     |                  |

### 6. TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN UNSURLAR

|   |   |
|---|---|
| <b>Olumlu etkenler :</b>  | <b>Olumsuz etkenler :</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Çevre düzeni planında "Turistik Tesis Alanı"nda kalmaları,</li> <li>• Kadastral yola cepheli olmaları,</li> <li>• Tercih edilen bir bölgede yer almaları,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Halihazırda taşınmazların 18.madde uygulamasına tabi olması ve inşaat izninin olmaması,</li> </ul> |

### 7. SATIŞ KABİLİYETİ

|           |        |     |        |      |                    |      |           |
|-----------|--------|-----|--------|------|--------------------|------|-----------|
| (--)      | Yüksek | (X) | Normal | (--) | Düşük / Alıcısı Az | (--) | Çok Düşük |
| Açıklama: |        |     |        |      |                    |      |           |

### 8. DEĞERLEME YÖNTEMİ VE FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış benzer taşınmazlar dikkate alınmıştır. Taşınmazın değerini etkileyebilecek imar durumu, çevre şartları ve taşınmazın hâlihazır durumu göz önünde bulundurulmuştur.

| Bölüm                        | Alanı (a)                | Birim Fiyat (b)        | Fiyat (axb=)          |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| 195 Ada 2 Parsel             | 15.388,00 m <sup>2</sup> | 680.-TL/m <sup>2</sup> | 10.465.000.-TL        |
| 195 Ada 2 Parsel Kargir Bina | 60 m <sup>2</sup>        | 330.-TL/m <sup>2</sup> | 19.800.-TL            |
| 197 Ada 1 Parsel             | 4.103,00 m <sup>2</sup>  | 700.-TL/m <sup>2</sup> | 2.875.000.-TL         |
| <b>Toplam Fiyat:</b>         |                          |                        | <b>13.360.000.-TL</b> |

Ali Feza YARLIK  
Genel Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
SPK Lis. No: 400183  
Başkent V.D. 730 027 4796

## 9. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, üzerinde bulunan ağaçlar ve kullanım maksadına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 2 parselin toplam değeri için,

**13.360.000.-TL (OnüçmilyonüçyüzaltmışbinTL)**

(USD Cinsinden Değer: 5.752.670.-USD'dir. EURO Cinsinden Değer: 4.719.847.-EURO'dur.) (\*)

Kıymet takdir edilmiştir.

Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla...

(\*) USD ve EURO bazlı değerler bilgi amaçlı verilmiştir.

(26.12.2014 TCMB USD döviz satış 2,3224- TL, EURO döviz satış 2,8306-TL)

### Değerlemeyi Yapan:

BERKİN CEZAYİRLİ  
DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI

A.FEZA VARLIK  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

### EKLER :

1. Taşınmazın Kadastral Paftası, Konum Krokileri Ve Emsal Taşınmazlar
2. Taşınmazın Fotoğrafları

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

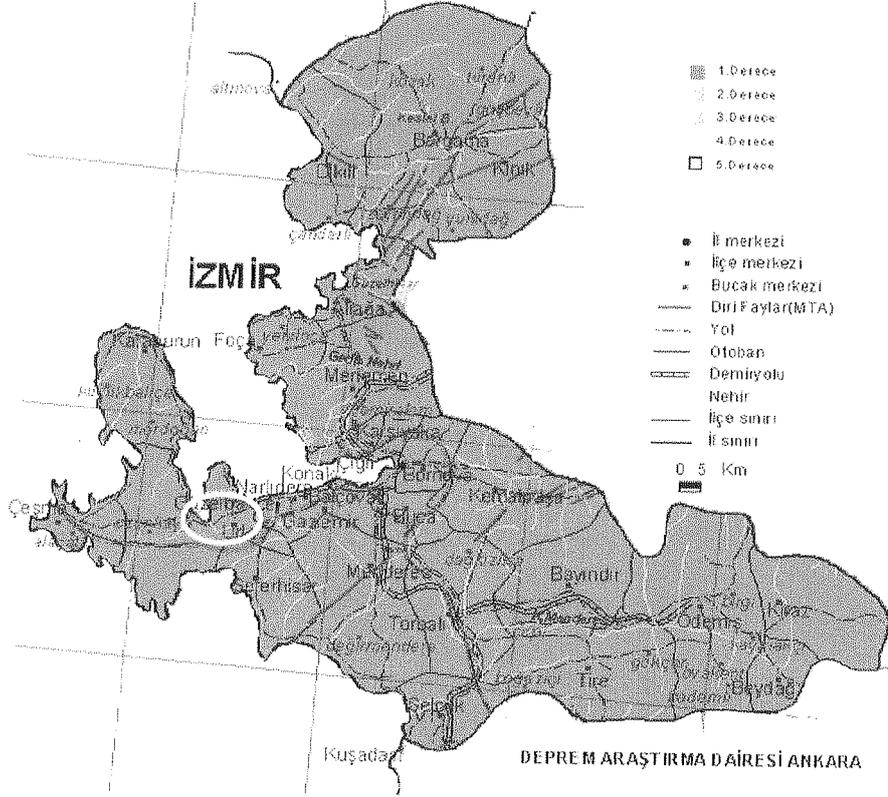
**platform**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No: 7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796

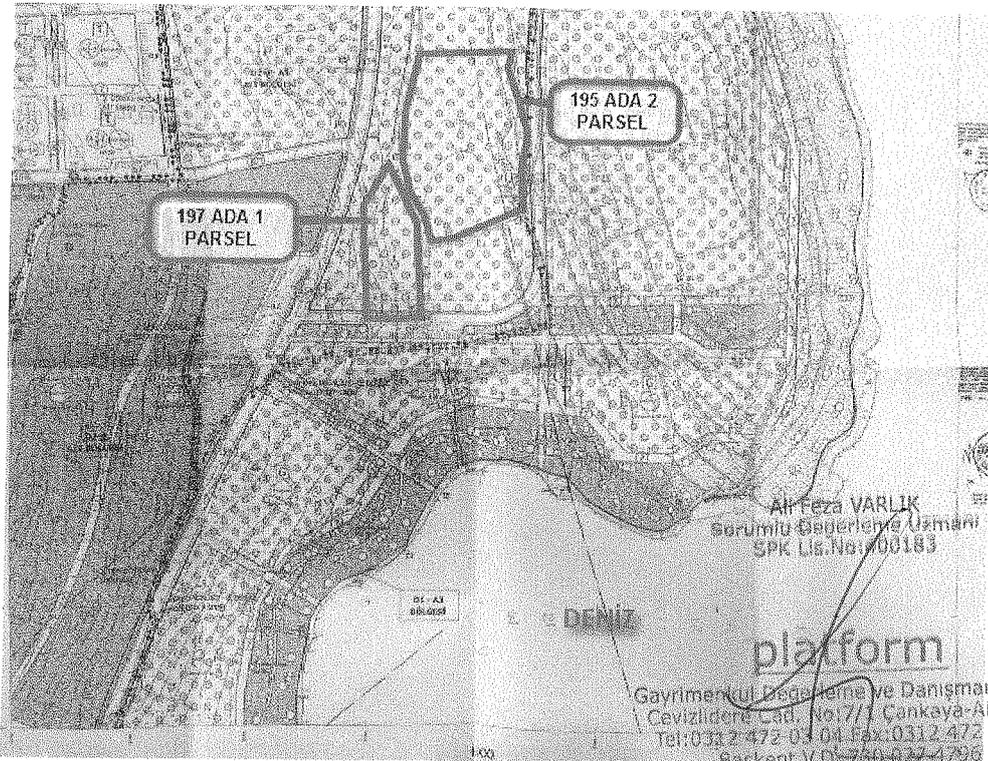
## 10. EKLER

### EK-1 TASINMAZIN KONUM KROKİLERİ VE EMSAL TAŞINMAZLAR

#### A) TASINMAZIN YER ALDIĞI İL/İLÇENİN KONUMU/DEPREM BİLGİLERİ



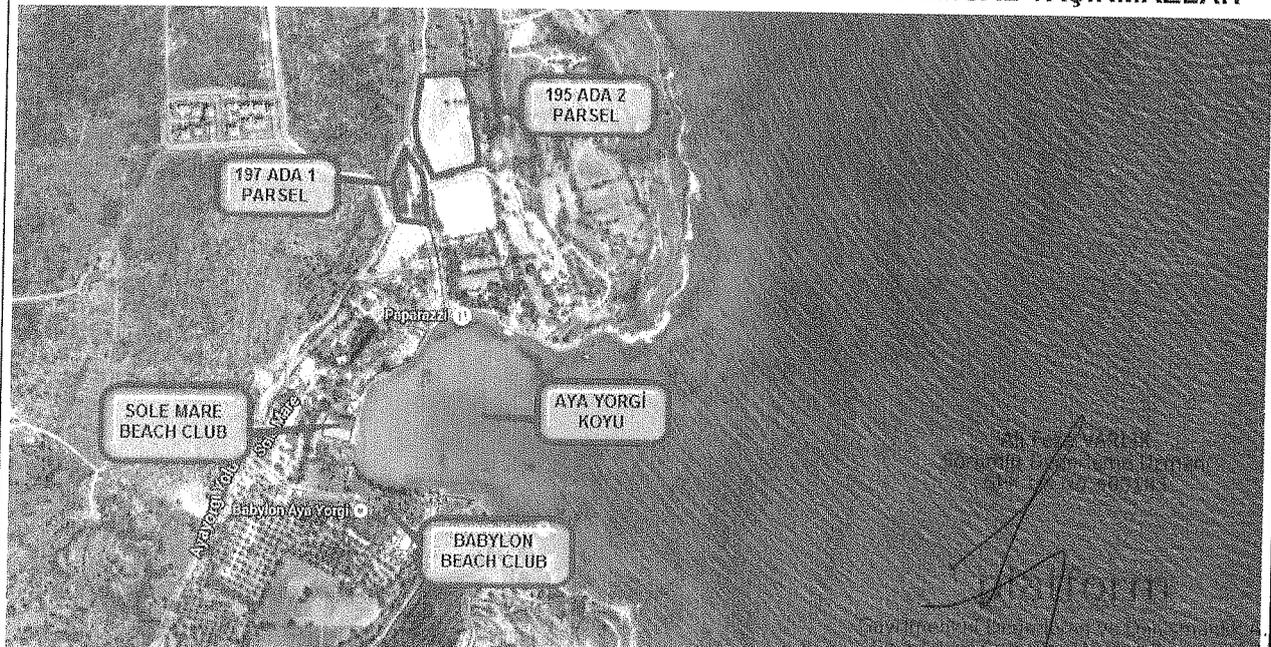
#### B) TAŞINMAZIN KADASTRAL PAFTA ÜZERİNDEKİ KONUMU ve UYDU FOTOĞRAFI



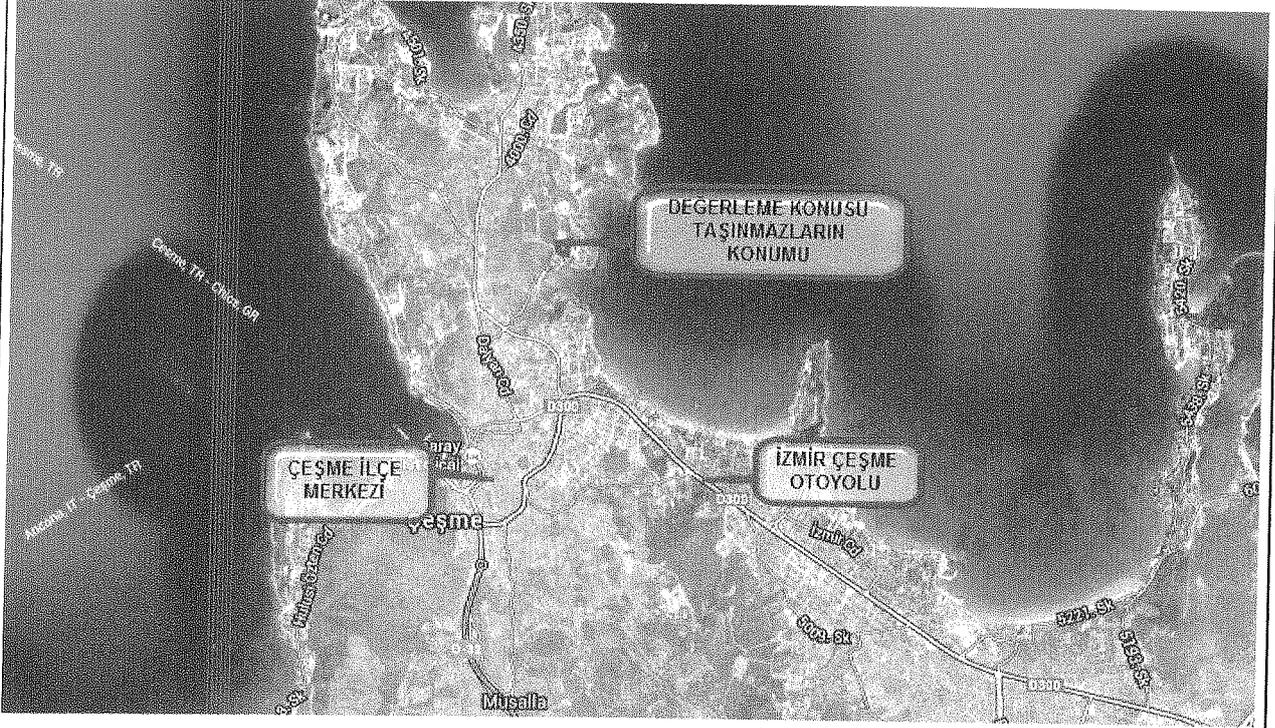


**EK-1 TASINMAZIN KONUM KROKİLERİ VE EMSAL TAŞINMAZLAR(DEVAMI)**

**C)TAŞINMAZIN UYDU FOTOĞRAFI ÜZERİNDEKİ KONUMU ve EMSAL TAŞINMAZLAR**



Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796



### Tapu Kayıtları

| Raporlayan                      | Tarih / Saat                                     | Başvuru No           | Dekont No                                     | Miktar   |
|---------------------------------|--|----------------------|---|----------|
| TKGM Portal                     | 20.01.2015 15:15:32                              | 2015-762             | 20150120-1395-F01507                          | 16,00 TL |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b> |  |                      |   |          |
| Zemin Tipi                      | AnaTasınmaz                                      | Mevkii               | GÜZELYALI                                     |          |
| Zemin No                        | 14328292   | Cilt / Sayfa No      | 4 / 376                                       |          |
| İl / İlçe                       | İZMİR / ÇEŞME                                    | Ada / Parsel         | 195 / 2                                       |          |
| Kurum Adı                       | Çeşme  | Yüzölçüm             | 15388,00000                                   |          |
| Mahalle / Köy Adı               | SAKARYA Mahallesi                                | Ana Taşınmaz Nitelik | ZEYTİN AĞAÇLI VE KARGIR DAMLI VE KUYULU TARLA |          |
| Ş/B/                            | Açıklama   | Malik / Lehdar       | Tarih - Yevmiye                               |          |
| Beyan                           | 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR |                      | 23.01.2013 - 544                              |          |
| Beyan                           | 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR      |                      | 23.01.2013 - 539                              |          |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ  |                     |                                 |
|---|---------------------|---------------------------------|
| Malik   | Hisse Pay/Payda     | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye |
| SAHİN KALO  | 4327000 / 15388000  | Satış - 6.5.2014 - 4189         |
| YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 11061000 / 15388000 | Satış - 6.5.2014 - 4189         |

Ali Feza YARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fak:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796

|   |  |   |                      |          |
|---|--|---|----------------------|----------|
| Raporlayan  | Tarih / Saat                                     | Başvuru No  | Dekont No            | Miktar   |
| TKGM Portal   | 20.01.2015 15:17:06                              | 2015-763  | 20150120-1395-F01513 | 16.00 TL |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>                             |  |   |                      |          |
| Zemin Tipi  | Ana Taşınmaz                                     | Mevkii  | GÜZELYALI            |          |
| Zemin No  | 14328299   | Cilt / Sayfa No   | 4 / 393              |          |
| İl / İlçe   | İZMİR / ÇEŞME                                    | Ada / Parsel  | 197 / 1              |          |
| Kurum Adı   | Çeşme  | Yüzölçüm  | 4103,00000           |          |
| Mahalle / Köy Adı   | SAKARYA Mahallesi                                | Ana Taşınmaz Nitelik                                    | ZEYTİN AĞAÇLI TARLA  |          |
| S/B/İ   | Açıklama   | Malik / Lehdar  | Tarih - Yevmiye      |          |
| Beyan   | 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR |   | 23.01.2013 - 544     |          |
| Beyan   | 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR      |   | 23.01.2013 - 539     |          |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>                                   |  |   |                      |          |
| Malik   | Hisse Pay/Payda                                  | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye                         |                      |          |
| YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1000 / 1000                                      | Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 21.5.2013 - 4268 |                      |          |

### EK-1 EMSAL TAŞINMAZLAR

|                           |   |                     |  |  |
|---------------------------|---|---------------------|--|--|
| <b>EMSAL 1</b>            | <b>Satılık Tarla</b>  |                     |  |  |
| <b>İlgili Kişi ve Tel</b> | Anıl Gürses Real Estate: 0232 712 10 17   |                     |  |  |
| <b>Emsalin Adresi</b>     | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumlu, denize sıfır, 45.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, turizm tesis alanında ancak aynı şekilde imar uygulaması yapılmamış, satılık tarla. Pazarlık payı mevcuttur. |                     |  |  |
| <b>Kullanım Alanı</b>     | 45.000 m <sup>2</sup>   | <b>Satış Fiyatı</b> | 37.000.000.-TL (822.-TL/m <sup>2</sup> ) |  |
| <b>EMSAL 2</b>            | <b>Satılık Tarla</b>  |                     |  |  |
| <b>İlgili Kişi ve Tel</b> | Engel&Völkers Çeşme: 0232 712 10 00   |                     |  |  |
| <b>Emsalin Adresi</b>     | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumlu, denize sıfır, 7.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, turizm tesis alanında ancak aynı şekilde imar uygulaması yapılmamış, satılık tarla. Pazarlık payı mevcuttur          |                     |  |  |
| <b>Kullanım Alanı</b>     | 7.000 m <sup>2</sup>  | <b>Satış Fiyatı</b> | 6.800.000.-TL (971.-TL/m <sup>2</sup> )  |  |
| <b>EMSAL 3</b>            | <b>Satılık Tarla</b>  |                     |  |  |
| <b>İlgili Kişi ve Tel</b> | Su Gayrimenkul: 0232 364 00 99  |                     |  |  |
| <b>Emsalin Adresi</b>     | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha kötü konumlu, denize uzak, 15.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, turizm tesis alanında ancak aynı şekilde imar uygulaması yapılmamış, satılık tarla. Pazarlık payı mevcuttur         |                     |  |  |
| <b>Kullanım Alanı</b>     | 15.000 m <sup>2</sup>   | <b>Satış Fiyatı</b> | 7.500.000.-TL (500.-TL/m <sup>2</sup> )  |  |
| <b>EMSAL 4</b>            | <b>Satılık Tarla</b>  |                     |  |  |
| <b>İlgili Kişi ve Tel</b> | Yaşanır Emlak   |                     |  |  |
| <b>Emsalin Adresi</b>     | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumlu, 9.900 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, turizm tesis alanında ancak aynı şekilde imar uygulaması yapılmamış, satılık tarla. Pazarlık payı mevcuttur                        |                     |  |  |
| <b>Kullanım Alanı</b>     | 9.900 m <sup>2</sup>  | <b>Satış Fiyatı</b> | 7.500.000.-TL (757.-TL/m <sup>2</sup> )  |  |

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

platform

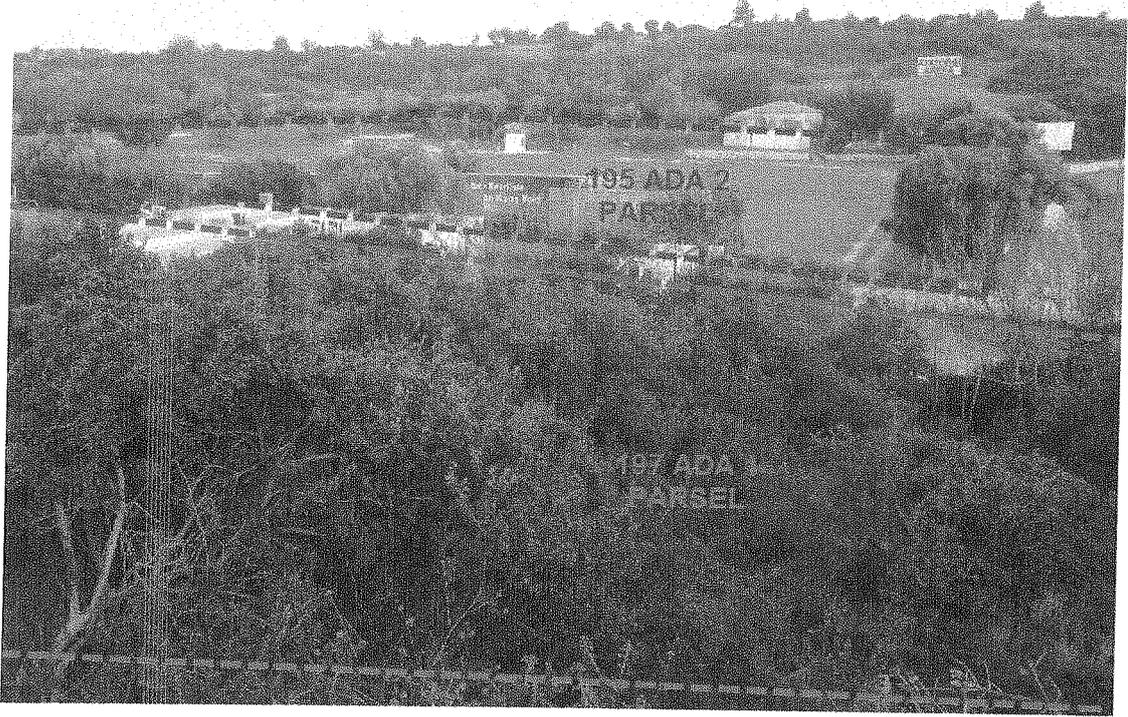
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4795

**EK-2 TAŞINMAZLARIN FOTOĞRAFLARI**

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis. No:400183

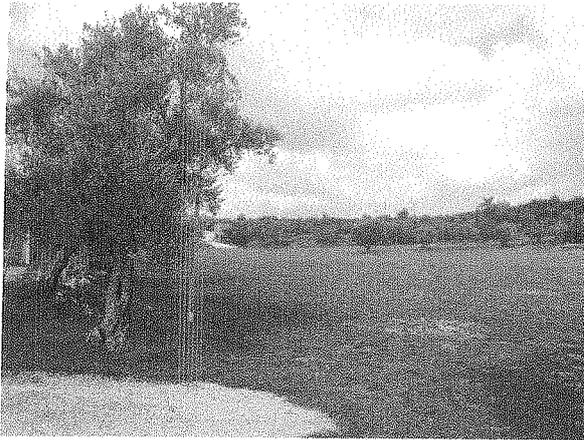
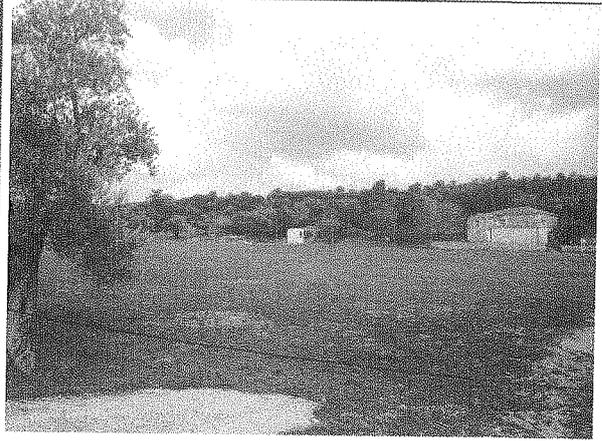
  
**platform**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796

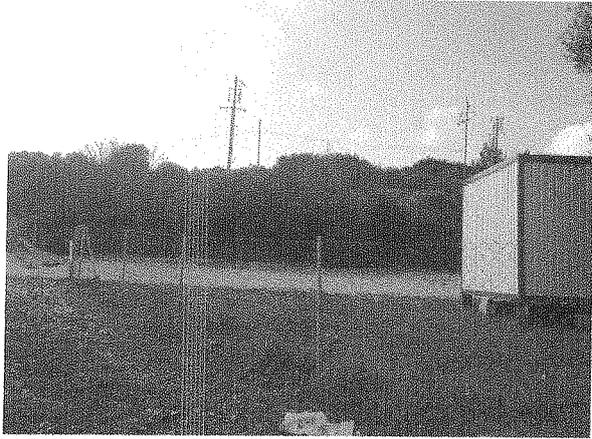


**195 Ada 2 Parsel**

**platform**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizdere Cad. No:77/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796



197 Ada 1 Parsel



Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

**Platform**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No: 7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 478 03 04 Fax:8312 472 03 05  
Başkent V.D/ 730 027 4796



### Çevreden Görünüşler



### DEĞERİN OLUŞUMUNDAKİ ETKENLER VE DİĞER ÖNEMLİ HUSUSLAR:

Bu raporda kullanılan emsal bilgileri bölgede öncelikle satışı/kiralanması gerçekleşmiş veya yakın zamanda satılık/kiralık olarak çıkan, değerlendirme konusu mülk ile aynı bölgede yer alan, bilgi temin edilen kişilerin telefon numaralarının alınabildiği bürolardır. Bunların haricinde aynı bölgede bulunan ve telefon numaralarının kullanılmasını istemeyen/kabul etmeyen veya gayrimenkul değerlemecilere bilgi vermek istemeyen kişi ve emlak ofislerinden de dolaylı şekilde bilgi alınmaktadır. Bu tip bilgilerin raporda kullanılmaması, emsal araştırmasının yeterli yapılmadığı kanaatini doğurmamalıdır. Yine, raporda kullanılan ancak değerlendirme konusu mülk ile aynı özelliklere sahip olmayan veya karşılaştırılabilir özellikleri fazla olmayan emsaller araştırma yapılan bölge hakkında genel bilgi vermek amacıyla kullanılmaktadır. Keza; karşılaştırılabilir özellikler de ayrı ayrı düzeltme işlemine tabi tutulmak üzere fiyat takdirinde kullanılmaktadır. Değer takdiri tüm bu bilgilerin, değerlemecinin bölge ile ilgili kişisel birikimi ve mevcut arşiv bilgilerinin de derlenmesiyle yapılmaktadır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Değerleme uzmanı, değerlemenin gerçekleştirilmesine yönelik araştırma faaliyetleri esnasında edindiği

bilgiler haricinde, değerlemesi yapılan gayrimenkulü veya onun tapu niteliğini etkileyen yasal içerikli hususlardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı gayrimenkulün tapu kaydında herhangi bir takyidat olmadığını dolayısıyla iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsaymaktadır ve dolayısıyla tapu hakkında görüş beyan etmeyecektir. Söz konusu mülk sorumlu sahiplik altında olması bazında değerlenmektedir.

*\*Bu değerleme raporu Yayla Enerji Üretim Tic. A.Ş. için hazırlanmış olup BDDK, SPK ve Banka Kredi işlemlerinde kullanılamaz.*

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796