

22.12.2023

**SERMAYE PİYASASI KURULU**

**Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı**

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156  
06530, Çankaya/Ankara

Şirketimiz Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. uzmanları tarafından hazırlanan ve işbu izahnamenin bir parçası olan aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkul ve makine değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

| Rapor Tarihi | Rapor Numarası |
|--------------|----------------|
| 01.06.2022   | 2022-ÖZEL-437  |
| 01.06.2022   | 2022-ÖZEL-439  |
| 20.09.2022   | 2022-ÖZEL-438  |

Saygılarımızla,  
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Erhan SARAC**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

  
aden  
Değerleme  
ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Konya Mahallesi, Çiğdem Sokakı No: 156/1  
Etiler/Beştepe/Çankaya/Ankara  
Tic. Sic. No: 27261-5  
Etiler/Beştepe/Çankaya/Ankara  
Tic. Sic. No: 27261-5  
Etiler/Beştepe/Çankaya/Ankara  
Tic. Sic. No: 27261-5

**ZEN ENERJİ A.Ş.**

Acibadem mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A Kule Blok 25A/142  
Üsküdar, İstanbul

Şirketimiz kadrosunda yer alan gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanan ve sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından da kontrol edilerek onaylanan, aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkul ve makine değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

| Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Rapor Nitelikleri |
|--------------|----------------|-------------------|
| 5.02.2024    | 2024OZEL00004  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00005  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00006  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00007  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00008  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00009  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00010  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00011  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00012  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00013  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00014  | Gayrimenkul       |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00017  | Makine ve Ekipman |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00018  | Makine ve Ekipman |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00019  | Makine ve Ekipman |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00020  | Makine ve Ekipman |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00021  | Makine ve Ekipman |
| 5.02.2024    | 2024OZEL00022  | Makine ve Ekipman |

Saygılarımızla,

**YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/4 Çukurova  
Tel: 0322 502 49 49 Gsm: 0 532 342 42 78 ADANA  
Ziyapaşa M.D. 546 073 2647 Tic.Sic.No: 297877 Şişli Şişli Müd.  
Mersis No: 0346 0232 8470 00014  
www.yeditepegd.com info@yeditepegd.com yeditepegd@gmail.com

**Gayrimenkul Değerleme Raporu**

**Oruç ÜNAL**  
Gayrimenkul/Makine Değerleme Uzmanı

**Erdeniz ERBEY**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Makine ve Ekipman Değerleme Raporu**

**Adnan ÖZKAYA**  
Gayrimenkul/Makine Değerleme Uzmanı

**Erdeniz ERBEY**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BURDUR / YEŞİLOVA / YARIŞLI KÖYÜ

“102 ADA / 1-2-3-4-5-12 NOLU PARSELLER”

“TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00004



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili fiyadan teyit edebilirsiniz.

| YÖNETİCİ ÖZETİ  |   |  |             |                |             |            |
|---|---|--|-------------|----------------|-------------|------------|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |  |             |                |             |            |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA   | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |  |             |                |             |            |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO   | 10.01.2023 / 2024-00004   |  |             |                |             |            |
| DEĞERLEME TARİHİ  | 29 Ocak 2024  |  |             |                |             |            |
| RAPOR TARİHİ  | 05 Şubat 2024   |  |             |                |             |            |
| RAPOR NO  | OZEL-2024-00004   |  |             |                |             |            |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI   | Tam Mülkiyet  |  |             |                |             |            |
| RAPORUN KONUSU / AMACI  | Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |  |             |                |             |            |
| GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER   |   |  |             |                |             |            |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ  | Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 12 parsellerde konumlu "6 adet Tarla" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir.    |  |             |                |             |            |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ  | Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 12 Parsellere kaim "Tarla" nitelikli taşınmazlar.                                  |  |             |                |             |            |
| SAHİBİ  | Zen Enerji Anonim Şirketi   |  |             |                |             |            |
| MEVCUT KULLANIM   | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.   |  |             |                |             |            |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ  | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.   |  |             |                |             |            |
| İMAR DURUMU   | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.  |  |             |                |             |            |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI   | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'  |  |             |                |             |            |
| TAKDİR EDİLEN DEĞER   |   |  |             |                |             |            |
| BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ<br>YARIŞLI MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR                   | KDV HARIÇ   |  |             | KDV DAHİL      |             |            |
|   | TL  | DOLAR  | EURO        | TL             | DOLAR       | EURO       |
| 102 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ   | 110.000,00TL  | 3.602,78\$   | 3.347,10€   | 121.000,00TL   | 3.963,06\$  | 3.681,81€  |
| 102 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ   | 230.000,00TL  | 7.533,08\$   | 6.998,48€   | 253.000,00TL   | 8.286,39\$  | 7.698,32€  |
| 102 ADA 3 PARSEL PAZAR DEĞERİ   | 250.000,00TL  | 8.188,13\$   | 7.607,04€   | 275.000,00TL   | 9.006,94\$  | 8.367,74€  |
| 102 ADA 4 PARSEL PAZAR DEĞERİ   | 100.000,00TL  | 3.275,25\$   | 3.042,82€   | 110.000,00TL   | 3.602,78\$  | 3.347,10€  |
| 102 ADA 5 PARSEL PAZAR DEĞERİ   | 165.000,00TL  | 5.404,17\$   | 5.020,65€   | 181.500,00TL   | 5.944,58\$  | 5.522,71€  |
| 102 ADA 12 PARSEL PAZAR DEĞERİ  | 350.000,00TL  | 11.463,38\$  | 10.649,85€  | 385.000,00TL   | 12.609,72\$ | 11.714,84€ |
| TOPLAM DEĞERLER   | 1.205.000,00TL  | 39.466,79\$  | 169.028,40€ | 1.325.500,00TL | 43.413,47\$ | 40.332,52€ |
| Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.                       |   |  |             |                |             |            |
| Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir. |   |  |             |                |             |            |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR  |   |  |             |                |             |            |
| Oruç ÜNAL,<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405125                                      | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen<br>SPK No: 407985   | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405936 |             |                |             |            |





## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 7  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 8  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 8  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 10 |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 10 |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 5.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKULN DEĞERİNE ETKİLERİ .....                          | 10 |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 10 |
| 5.2.   | ENFLASYON .....   | 12 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....   | 15 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....   | 19 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....   | 26 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....  | 26 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 28 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI .....  | 28 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 29 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 29 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 29 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 30 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 30 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 30 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 30 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 31 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 32 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 32 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 33 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 34 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34 |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 35 |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 35 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 35 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....                                      | 35 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 36 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 36 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 36 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 38 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 38 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 39 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 45 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 54 |
| 12.5.  | DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 56 |



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-00004                                 |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 29 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00004   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Burdur İli, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 12 Parsellere kaim "Tarla" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 08.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 29.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

**Değerleme Konusu**  
**Gayrimenkulün Şirketimiz**  
**Tarafından Daha Önceki**  
**Tarihlerde Yapılan Son Üç**  
**Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.





## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yediteped.com   |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yediteped.com/">https://www.yediteped.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZİ VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.





#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 102 ADA 1 PARSEL            |            |                    |                           |
|-----------------------------|------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Burdur     | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Yeşilova   | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | Yarışlı    | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Kuruca Ova | Cilt No            | 42                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 2.931,68   | Sayfa No           | 4080                      |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | 16.05.2014                |
| Ada No                      | 102        | Tapu Yevmiye       | 1321                      |
| Parsel No                   | 1          | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Tarla      | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

| 102 ADA 2 PARSEL            |            |                    |                           |
|-----------------------------|------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Burdur     | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Yeşilova   | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | Yarışlı    | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Kuruca Ova | Cilt No            | 42                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 6.181,10   | Sayfa No           | 4081                      |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | 16.05.2014                |
| Ada No                      | 102        | Tapu Yevmiye       | 1321                      |
| Parsel No                   | 2          | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Tarla      | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

| 102 ADA 3 PARSEL            |            |                    |                           |
|-----------------------------|------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Burdur     | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Yeşilova   | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | Yarışlı    | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Kuruca Ova | Cilt No            | 42                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 6.784,69   | Sayfa No           | 4082                      |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | 16.05.2014                |
| Ada No                      | 102        | Tapu Yevmiye       | 1321                      |
| Parsel No                   | 3          | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Tarla      | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

| 102 ADA 4 PARSEL |            |                    |     |
|------------------|------------|--------------------|-----|
| İli              | Burdur     | Bağ. Böl. Niteliği | -   |
| İlçesi           | Yeşilova   | Arsa Payı          | -   |
| Bucağı           | -          | Blok No            | -   |
| Mahallesi        | -          | Kat No             | -   |
| Köyü             | Yarışlı    | Bağ. Böl. No       | -   |
| Sokağı           | -          | Hisse Oranı        | 1/1 |
| Mevkii           | Kuruca Ova | Cilt No            | 42  |



|                                  |          |                     |                           |
|----------------------------------|----------|---------------------|---------------------------|
| <b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b> | 2.661,29 | <b>Sayfa No</b>     | 4083                      |
| <b>Pafta No</b>                  | -        | <b>Tapu Tarihi</b>  | 18.02.2014                |
| <b>Ada No</b>                    | 102      | <b>Tapu Yevmiye</b> | 530                       |
| <b>Parsel No</b>                 | 4        | <b>Eklentisi</b>    | -                         |
| <b>Ana G.M. Vasfı</b>            | Tarla    | <b>Malikleri:</b>   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

#### 102 ADA 5 PARSEL

|                                  |            |                           |                           |
|----------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>İli</b>                       | Burdur     | <b>Bağ. Böl. Niteliği</b> | -                         |
| <b>İlçesi</b>                    | Yeşilova   | <b>Arsa Payı</b>          | -                         |
| <b>Bucağı</b>                    | -          | <b>Blok No</b>            | -                         |
| <b>Mahallesi</b>                 | -          | <b>Kat No</b>             | -                         |
| <b>Köyü</b>                      | Yarışlı    | <b>Bağ. Böl. No</b>       | -                         |
| <b>Sokağı</b>                    | -          | <b>Hisse Oranı</b>        | 1/1                       |
| <b>Mevkii</b>                    | Kuruca Ova | <b>Cilt No</b>            | 42                        |
| <b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b> | 4.455,98   | <b>Sayfa No</b>           | 4084                      |
| <b>Pafta No</b>                  | -          | <b>Tapu Tarihi</b>        | 16.05.2014                |
| <b>Ada No</b>                    | 102        | <b>Tapu Yevmiye</b>       | 1321                      |
| <b>Parsel No</b>                 | 5          | <b>Eklentisi</b>          | -                         |
| <b>Ana G.M. Vasfı</b>            | Tarla      | <b>Malikleri:</b>         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

#### 102 ADA 12 PARSEL

|                                  |            |                           |                           |
|----------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>İli</b>                       | Burdur     | <b>Bağ. Böl. Niteliği</b> | -                         |
| <b>İlçesi</b>                    | Yeşilova   | <b>Arsa Payı</b>          | -                         |
| <b>Bucağı</b>                    | -          | <b>Blok No</b>            | -                         |
| <b>Mahallesi</b>                 | -          | <b>Kat No</b>             | -                         |
| <b>Köyü</b>                      | Yarışlı    | <b>Bağ. Böl. No</b>       | -                         |
| <b>Sokağı</b>                    | -          | <b>Hisse Oranı</b>        | 1/1                       |
| <b>Mevkii</b>                    | Kuruca Ova | <b>Cilt No</b>            | 42                        |
| <b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b> | 9.495,07   | <b>Sayfa No</b>           | 4091                      |
| <b>Pafta No</b>                  | -          | <b>Tapu Tarihi</b>        | 18.02.2014                |
| <b>Ada No</b>                    | 102        | <b>Tapu Yevmiye</b>       | 527                       |
| <b>Parsel No</b>                 | 12         | <b>Eklentisi</b>          | -                         |
| <b>Ana G.M. Vasfı</b>            | Tarla      | <b>Malikleri:</b>         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

#### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazların tapu kaydında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır. Değerlemeye konu 102 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 12 parseller üzerinde müşterek olarak;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. (31.03.2010 tarih 555 yevmiye numaralı)

##### Şerhler Hanesinde;

- 1583.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar şerhi ) (05.03.2015 tarih 391 yevmiye numaralı)
- Kamu Haczi: İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946212 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (12.11.2019 tarih 3548 yevmiye)
- Kamu Haczi: 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 9092385.99 TL (Alacaklı: 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) (21.09.2022 tarih 6135 yevmiye)

##### Rehinler Hanesinde;

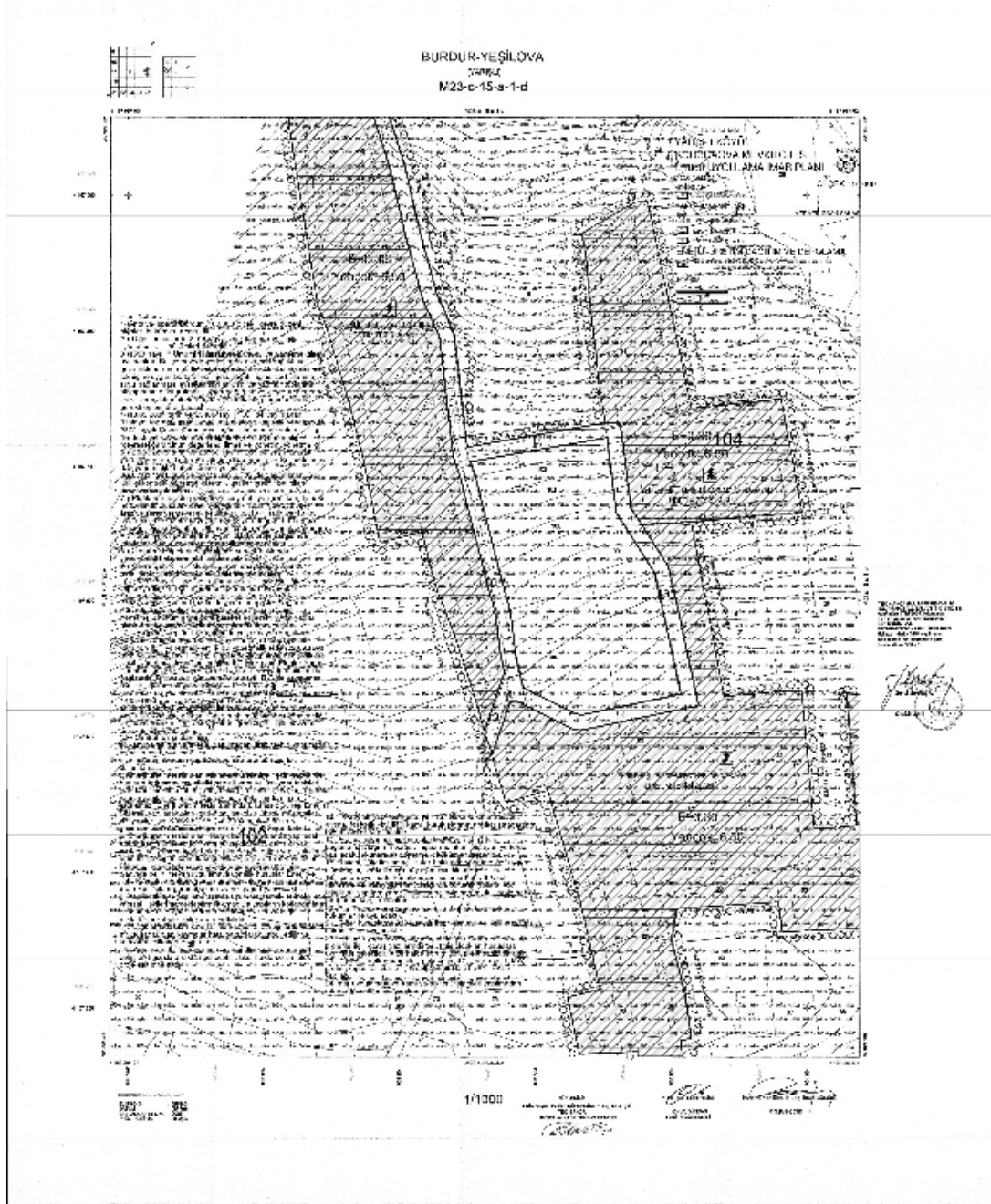
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 10.962.906 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (24.11.2015 tarih 2571 yevmiye numaralı)



## 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Yeşilova Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Yarışlı Köyünde, 01.07.2015 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,30 Yencok:6,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.
- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastral paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.





T.C.  
BURDUR İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-51747342-948.99-42918  
Konu : İmar Durumu Hk.

06.02.2024

Sayın Hüseyin Başer ( Zen Enerji A. Ş. ) /  
Dudullu OSB 1.Cadde No:3 Ümraniye / İSTANBUL

İlgi : 31.01.2024 tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi dilekçeniz ile İlimiz Yeşilova İlçesi Yarışlı köyünde, tapunun 102 ada, 1,2,3,4,5,12 parseller, 104 ada, 11,12,98,32,87,93,97,71,77,78,80,81,82,88,89,91,92,34,5861,62,63,85,86 parseller, 108 ada 34,35,49,50,47,51,52,53,54,55,56 nolu parsellerin parsellerin imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parseller, Burdur İl Genel Meclisinin 07.08.2015 tarih ve 81 sayılı karar ile onaylanan GES amaçlı 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama imar planı içinde kalmaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Asım ERTİLAV  
Genel Sekreter

Ek: İmar Planı (CD)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 0248048-9849501-844-090-0044-0140-0000 - Doğrulama Tinkisi: <http://www.turkiye.gov.tr>

Bahçelievler Mahallesi, Bülent Ecevit Bulvarı No:30 15100 Merkez/Burdur  
Telefon No: (248)233 18 69 Faks No: (248)233 53 64  
e-Posta: [bilgi@burdurozid.gov.tr](mailto:bilgi@burdurozid.gov.tr) İnternet Adresi: <http://burdurozid.gov.tr>  
E.kp Adresi: [icidari.burdur@bz01.kep.tr](mailto:icidari.burdur@bz01.kep.tr)

Titliği için: Nilgün ERŞEN  
Tarifi Teknikleri  
Telefon No:



#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazlar 'Tarla' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'Satış' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsellere ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Yeşilova Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde,

- Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 2014 yılı itibarıyla "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Covid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Covid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel





görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Covid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek |Ekim-Aralık*

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH'ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH'ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerle borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH'nin %13'ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH'nin %8'i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH'nin %8'i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH'nin %4'ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL'lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL'lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL'lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL'lik mevduatın 17.869 milyar TL'lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL'lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL'si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL'lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirme bulunmaktadır. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı (%12) yatay seyredirken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

*Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*

## 5.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdürüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleştirmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın

ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyüme hızını azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmesiyle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmesiyle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara mali ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdüreceği düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki bölgesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizini mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirilmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıkılığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin

13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

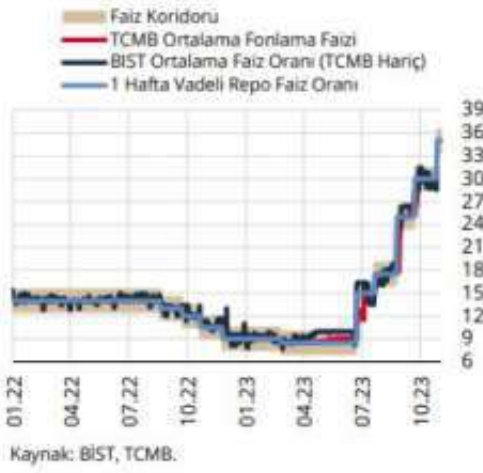
### Para Politikası Kararları

TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı oluştuğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyeye erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasında şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım malı ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (APİ) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net APİ fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023

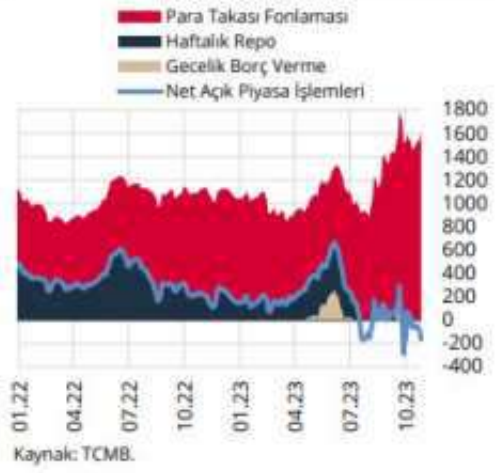




**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**

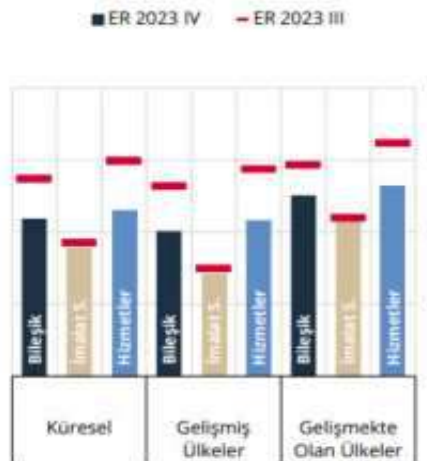


### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

|              | 2022 | 2023 Tahmini |         | 2024 Tahmini |         |
|--------------|------|--------------|---------|--------------|---------|
|              | ER   | ER           | ER      | ER           | ER      |
|              |      | 2023-III     | 2023-IV | 2023-III     | 2023-IV |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5          | 0,5     | 0,9          | 0,6     |
| Almanya      | 1,8  | -0,3         | -0,4    | 1,1          | 0,5     |
| ABD          | 2,1  | 1,6          | 2,2     | 0,5          | 0,9     |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1          | 0,4     | 0,4          | 0,3     |
| İtalya       | 3,8  | 1,1          | 0,7     | 0,8          | 0,6     |
| İrak         | 8,6  | 2,4          | 1,1     | 2,0          | 3,8     |
| İspanya      | 5,5  | 2,1          | 2,3     | 1,5          | 1,3     |
| Fransa       | 2,6  | 0,6          | 0,8     | 0,9          | 0,8     |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9          | 0,5     | 1,0          | 0,8     |
| İsrail       | 6,4  | 2,9          | 3,0     | 3,4          | 3,2     |
| Rusya        | -2,1 | 0,7          | 1,7     | 1,3          | 1,4     |
| BAE          | 7,2  | -3,6         | 3,0     | -3,3         | -4,2    |
| Romanya      | 4,8  | 2,6          | 2,3     | 3,7          | 3,4     |
| Belçika      | 3,1  | 0,9          | 0,9     | 1,1          | 0,9     |
| Polonya      | 4,9  | 1,0          | 0,2     | -2,9         | -2,7    |
| Mısır        | 6,6  | 3,9          | 4,1     | 3,9          | 3,9     |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6          | 1,7     | 2,3          | 2,3     |
| Çin          | 3,0  | 5,5          | 5,0     | 4,8          | 4,4     |





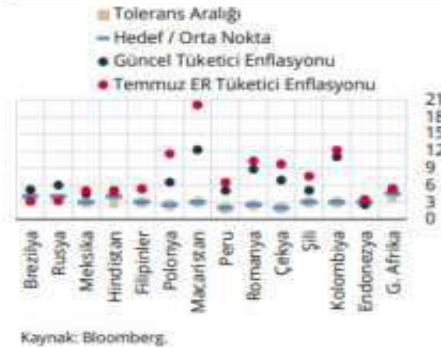
Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



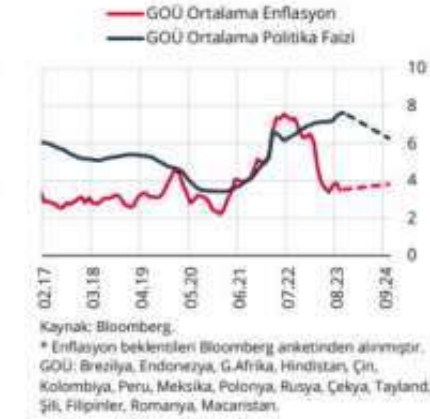
İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırım sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmaya sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi

sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Etkelil, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleyle yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

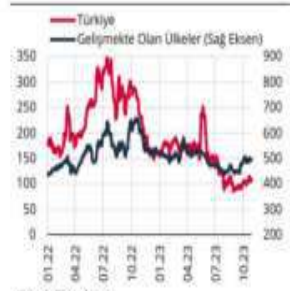
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise yüzde 27 seviyesine inmiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır.

Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyrini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise azalması beklenmektedir.

**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler CDS Premieri\*** (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şil.

**Grafik 2.2.2: Türkiye\* ve Gelişmekte Olan Ülkeler Portföy Hareketleri** (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



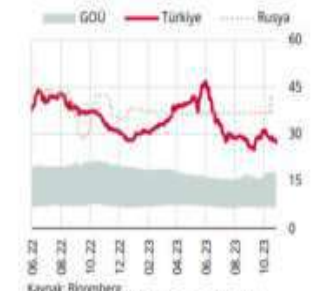
Kaynak: TCMB, IIF.  
\* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariç.

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şil, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



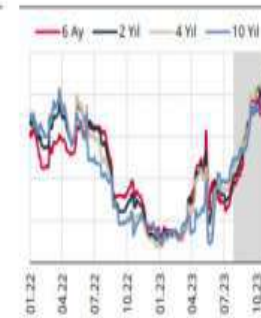
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şil, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi** (Haftalık, Milyar ABD Doları)



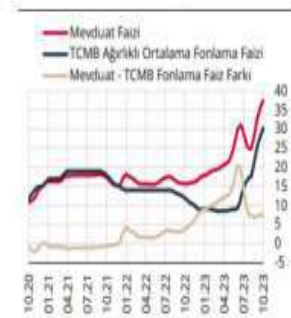
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



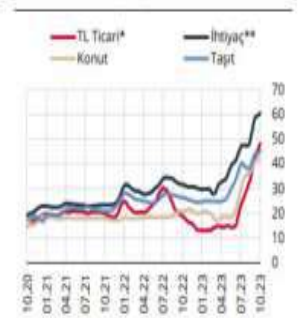
Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri** (Akom Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.  
\* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredili mevduat hesapları hariç.



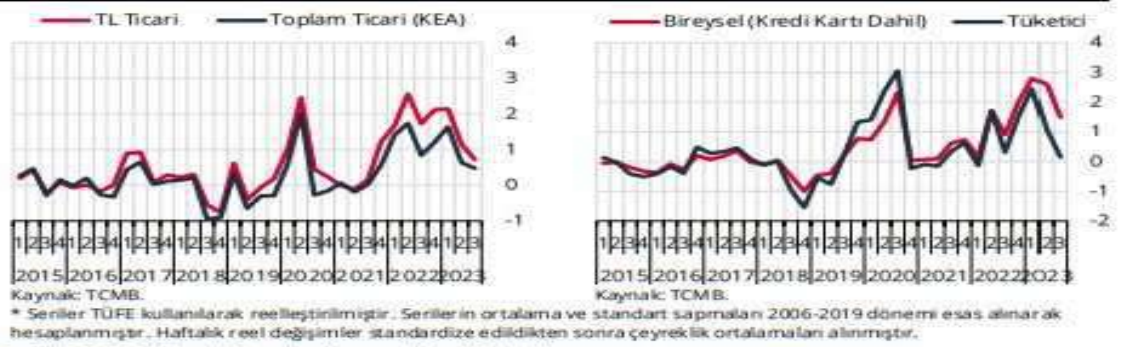
**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



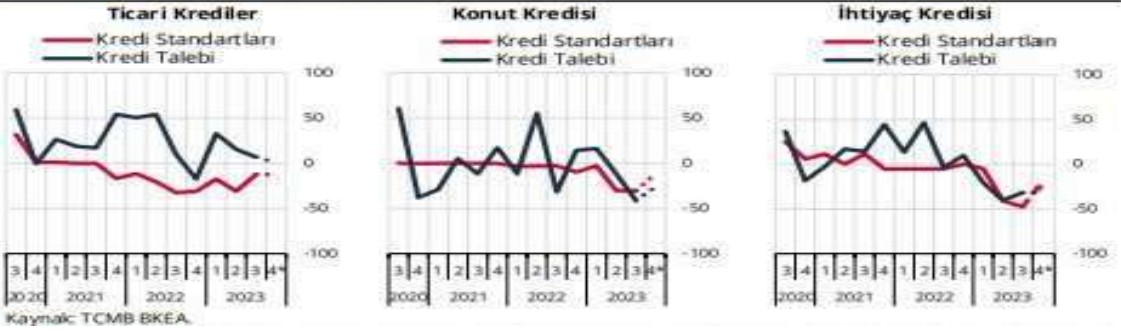
**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)**



**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)**



**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023

## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin

büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

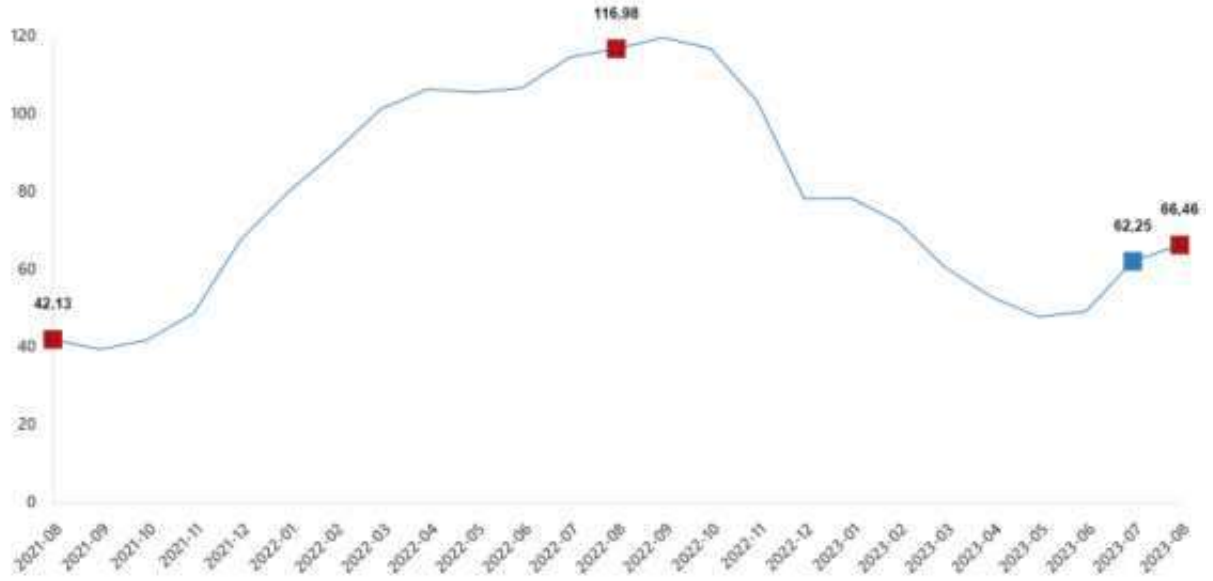
*Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*

### **İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023**

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.



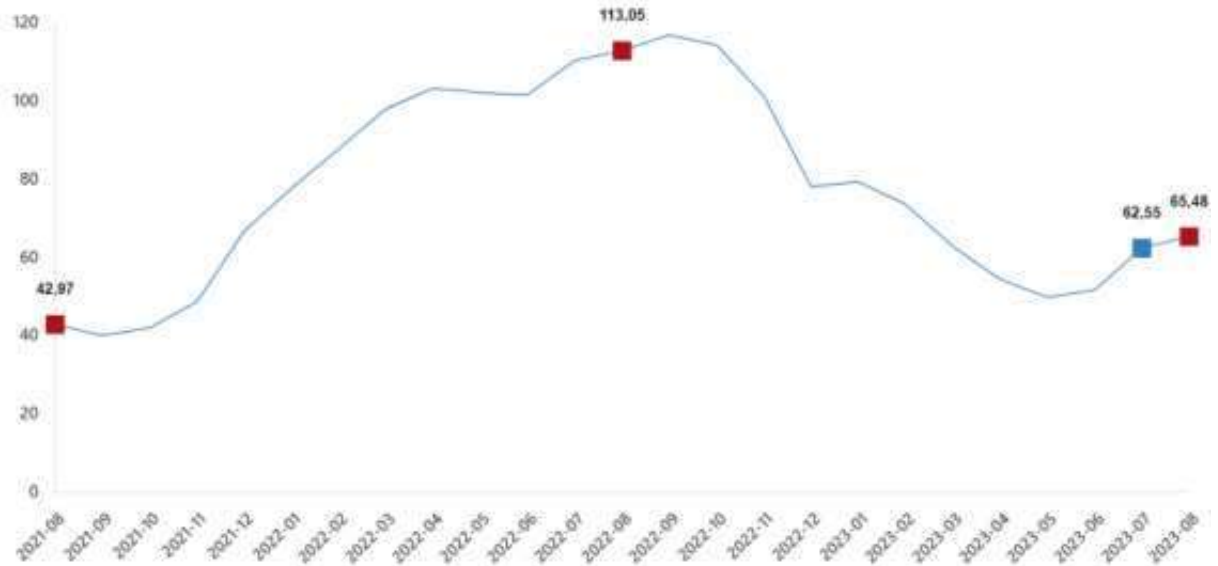
### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023

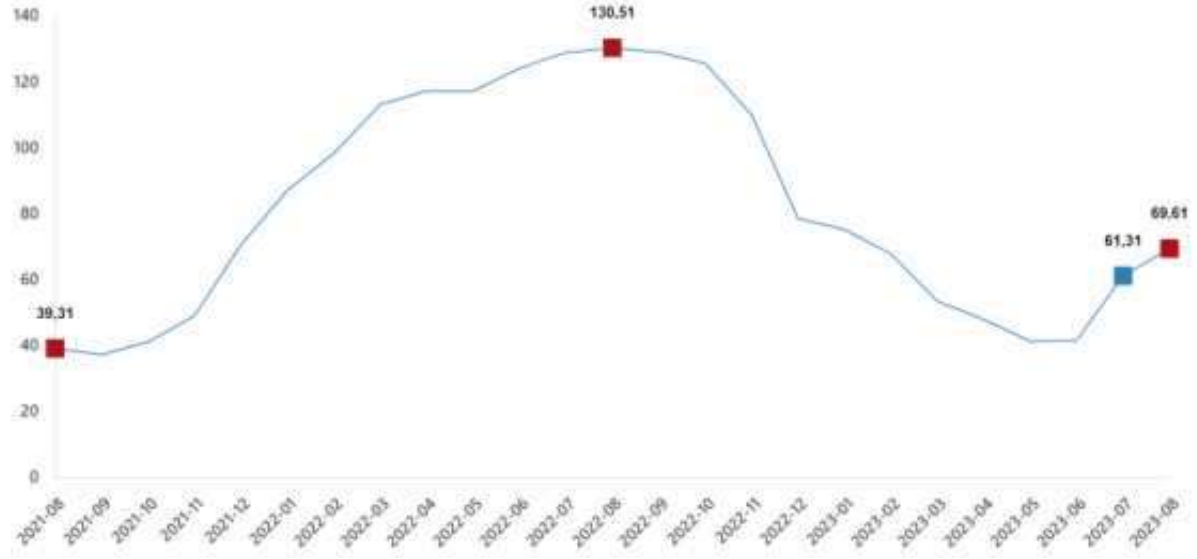


#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.



### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlanma Tarihi: 11 Ekim 2023

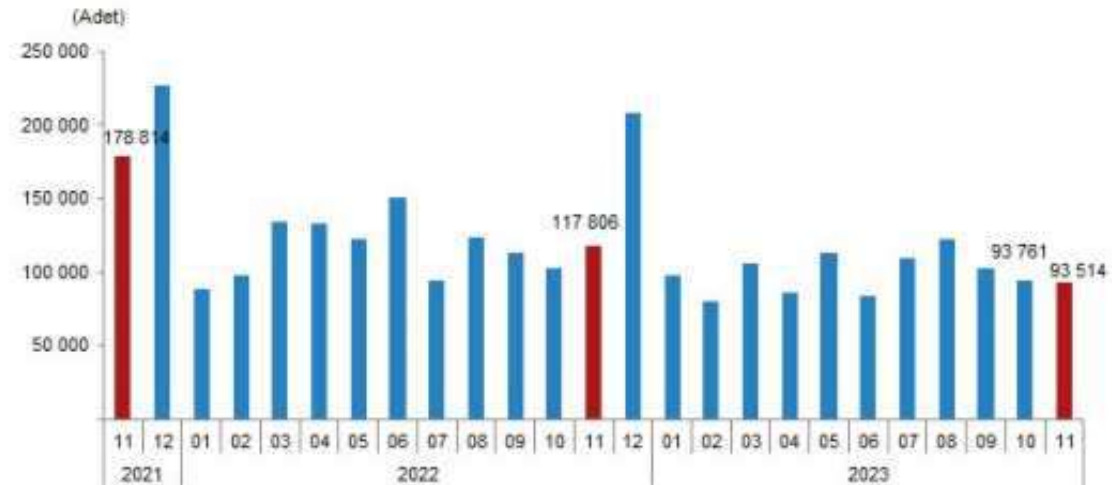
### Konut Sektörü:

#### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

#### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

#### Konut satışı, Kasım 2023



#### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.



### İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti

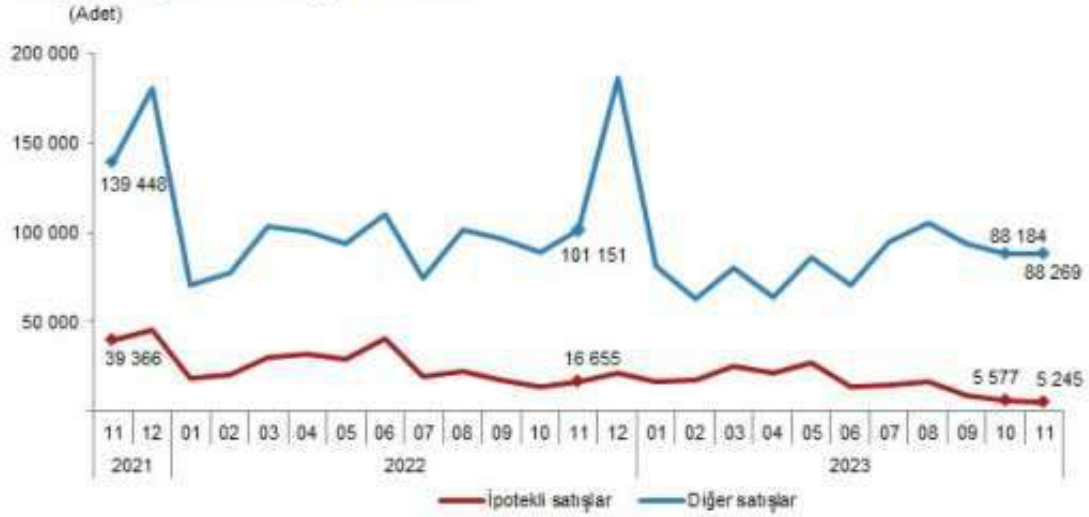
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



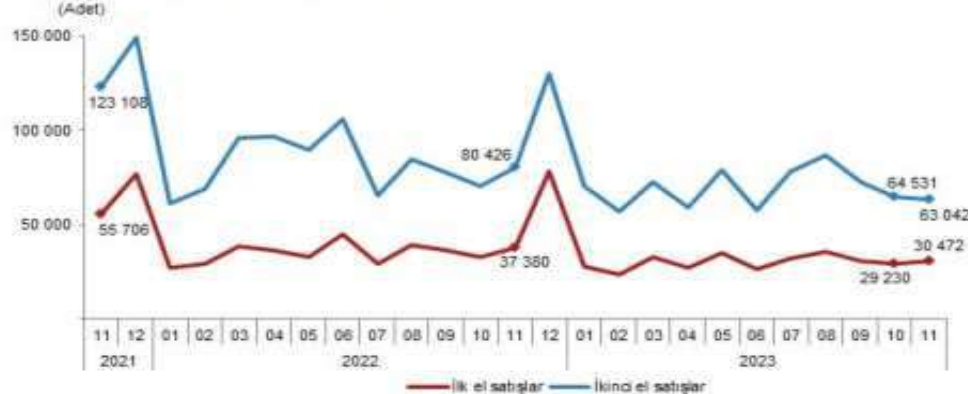
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

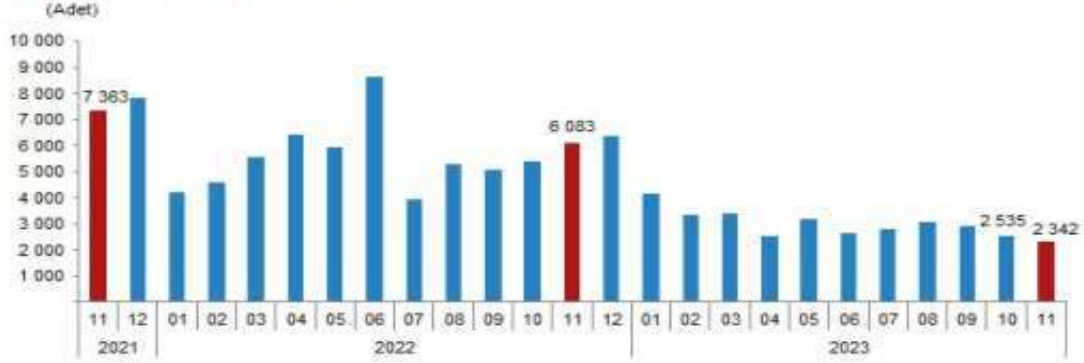
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023



## Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleşti

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

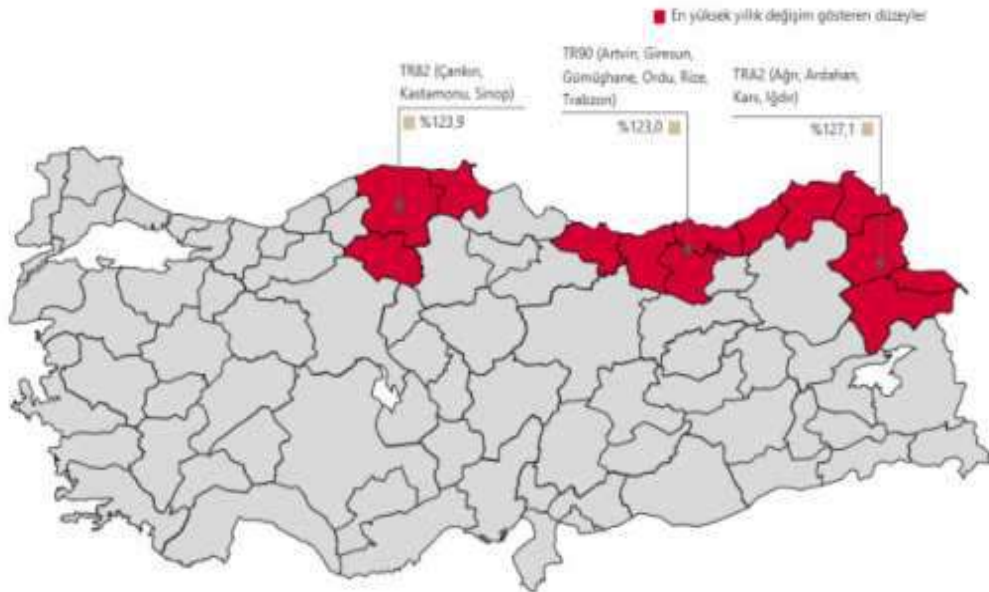
## Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.

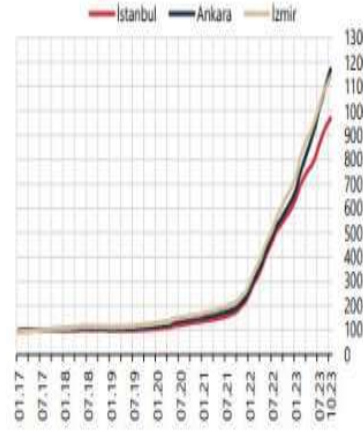


**Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar**

|   | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1216,8<br>(%91,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30035,5 ₺                          |
|  | 969,4<br>(%74,4)    | 1094,6<br>(%81,8)           | 961,3<br>(%72,9)                    | 44386,5 ₺                          |
|  | 1169,5<br>(%101,5)  | 1406,9<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%102,5)                  | 23303,8 ₺                          |
|  | 1138,1<br>(%88,1)   | 1287,6<br>(%85,9)           | 1118,5<br>(%86,4)                   | 34774,2 ₺                          |

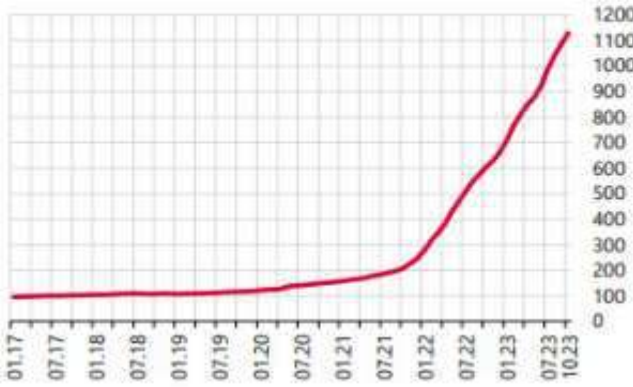
Akıllımlar, Malatya, Hattay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde değeriye bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusudur. 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler satırı kabul edilmiştir.  
\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi hesaplarına yetersiz veri nedeniyle farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.  
\*\*Birim Fiyat Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.  
Parantez içindeki değerler yüzde değişimleri göstermektedir.

**Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)**



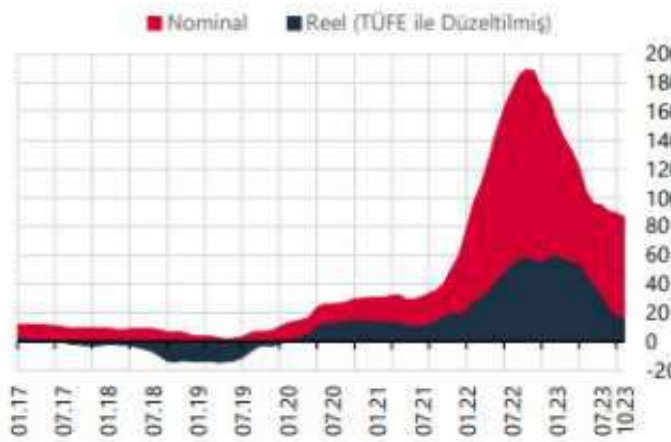
Istanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023



## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### BURDUR İLİ:



**Genel Özellikleri:** Burdur, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ildir. Burdur'un plaka kodu 15'tir. Burdur ili nüfusu: 273.716'dır. Bu nüfusun %72,4'ü şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 7.175 km²'dir. İlde km²'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 71'dir.) İlde yıllık nüfus %1,37 oranında azalmıştır. İl merkezinin denizden yüksekliği 963 metredir. 2021 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 11 ilçe ve 15 belediye vardır. Bu belediyelerde 127 mahalle, ayrıca 193 köy vardır.

Burdur İli'nin tarihi Klasik Grek Çağı'nda Pisidya olarak isimlendirilen bu bölgeye Türklerin gelişi 1071 Malazgirt Meydan Muharebesi'ne dayanır. Bugünkü Burdur toprakları Anadolu Selçuklu Devleti idaresinden sonra Hamitoğulları Beyliği eline geçmiştir. 1391 yılında Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1852'de yapılan yöresel idare reformu ile Burdur Sancağı olmuş ve Cumhuriyetle birlikte 11 merkezi olmuştur. Şu anda Burdur ili, merkez ilçeye birlikte 11 ilçeden oluşmaktadır. Burdur ilinin 1926'ya dek tek ilçesi Tefenni iken, o yıl Bucak da ilçe yapılmıştır. 1936'da ise Yeşilova ilçe olmuştur. Tefenni'nin nahiyesi olan Gölhisar, Ağlasun ise 1958'de ilçe yönetim merkezi olmuşlardır. İlçe sayısı 1980'li yıllara kadar 5 olarak kalmış ve 1988'de Karamanlı ve Kemer, Altınyayla, Çavdır ve Çeltikçi'nin ilçe merkezi olmasıyla bu sayı 10'a ulaşmıştır.

**Coğrafya:** Burdur ili 36-53 ve 37-50 kuzey enlemleri ile 29-24 ve 30-53 doğu boylamları arasında yer alır. Burdur, Göller Yöresi veya Göller Bölgesi adı verilen bölgede yer almaktadır. İlin doğal yapısı oldukça engebeldir. İl arazisinin %60,6'sı dağlık, %2,7'si yayla, %19'u ova ve %17,6'sı ise engebeldir. Burdur ili tümü ile 950 metre üzerindedir ve genel yüksekliği (ortalama) 1000 metredir. Burdur'a güneyden Batı Torosların uzantıları üzerindeki Boncuk Dağları, Elmalı Dağı ve Katrancık Dağı, doğudan yine Batı Torosların uzantısı olan Kuyucak ve Dedegöl Dağı, kuzeyden Burdur Gölü ve Karakus Dağı sırası, batıdan ise Acıgöl ve Eseler Dağları gibi doğal sınırlarla çevrilmiştir. En yüksek yeri ise 2598 metrelik Koçaş Dağıdır. Burdur ili topraklar genelde killi ve kireçlidir. Burdur güneyde Antalya, batıda Denizli, güneybatıda Muğla, kuzeyde Afyonkarahisar ve kuzeydoğuda Isparta illeri ile sınırlıdır.

Burdur Akdeniz Bölgesi'nin karasal iç tarafında yer aldığından karasal iklim hüküm sürmekte olup, kış mevsimi sert ve genellikle kar yağışlı, yaz mevsimi ise kurak ve sıcak geçmektedir. Burdur'da bol sayıda göl ve orta boy akarsu bulunmaktadır. Türkiye'nin önemli göllerinden olan Burdur Gölü her türlü su sporları için elverişlidir. İlin diğer önemli gölleri ise Salda, Yarıklı, Karataş ve Gölhisar Gölü'dür. Birçok sulama göletlerinin yanı sıra Karacaören, Yapraklı, Onaç 1 ve Onaç 2 ve Karamanlı Barajları vardır. Yüzölçümü 6.887 kilometrekare olan Burdur ilinin 2010 TÜİK verilerine göre merkez ilçe ile beraber 11 ilçe, 19 belde ve 182 köyü vardır. Bu ilçeler alfabetik olarak Ağlasun, Altınyayla, Bucak, Çavdır, Çeltikçi, Gölhisar, Karamanlı, Kemer, Tefenni ve Yeşilova'dır.

**Bitki Örtüsü:** Tarihin eski dönemlerinden beri yerleşim merkezi olan Burdur'da doğal bitki örtüsü geniş ölçüde yok edilmiştir. Ormanlık alanlara, ancak kuzey ve güneydoğuda bulunan dağların yüksek kesimlerinde rastlanır. Geniş yok etmeler sonucu bozkır görünümünü alan ovalık alanların kenarlarından dağların eteklerine doğru meşe çalılıklarıyla başlayan bitki örtüsü, daha yükseklerde orman topluluklarına dönüşür. Bu ormanlar aşağılarda çoğunlukla meşelerden oluşur. Meşe ormanları içinde yer yer öteki yayvan yapraklı ağaçlara ve ardıçlara da rastlanır. Yükseklerde yayvan yapraklı ağaçlar ortadan kalkarak yerlerini karaçamlardan oluşan iğne yapraklı ağaçlara bırakır. Batı Toros Dağları üzerinde orman sınırı 2.100 m yükseltide sona erer. Bu yükseltiden sonra alam, dağ çayırları kaplar. 243 bin hektarı aşan ormanlık alanların, toplam yüzölçümdeki payı % 33'tür.

**İklim:** İlde iklim genellikle kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. İç Anadolu, Akdeniz ve Ege bölgeleri arasında geçit iklimi özelliğine sahiptir. Yıllık yağışın büyük bir bölümü kış aylarında yağmur ve kar şeklindedir. Ortalama yıllık yağış toplamı 428,1 mm'dir. İlk donlar kasım ayında görülür, son donlar ise nisan ayının ikinci yarısına kadar devam eder.

Yenilenebilir enerji kaynakları bakımından incelenecek olursa Burdur ilinde rüzgar, su ve biyomas enerji gibi güneş dışındaki diğer yenilenebilir enerji kaynakları sınırlıdır. Burdur'da yılın ortalama 300 günü güneşlidir.

**Nüfus Durumu:** Burdur ili nüfusu: 273.799'dur. Bu nüfusun %74,30'u şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 7.175 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 75'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,03 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Gölhisar (%2,41) - Kemer (-%3,29)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 11 ilçe, 15 belediye, bu belediyelerde 127 mahalle ve ayrıca 185 köy vardır.

### Yeşilova İlçesi:

**Genel Bilgiler:** Coğrafi konum olarak Güneybatı Anadolu'da Göller Bölgesinde olan Yeşilova, Burdur ilinin batısına düşmektedir. Doğudan Burdur merkezin ilçesi olup, Denizli'nin Acıpayam ilçesi ile batıdan, Karamanlı ilçesi ile güneyden, Denizli'nin Çardak ilçesi ile Afyon'un Başmakçı ilçesi ile kuzeyden komşudur. Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasından bir alanda olan Yeşilova ilçesinin yüzölçümü 1351 km<sup>2</sup>'dir. Rakımı 1200 metre olan ve Göller Bölgesinin karakteristik özelliklerini taşıyan ilçe, 37 – 38 kuzey enlemi, 29 – 30 doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlçeye ait en önemli değerler ise başta Salda Gölü olmak üzere, Salda Kayak Merkezi, Yarıklı Gölü, Tınaztepe'dir.



### Taşınmazların Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 12 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Köy Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Yarışlı Köyü merkezine kısmen uzak konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsalar ve boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim köy merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar, Burdur Gölü ve Salda Gölü bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazların komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi” arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**102 ADA 1 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 ada, 1 parsel sayılı, 2.931,68 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 24 m, doğuda 113 m, güneyde 24 m, batıda 116 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**102 ADA 2 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 ada, 2 parsel sayılı, 6.181,10 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin doğu yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, güney ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 68 m, doğuda 163 m, güneyde 45 m, batıda 137 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.





**102 ADA 3 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 ada, 3 parsel sayılı, 6.784,69 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin doğu yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, güney ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 68 m, doğuda 163 m, güneyde 45 m, batıda 137 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın amorf yapıdadır.

**102 ADA 4 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 ada, 4 parsel sayılı, 2.661,29 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin doğu yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, güney ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 53 m, doğuda 106 m, güneyde 47 m, batıda 52 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın amorf yapıdadır.

**102 ADA 5 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 ada, 5 parsel sayılı, 4.455,98 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 20 m, doğuda 164 m, güneyde 32 m, batıda 163 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**102 ADA 12 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 ada, 12 parsel sayılı, 9.495,07 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin doğu yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, güney ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 47 m, doğuda 233 m, güneydoğuda 50 m, batıda 270 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın amorf yapıdadır.

\*\*Değerlemeye konu parseller üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmakta olup parseller birlikte kullanılmaktadır. Parseller birbirine komşu olup çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Yarışlı Mahalle merkezine kısmen uzak konumda yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların birlikte kullanılıyor olması sebebiyle tevhid edilmesi tavsiye edilmektedir.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parseller olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- 102 ada 2, 3, 4 ve 12 parsellerin kadastral yola cepheli olması.

#### Zayıf Yanlar:

- 102 ada 1 ve 5 parsellerin kadastral yola cepheli olmaması,
- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması.





✘ **Tehditler:**

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması.

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
  - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
  - "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
  - "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin



avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Bu yaklaşımda, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

#### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu rapor veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.



## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARL EMSALLERİ |  |                                  |                   |                                   |
|------------------------|--|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                     | Emsal Açıklaması   | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                      | <b>Yarışlı Köyü Muhtarı</b> Yarışlı Köyü Muhtarı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın konumu tarif edilmiş ve o bölgedeki tarla m2 35,00-TL ile 40,00-TL arasında olduğunu beyan etmiştir.                      | 1.00                             | 40,00 TL          | 40,00-TL                          |
| 2                      | <b>Emlak Yetkilisi 0 (545) 745 99 93</b> Konu taşınmazın yakın konumda, 4.179 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 150.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır.                                     | 4.179                            | 150.000,00-TL     | 36,00-TL                          |
| 3                      | <b>Emlak Yetkilisi 0 (530) 048 92 12</b> Konu taşınmazın yakın konumda, 2.316 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 130.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konum açısından avantajlıdır. | 2.316                            | 130.000,00-TL     | 56,00-TL                          |
| 4                      | <b>Emlak Yetkilisi 0 (545) 745 99 93</b> Konu taşınmazın yakın konumda, 1.188 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 70.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konum açısından avantajlıdır.  | 1.188                            | 70.000,00-TL      | 59,00-TL                          |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla olarak tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |                          |                          |                          |     |   |     |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|---|-----|
|  | Emsal 1                  | Emsal 2                  | Emsal 3                  | Emsal 4                  |     |   |     |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 1m <sup>2</sup>          | 4.179m <sup>2</sup>      | 2.316m <sup>2</sup>      | 1.188m <sup>2</sup>      |     |   |     |
| Satış Bedeli   | 40 .-TL.                 | 150.000 .-TL.            | 130.000 .-TL.            | 70.000 .-TL.             |     |   |     |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 40 .-TL.                 | 36 .-TL.                 | 56 .-TL.                 | 59 .-TL.                 |     |   |     |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | -                        | 0%                       | +                        | 0%  | + |     |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 0%  | + |     |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 20% | - | 20% |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | +                        | 0%                       | -                        | 0%  | + | 0%  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | -                        | 0%                       | -                        | 0%  | + | 0%  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 0%  | + | 0%  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 0%                       | +                        | 5%                       | +                        | 11% | - | 10% |
| PAZARLIK PAYI  | 5%                       | -                        | 5%                       | -                        | 5%  | - | 5%  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 38,00-TL./m <sup>2</sup> | 36,00-TL./m <sup>2</sup> | 36,00-TL./m <sup>2</sup> | 38,00-TL./m <sup>2</sup> |     |   |     |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  |                          |                          | 37,00                    |                          |     |   |     |
| TAŞINMAZ ALANI   |                          |                          | 32.509,81m <sup>2</sup>  |                          |     |   |     |
| YASAL DURUM DEĞERİ   |                          |                          | 1.202.942 .-TL.          |                          |     |   |     |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     |                          |                          | 1.205.000 .-TL.          |                          |     |   |     |

**Buna göre taşınmazların pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir;**



| BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ<br>YARIŞLI MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR | ALANI                         | Arsa Birim Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL)<br>Yuvarlatılmış |
|---|-------------------------------|---|------------------|-----------------------------------|
| 104 ADA 11 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 2.931,68m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                   | 108.472,16TL     | 110.000,00TL                      |
| 104 ADA 12 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 6.181,10m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                   | 228.700,70TL     | 230.000,00TL                      |
| 104 ADA 32 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 6.784,69m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                   | 251.033,53TL     | 250.000,00TL                      |
| 104 ADA 34 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 2.661,29m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                   | 98.467,73TL      | 100.000,00TL                      |
| 104 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 4.455,98m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                   | 164.871,26TL     | 165.000,00TL                      |
| 104 ADA 61 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 9.495,07m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                   | 351.317,59TL     | 350.000,00TL                      |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>  | <b>32.509,81m<sup>2</sup></b> |   |                  | <b>1.205.000,00TL</b>             |

### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmesi sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 01.07.2015 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,3 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.



## 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 10.3. YAŞAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Yeşilova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarıklı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 102 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 12 Parsellere kaim "Tarla" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait 102 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 12 parsellerin takdir edilen Toplam Pazar Değeri aşağıdaki gibidir;

| BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ YARIŞLI MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR | KDV HARİÇ             |                    |                    | KDV DAHİL             |                    |                   |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
|   | TL                    | DOLAR              | EURO               | TL                    | DOLAR              | EURO              |
| 102 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                 | 110.000,00TL          | 3.602,78\$         | 3.347,10€          | 121.000,00TL          | 3.963,06\$         | 3.681,81€         |
| 102 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                 | 230.000,00TL          | 7.533,08\$         | 6.998,48€          | 253.000,00TL          | 8.286,39\$         | 7.698,32€         |
| 102 ADA 3 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                 | 250.000,00TL          | 8.188,13\$         | 7.607,04€          | 275.000,00TL          | 9.006,94\$         | 8.367,74€         |
| 102 ADA 4 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                 | 100.000,00TL          | 3.275,25\$         | 3.042,82€          | 110.000,00TL          | 3.602,78\$         | 3.347,10€         |
| 102 ADA 5 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                 | 165.000,00TL          | 5.404,17\$         | 5.020,65€          | 181.500,00TL          | 5.944,58\$         | 5.522,71€         |
| 102 ADA 12 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 350.000,00TL          | 11.463,38\$        | 10.649,85€         | 385.000,00TL          | 12.609,72\$        | 11.714,84€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>  | <b>1.205.000,00TL</b> | <b>39.466,79\$</b> | <b>169.028,40€</b> | <b>1.325.500,00TL</b> | <b>43.413,47\$</b> | <b>40.332,52€</b> |

olarak değer takdir edilmiştir.

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

**Ekler:**

- **Uydu Görünüşleri**
- **Fotoğraflar**
- **Tapu Kayıt Örnekleri**
- **İmar Durum Belgesi**
- **Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri**





## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



## 12.2. FOTOĞRAFLAR



















## 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarifi: 12-1-2024-17:27



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 102/1   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363435        | AT Yüzölçümü(m2):              | 2931.68 |
| İl/ilçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4080         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

### TASHINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 4

|  |  |     |  |  |
|--|--|-----|--|--|
|  |  | VKN |  |  |
|--|--|-----|--|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269014962         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 2931.68   | 2931.68          | Satış 16-05-2014 1321       | -                           |

### MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama  | Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad  | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1583.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar serhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946212 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Yeşilova - 12-11-2019 11:50 - 3548 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi )                       | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

2 / 4

### MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|





| İpotek  |                 |   |                    |  |                         |                                    |
|---|-----------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek M?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892      | Hayır           | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                          |                 |   |                    |  |                         |                                    |
| Taahhüt   | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>102 Ada - 1 Parsel | 1/1             | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7Zu8fejlepZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17-27



Kayıtlı Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 102/2   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363436        | AT Yüzölçüm(m2):               | 6181.10 |
| İl/ilçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4081         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama  | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye               | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827)<br>TARIM REFORMU<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova -<br>31-03-2010 00:00 -<br>555 |                             |

1 / 4



|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistemi No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|--------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269014955          | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 6181.10   | 6181.10          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 3337.74 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946212 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>12-11-2019 11:50 -<br>3548 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi )                       | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

2 / 4

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek  |                  |   |                    |  |                         |                                    |  |
|---|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892      | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                         |                  |   |                    |  |                         |                                    |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>102 Ada - 2 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 | -                       |                                    |  |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Cc0IB5Munph kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:27



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 102/3   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363437        | AT Yüzölçüm(m2):               | 6784.69 |
| İl/ilçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUÇA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4082         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğininin 24. Md.ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 4

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015051         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 6784.69   | 6784.69          | Satış 16-05-2014 1321       | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 3663.63 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946212 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 12-11-2019 11:50 - 3548 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi )                      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

2 / 4

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**





| İpotek  |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|---|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892      | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                          |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>102 Ada - 3 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ERtoUiUgq7Z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:26



Kayıt Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 102/4   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363438        | AT Yüzölçümü(m2):              | 2661.29 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4083         | Arsa Pay/ Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye        | Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                               |

1 / 4





|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ei Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 261113378         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 2661.29   | 2661.29          | Satış<br>18-02-2014<br>530  | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 1437.21 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946212 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>12-11-2019 11:50 -<br>3548 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi )                       | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

2 / 4

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek  |                  |   |                    |  |                         |                                    |  |
|---|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892      | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                          |                  |   |                    |  |                         |                                    |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>102 Ada - 4 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 | -                       |                                    |  |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Z6hn3PI5TeM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:28



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 102/5   |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363439        | AT Yüzölçüm(m2):               | 4455.98 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4084         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi ) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 4

| VKN: |
|------|
|      |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistemi No | Malik                                    | Ei Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|--------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015299          | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 4455.98   | 4455.98          | Satış 16-05-2014 1321       | -                           |

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 2406.24 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946212 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 12-11-2019 11:50 - 3548 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi )                       | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

2 / 4

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ



| İpotek  |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|---|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892      | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                          |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taahhüt   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>102 Ada - 5 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) K04Bs8viY4A kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:28



Kayı Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 102/12  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363447        | AT Yüzölçümü(m2):              | 9495.07 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUÇA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4091         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğininin 24. Md.ne Göre TopluLaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 4





|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 261109763         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 9495.07   | 9495.07          | Satış<br>18-02-2014<br>527  | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 5127.3 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946212 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 12-11-2019 11:50 - 3548 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi )                       | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

2 / 4

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek  |                  |  |                 |                                    |        |                                    |  |
|---|------------------|--|-----------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre   | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K. | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |                                    |        |                                    |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 |        | Terkin Sebebi Tarih Yev            |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 102 Ada - 12 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |        |                                    |  |

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

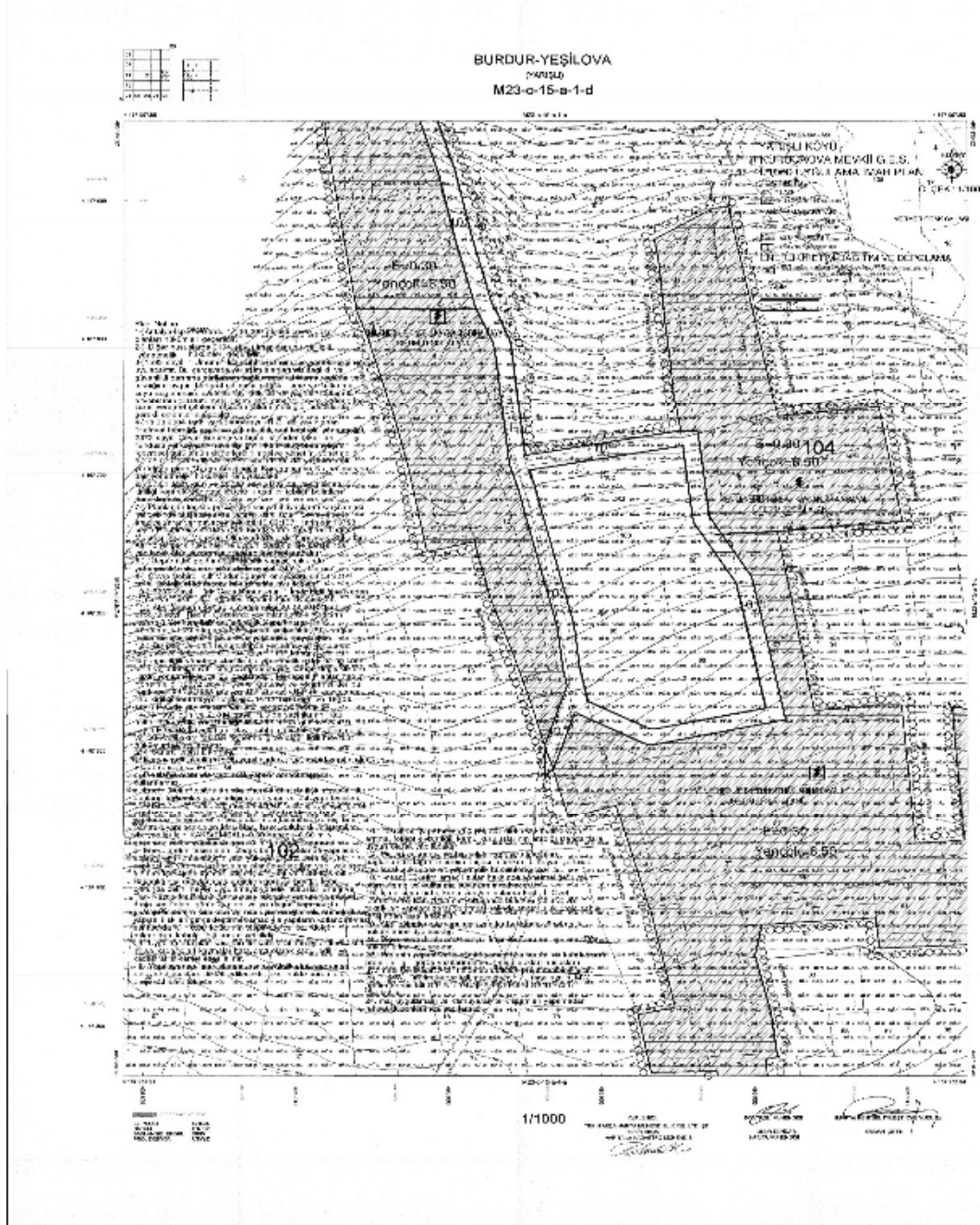


4 / 4





## 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



T.C.  
BURDUR İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-51747342-948.99-42918  
Konu : İmar Durumu Hk.

06.02.2024

Sayın Hüseyin Başer ( Zen Enerji A. Ş. ) /  
Dudullu OSB 1.Cadde No:3 Ümraniye / İSTANBUL

İlgi : 31.01.2024 tarihli ve sayılı yazımız.

İlgi dilekçeniz ile ilimiz Yeşilova İlçesi Yarış köyünde, tapunun 102 ada, 1,2,3,4,5,12 parseller, 104 ada, 11,12,98,32,87,93,97,71,77,78,80,81,82,88,89,91,92,34,5861,62,63,85,86 parseller, 108 ada 34,35,49,50,47,51,52,53,54,55,56 nolu parsellerin parsellerin imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parseller, Burdur İl Genel Meclisinin 07.08.2015 tarih ve 81 sayılı karar ile onaylanan GES amaçlı 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama imar planı içinde kalmaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Asım ERTİLAV  
Genel Sekreter

Ek: İmar Planı (CD)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 0248181-9849501-844-190-01E-01-16010000 - Doğrulama Linki: <http://www.yeditepe.com.tr/veri/0248181-9849501-844-190-01E-01-16010000>

Bahçelievler Mahallesi, Bülent Ecevit Bulvarı No:30 15100 Merkez/Burdur  
Telefon No: (248)233 18 69 Faks No: (248)233 53 64  
e-Posta: bilgi@burdurozid.gov.tr İnternet Adresi: <http://burdurozid.gov.tr>  
k.ep Adresi: icid@burdurozid.gov.tr

Titaj için: Nilgün ERŞEN  
Ticari Teknikleri  
Telefon No:



## 12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ





# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BURDUR / YEŞİLOVA / YARIŞLI KÖYÜ

“104 ADA / 11-12-32-34-58-61-62-63-71-77-78-80-81-82-85-86-87-88-89-91-92-93-97-98 NOLU PARSELLER”

“TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00005



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



| YÖNETİCİ ÖZETİ   |  |  |
|--|--|--|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ  |  |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA  | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |  |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO  | 10.01.2023 / 2024-0004   |  |
| DEĞERLEME TARİHİ   | 29 Ocak 2024   |  |
| RAPOR TARİHİ   | 05 Şubat 2024  |  |
| RAPOR NO   | 2024-OZEL-00005  |  |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI  | Tam Mülkiyet   |  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI   | Bu rapor; Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, Kurucaova Mevkii, 104 ada 11-12-32-34-58-61-62-63-71-77-78-80-81-82-85-86-87-88-89-91-92-93-97-98 parsellere ilişkin SPK Mevzuatı Gereği, Güncel Pazar Arsa Değerlerinin Tespitine Yönelik Değerleme Raporu |  |
| GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER  |  |  |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ   | Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada 11-12-32-34-58-61-62-63-71-77-78-80-81-82-85-86-87-88-89-91-92-93-97-98 parsellerde konumlu "24 adet Tarla" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir.                                      |  |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ   | Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada 11-12-32-34-58-61-62-63-71-77-78-80-81-82-85-86-87-88-89-91-92-93-97-98 Parsellere kâin "Tarla" nitelikli taşınmazlar.   |  |
| SAHİBİ   | Zen Enerji Anonim Şirketi  |  |
| MEVCUT KULLANIM  | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.  |  |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ   | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.  |  |
| İMAR DURUMU  | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.   |  |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI  | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'   |  |
| TAKDİR EDİLEN DEĞER  |  |  |
| <b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri:</b>  |  |  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)   | 2.720.000,00TL   | -TL  |
|  | 89.086,86\$  | -USD   |
|  | 82.764,58€   | -EURO  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)   | 2.992.000,00TL   | -TL  |
|  | 97.995,55\$  | -USD   |
|  | 91.041,04€   | -EURO  |
| Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.                                  |  |  |
| NOT: Taşınmazlara ilişkin detaylı hesap tablosuna raporun 10. ve 11. maddelerde yer verilmiştir. |  |  |
| Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir.            |  |  |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR   |  |  |
| Oruç ÜNAL,<br>Değerleme Uzmanı – SPK No:<br>405125   | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985   | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK<br>No: 405936 |



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 7  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 7  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 9  |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 9  |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 9  |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 9  |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 9  |
| 5.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....                           | 9  |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 9  |
| 5.2.   | ENFLASYON .....   | 11 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....   | 14 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....   | 18 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....   | 25 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....  | 25 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 27 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI .....  | 27 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 30 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 30 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 30 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 30 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 30 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 30 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 30 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 32 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 32 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 33 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 33 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 34 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34 |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 36 |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 36 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 36 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....                                       | 36 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 36 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 36 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 37 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 39 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 39 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 40 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 47 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 83 |
| 12.5.  | DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 85 |



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-00004                                 |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 29 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024-OZEL-00005   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Burdur İli, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada 11-12-32-34-58-61-62-63-71-77-78-80-81-82-85-86-87-88-89-91-92-93-97-98 Parsellere kain "Tarla" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 05.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 29.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

**Değerleme Konusu**  
**Gayrimenkulün Şirketimiz**  
**Tarafından Daha Önceki**  
**Tarihlerde Yapılan Son Üç**  
**Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yeditepedg.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>    | https://www.yeditepedg.com/  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | https://www.zenenerji.com.tr/   |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZI VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |





### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 104 ADA 11-12-32-34-58-61-62-63-71-77-78-80-81-82-85-86-87-88-89-91-92-93-97-98 PARSELLER |                |                    |         |
|---|----------------|--------------------|---------|
| İli   | BURDUR         | Bağ. Böl. Niteliği | -       |
| İlçesi  | YEŞİLOVA       | Arsa Payı          | -       |
| Bucağı  | -              | Blok No            | -       |
| Mahallesi   | -              | Kat No             | -       |
| Köyü  | YARIŞLI        | Bağ. Böl. No       | -       |
| Sokağı  | -              | Hisse Oranı        | TABLO-1 |
| Mevkii  | KURUCAOVA      | Cilt No            | TABLO-1 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )   | TABLO-1        | Sayfa No           | TABLO-1 |
| Pafta No  | M23c15a M23c1d | Tapu Tarihi        | TABLO-1 |
| Ada No  | TABLO-1        | Tapu Yevmiye       | TABLO-1 |
| Parsel No   | TABLO-1        | Eklentisi          | -       |
| Ana G.M. Vasfı  | TABLO-1        | Malikleri:         | TABLO-1 |

| SIRASI | ZEMİN NO | ADA | PARSEL | ALAN (m <sup>2</sup> ) | TAPU TARİHİ | YEVMIYE | CİLT | SAYFA | TAPU TÜRÜ | HİSSE | MALİK                   |
|--------|----------|-----|--------|------------------------|-------------|---------|------|-------|-----------|-------|-------------------------|
| 1      | 20609045 | 104 | 11     | 1.558,28               | 11.03.2014  | 305     | 2    | 4129  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 2      | 20609046 | 104 | 12     | 3.313,28               | 11.03.2014  | 321     | 2    | 4130  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 3      | 20609047 | 104 | 2      | 431,4                  | 11.03.2014  | 111     | 4    | 4131  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 4      | 20609048 | 104 | 4      | 1.917,1                | 11.03.2014  | 111     | 4    | 4132  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 5      | 20609049 | 104 | 10     | 1.117,11               | 11.03.2014  | 421     | 4    | 4133  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 6      | 20609050 | 104 | 11     | 1.762,25               | 11.03.2014  | 122     | 3    | 4134  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 7      | 20609051 | 104 | 12     | 1.122,17               | 11.03.2014  | 111     | 3    | 4135  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 8      | 20609052 | 104 | 13     | 1.411,11               | 11.03.2014  | 111     | 4    | 4136  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 9      | 20609053 | 104 | 14     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 111     | 4    | 4137  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 10     | 20609054 | 104 | 15     | 1.472,45               | 11.03.2014  | 121     | 3    | 4138  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 11     | 20609055 | 104 | 16     | 511,15                 | 11.03.2014  | 111     | 4    | 4139  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 12     | 20609056 | 104 | 17     | 1.481,14               | 11.03.2014  | 111     | 4    | 4140  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 13     | 20609057 | 104 | 18     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4141  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 14     | 20609058 | 104 | 2      | 1.511,11               | 11.03.2014  | 111     | 4    | 4142  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 15     | 20609059 | 104 | 3      | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4143  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 16     | 20609060 | 104 | 4      | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4144  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 17     | 20609061 | 104 | 5      | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4145  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 18     | 20609062 | 104 | 6      | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4146  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 19     | 20609063 | 104 | 7      | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4147  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 20     | 20609064 | 104 | 8      | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4148  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 21     | 20609065 | 104 | 9      | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4149  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 22     | 20609066 | 104 | 10     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4150  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 23     | 20609067 | 104 | 11     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4151  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 24     | 20609068 | 104 | 12     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4152  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 25     | 20609069 | 104 | 13     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4153  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 26     | 20609070 | 104 | 14     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4154  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 27     | 20609071 | 104 | 15     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4155  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 28     | 20609072 | 104 | 16     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4156  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 29     | 20609073 | 104 | 17     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4157  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 30     | 20609074 | 104 | 18     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4158  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 31     | 20609075 | 104 | 19     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4159  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 32     | 20609076 | 104 | 20     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4160  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 33     | 20609077 | 104 | 21     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4161  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 34     | 20609078 | 104 | 22     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4162  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 35     | 20609079 | 104 | 23     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4163  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 36     | 20609080 | 104 | 24     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4164  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 37     | 20609081 | 104 | 25     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4165  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 38     | 20609082 | 104 | 26     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4166  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 39     | 20609083 | 104 | 27     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4167  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 40     | 20609084 | 104 | 28     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4168  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 41     | 20609085 | 104 | 29     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4169  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |
| 42     | 20609086 | 104 | 30     | 1.511,11               | 11.03.2014  | 114     | 4    | 4170  | TARLA     | 1/1   | ZEH EYEVANHOHOC (33321) |

TABLO-1

###### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazların tapu kaydında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır. Değerlemeye konu 104 ada 11-12-32-34-58-61-62-63-71-77-78-80-81-82-85-86-87-88-89-91-92-93-97-98 Parseller üzerinde müşterek olarak;

###### Beyanlar Hanesinde;

- 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. (31.03.2010 tarih 555 yevmiye numaralı)



#### Şerhler Hanesinde;

- 1904.31 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi) (05.03.2015 tarih 391 yevmiye numaralı)
- Kamu Haczi: 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 9092385.99 TL (Alacaklı: 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) (21.09.2022 tarih 6135 yevmiye)

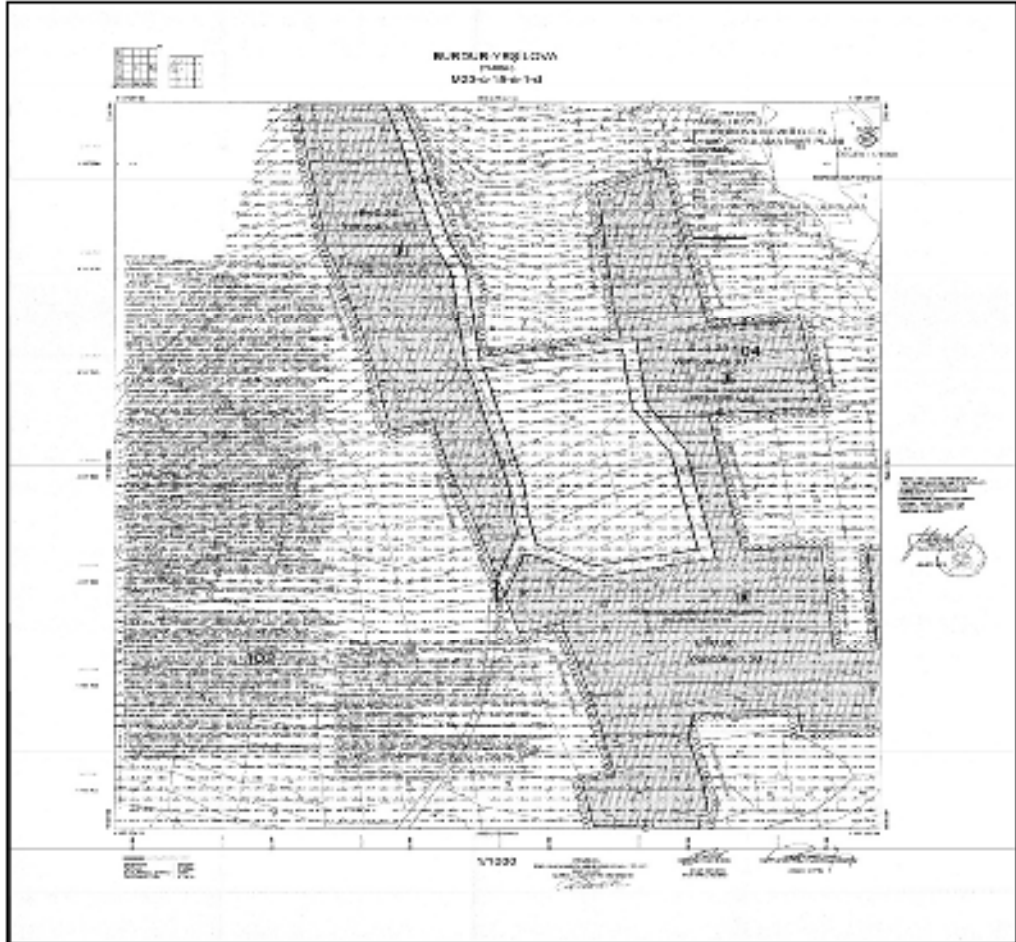
#### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 10.962.906 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (24.11.2015 tarih 2571 yevmiye numaralı)

## 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Yeşilova Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Yarışlı Köyünde, Bila tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,30 Hmaks:6,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.
- Burdur İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 06.02.2024 tarih, E51747342948.9942918 sayılı ve İmar durumu hakkındaki konulu yazısında; Söz konusu parseller, Burdur İl Genel Meclisinin 07.08.2015 tarih ve 81 sayılı kararı ile onaylanan GES amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı içinde kalmaktadır. Bilgisi alınmış olup, rapor ekinde gösterilmiştir. Buna göre; “Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,30 Hmaks:6,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.” İmarlı olduğu anlaşılmaktadır.
- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastral paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.





T.C.  
BURDUR İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-51747342-948.99-42918  
Konu : İmar Durumu Hk.

06.02.2024

Sayın Hüseyin Başer ( Zen Enerji A. Ş. ) /  
Dudaflu OSB 1.Cadde No:3 Ümraniye / İSTANBUL

İlgi : 31.01.2024 tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi dilekçeniz ile İlimiz Yeşilova İlçesi Yarışlı köyünde, tapununun 102 ada, 1,2,3,4,5,12 parseller, 104 ada, 11,12,98,32,87,93,97,71,77,78,80,81,82,88,89,91,92,34,5861,62,63,85,86 parseller, 108 ada 34,35,49,50,47,51,52,53,54,55,56 nolu parsellerin parsellerin imar durumunu talep edilmektedir.  
Söz konusu parseller, Burdur İl Genel Meclisinin 07.08.2015 tarih ve 81 sayılı karar ile onaylanan GES amaçlı 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama imar planı içinde kalmaktadır.  
Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Asım ERTİLAV  
Genel Sekreter

Ek: İmar Planı (CD)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 024b04b-962650f-8447490-03E4d0-144a037E - Doğrulama Tinkisi: <http://www.turkiye.gov.tr>

Bahçelievler Mahallesi, Bülent Ecevit Bulvarı No:30 15100 Merkez/Burdur  
Telefon No: (248)233 11 69 Faks No: (248)233 53 64  
e-Posta: bilgih@burduruozid.gov.tr İnternet Adresi: <http://burduruozid.gov.tr>  
E.kp Adresi: [icidaleriburlidigh@bz01.kep.tr](mailto:icidaleriburlidigh@bz01.kep.tr)

Titliğin İmza: Nİlğün ERŞEN  
Tarihi Teknikleri  
Telefon No:





#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazlar 'Tarla' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'Satış' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsellere ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Yeşilova Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde,

- Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 2014 yılı itibarıyla "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

##### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Covid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Covid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel



düzye alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılabilirliğini korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılabilirliklere ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık*

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH'ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH'ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerde borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH'nin %13'ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH'nin %8'i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH'nin %8'i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH'nin %4'ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL'lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL'lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL'lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL'lik mevduatın 17.869 milyar TL'lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL'lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL'si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL'lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirme bulunmaktadır. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı (%12) yatay seyredirken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır.

Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*

## 5.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek

katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki bölgesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıklığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat



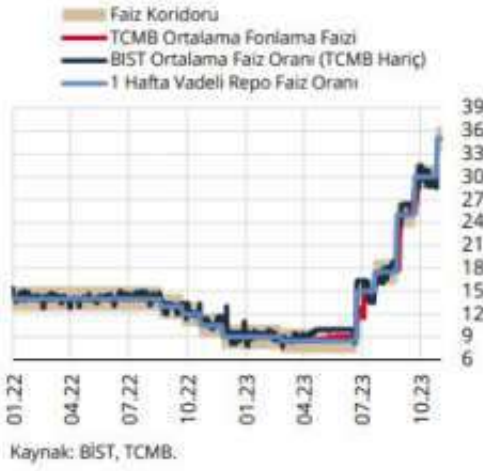
faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

### Para Politikası Kararları

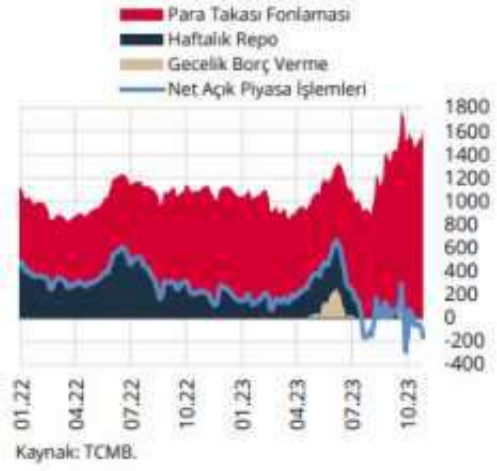
TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı oluştuğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyi erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasını şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım malı ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (API) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net API fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023



**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**



### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

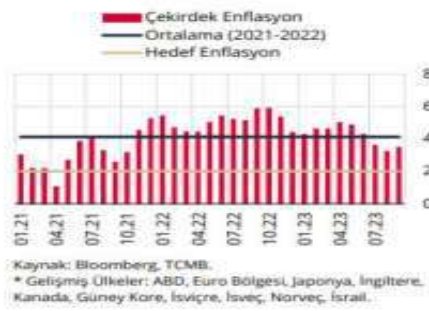
|              | 2022 | 2023 Tahmini |         | 2024 Tahmini |      |
|--------------|------|--------------|---------|--------------|------|
|              | ER   | 2023-III     | 2023-IV | 2023-III     | ER   |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5          | 0,5     | 0,9          | 0,6  |
| Almanya      | 1,8  | -0,3         | -0,4    | 1,1          | 0,5  |
| ABD          | 2,1  | 1,6          | 2,2     | 0,5          | 0,9  |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1          | 0,4     | 0,4          | 0,3  |
| İtalya       | 3,8  | 1,1          | 0,7     | 0,8          | 0,6  |
| İrak         | 8,8  | 2,4          | 1,1     | 2,0          | 3,8  |
| İspanya      | 5,5  | 2,1          | 2,3     | 1,5          | 1,3  |
| Fransa       | 2,6  | 0,6          | 0,8     | 0,9          | 0,8  |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9          | 0,5     | 1,0          | 0,8  |
| İsrail       | 6,4  | 2,9          | 3,0     | 3,4          | 3,2  |
| Rusya        | -2,1 | 0,7          | 1,7     | 1,3          | 1,4  |
| BAE          | 7,2  | -3,6         | 3,0     | 3,3          | 4,2  |
| Romanya      | 4,8  | 2,6          | 2,3     | 3,7          | 3,4  |
| Belçika      | 3,1  | 0,9          | 0,9     | 1,1          | 0,9  |
| Polonya      | 4,9  | 1,0          | 0,2     | -2,9         | -2,7 |
| Mısır        | 6,6  | 3,9          | 4,1     | 3,9          | 3,9  |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6          | 1,7     | 2,3          | 2,3  |
| Çin          | 3,0  | 5,5          | 5,0     | 4,8          | 4,4  |

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmeyle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile

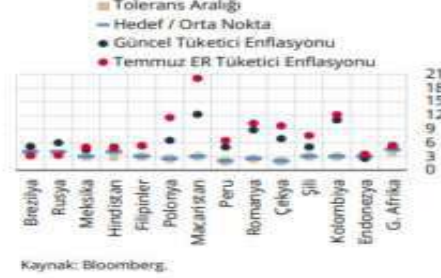
tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yılın ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



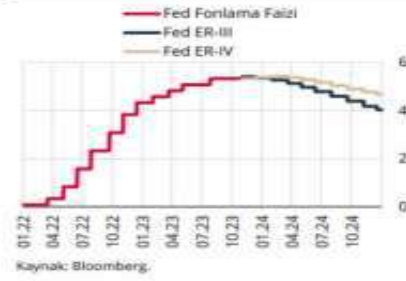
**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



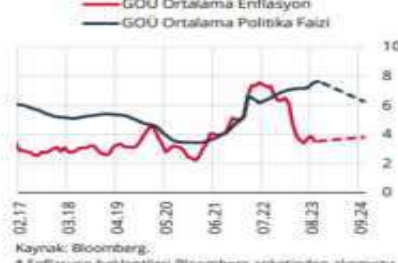
İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırımı sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırımı döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmayı sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdürecektir.

ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Etketif, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleyle yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs



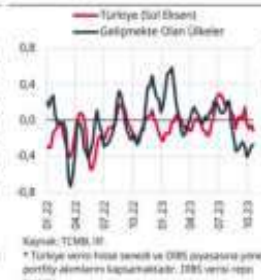
ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırımlarına göre yüksek seyrini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.

**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler CDS Primleri\*** (5 Yıl Vadeli, Bazı Puan)



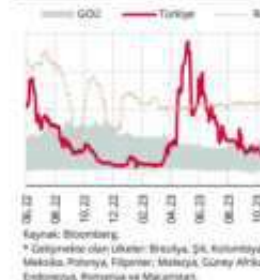
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, Güney Afrika, İspanya, Malezya, Meksika, Süveyş.

**Grafik 2.2.2: Türkiye\* ve Gelişmekte Olan Ülkeler Portföy Hareketleri** (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



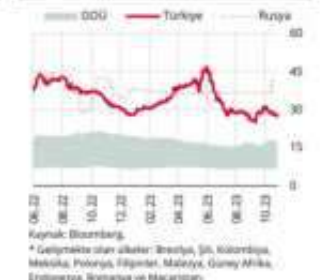
Kaynak: TCMB, IMF.  
\* Türkiye verisi finans servisi ve DBS yazılımına yönelik portföy hareketleri kapsar. 2021 verisi resmi harici.

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Dınaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



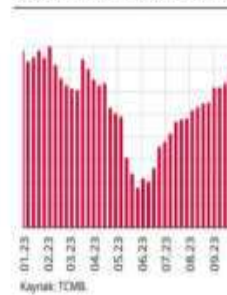
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Güney Afrika, İspanya, Malezya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Dınaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



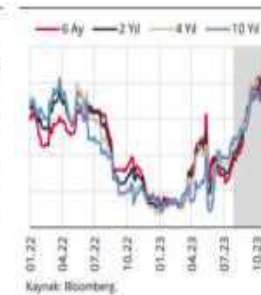
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Güney Afrika, İspanya, Malezya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi** (Haftalık, Milyar ABD Doları)



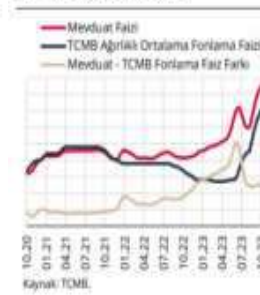
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



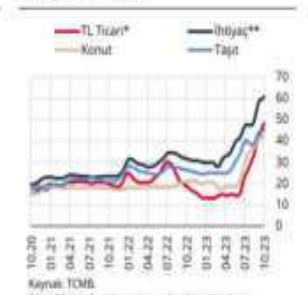
Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



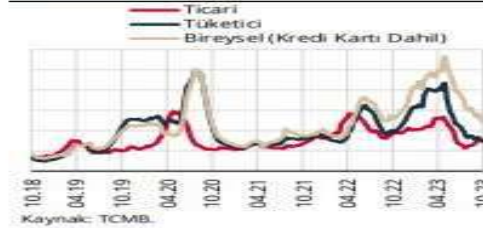
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



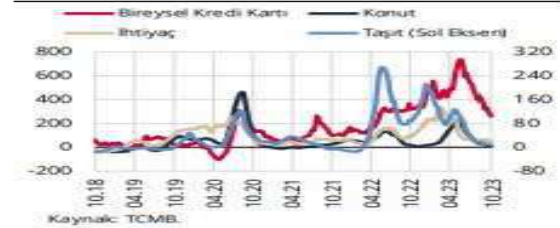
Kaynak: TCMB.  
\* Kredi: mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredi: mevduat hesapları hariç.

**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



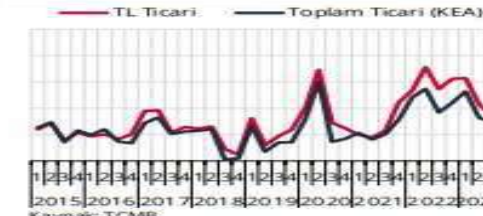
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\*** (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)

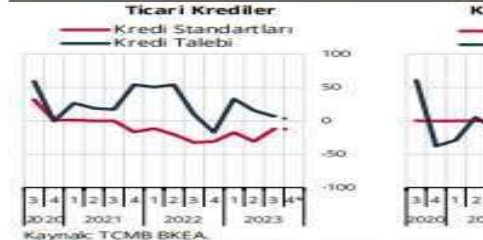


Kaynak: TCMB.  
\* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalaması ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra çeyreklik ortalamaları alınmıştır.

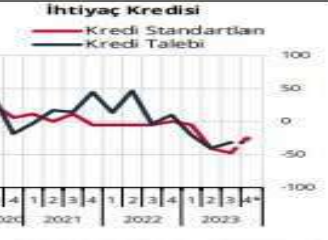
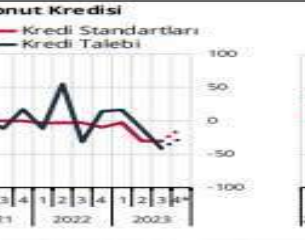


Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB, BKEA.



Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023

## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### 🇹🇷 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

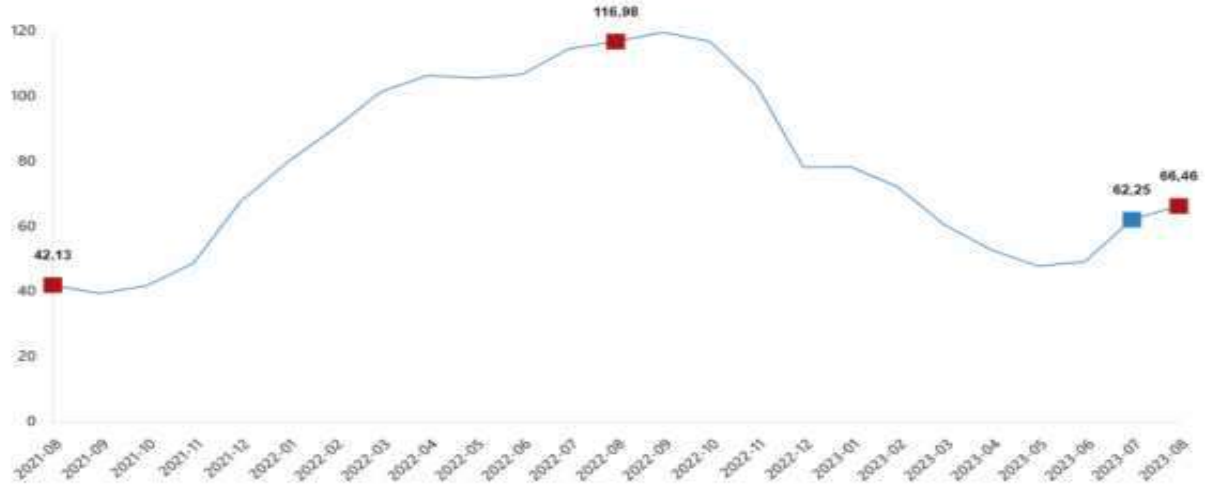
2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

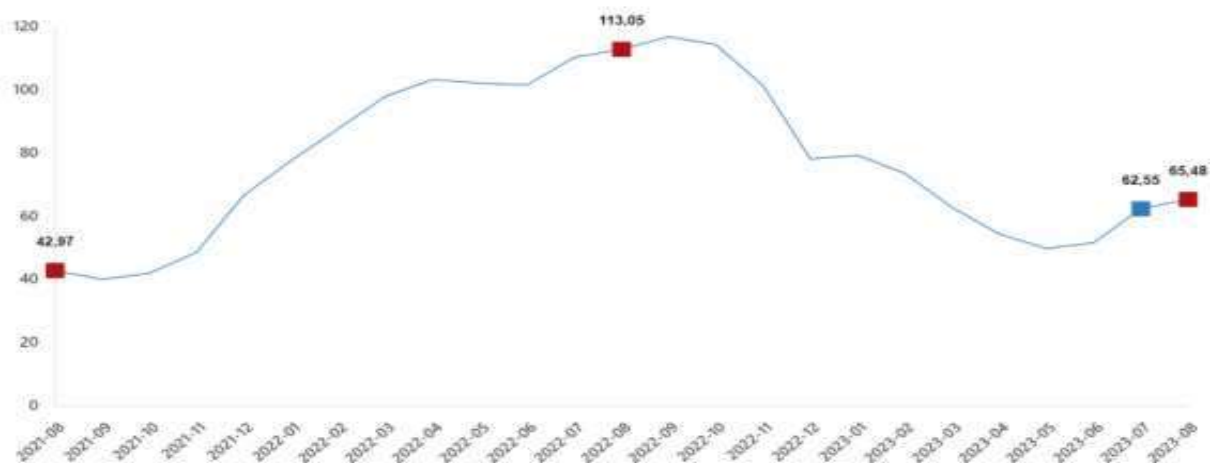
#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

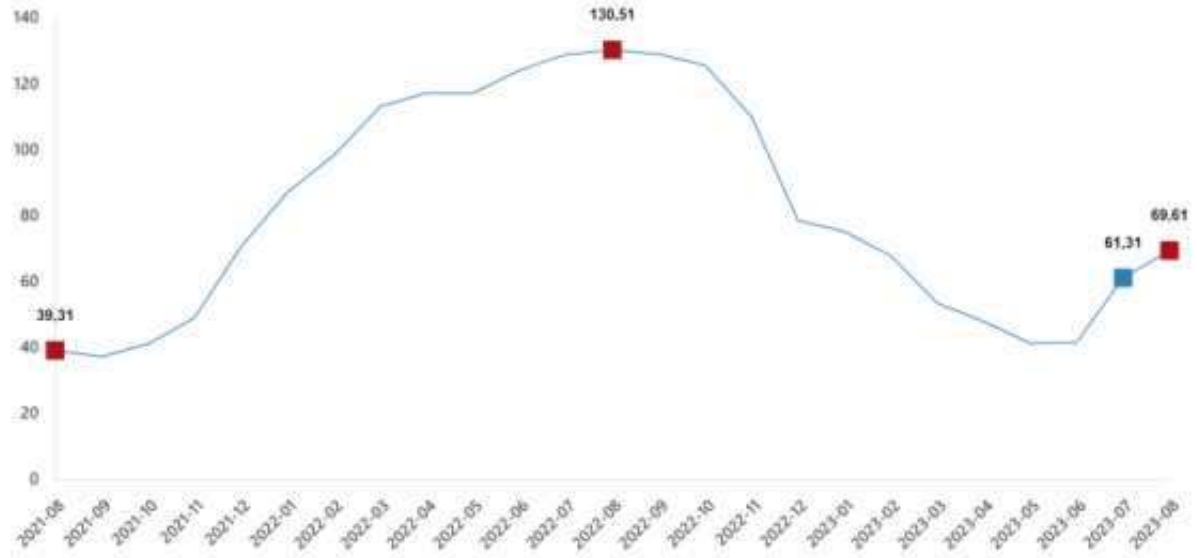
#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

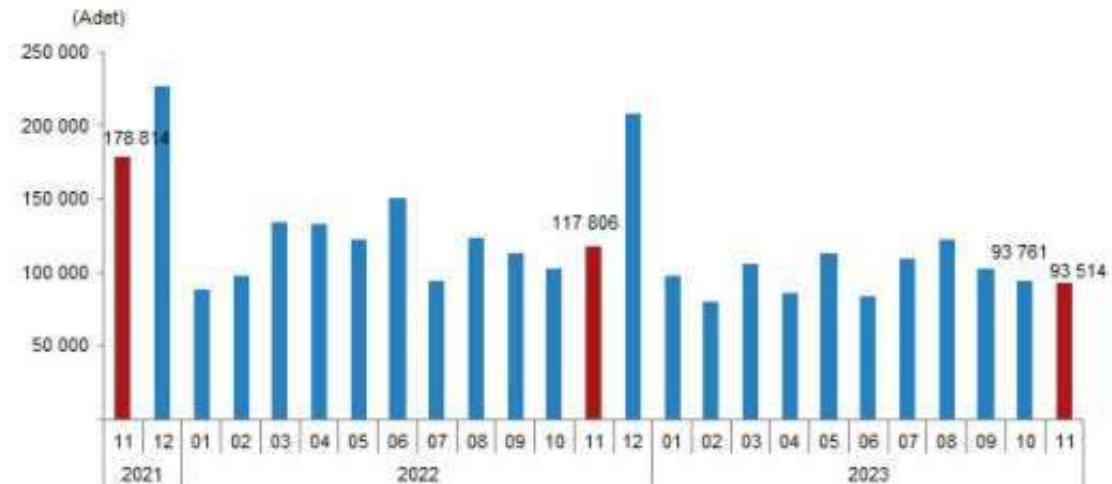
### Konut Sektörü:

#### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

##### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

#### Konut satışı, Kasım 2023





### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

### İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti

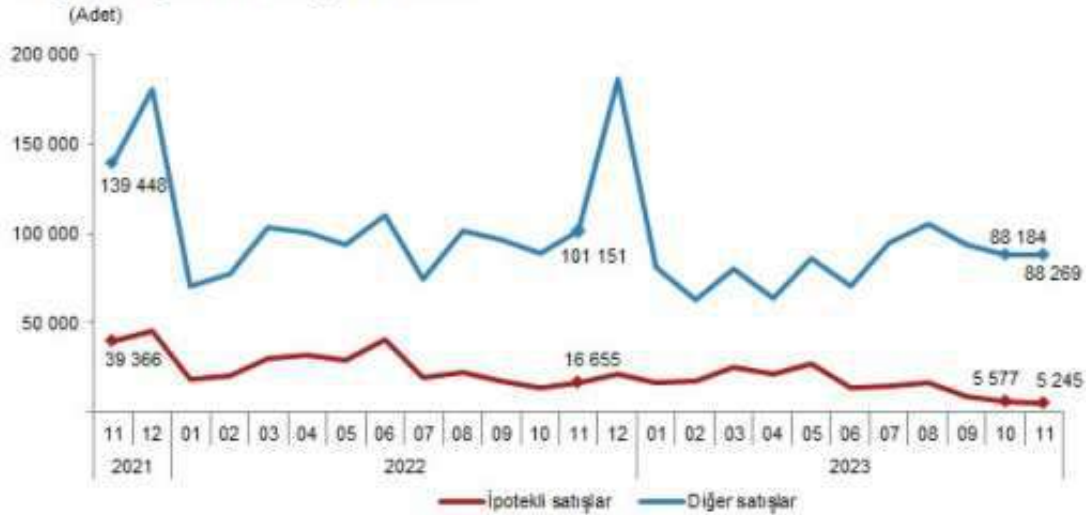
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



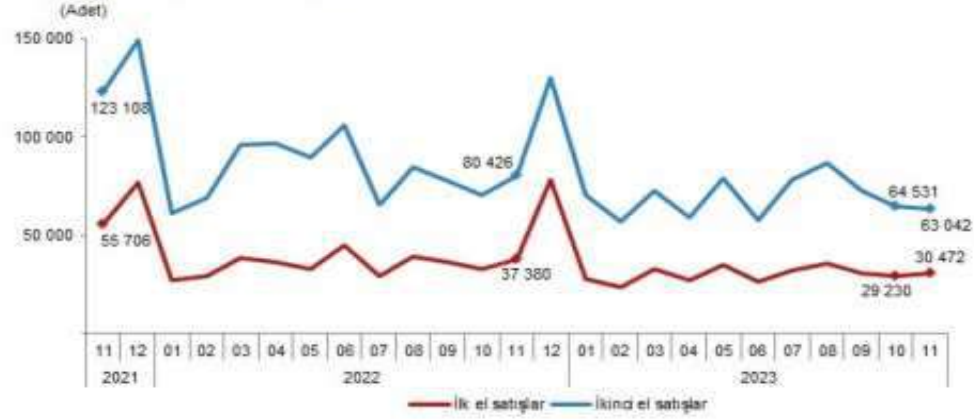
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

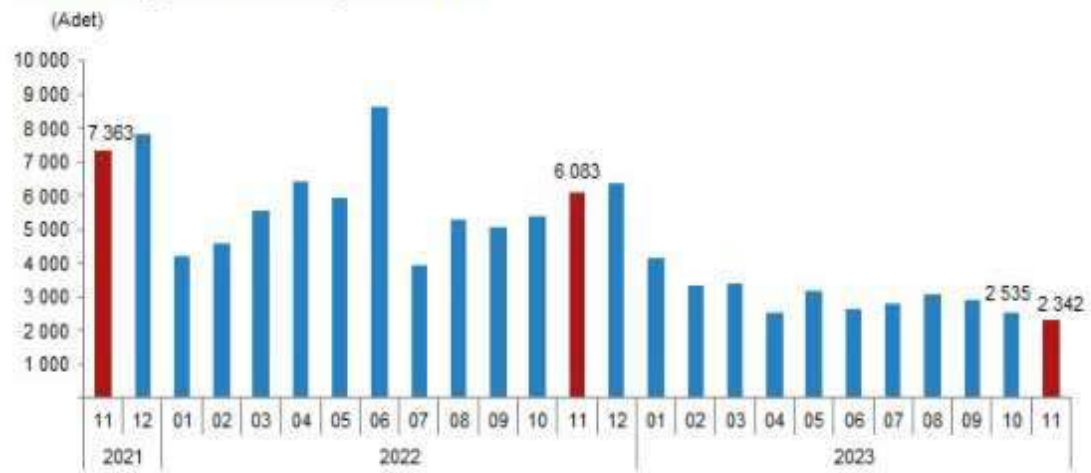
**Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023**



### Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

**Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2023**



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

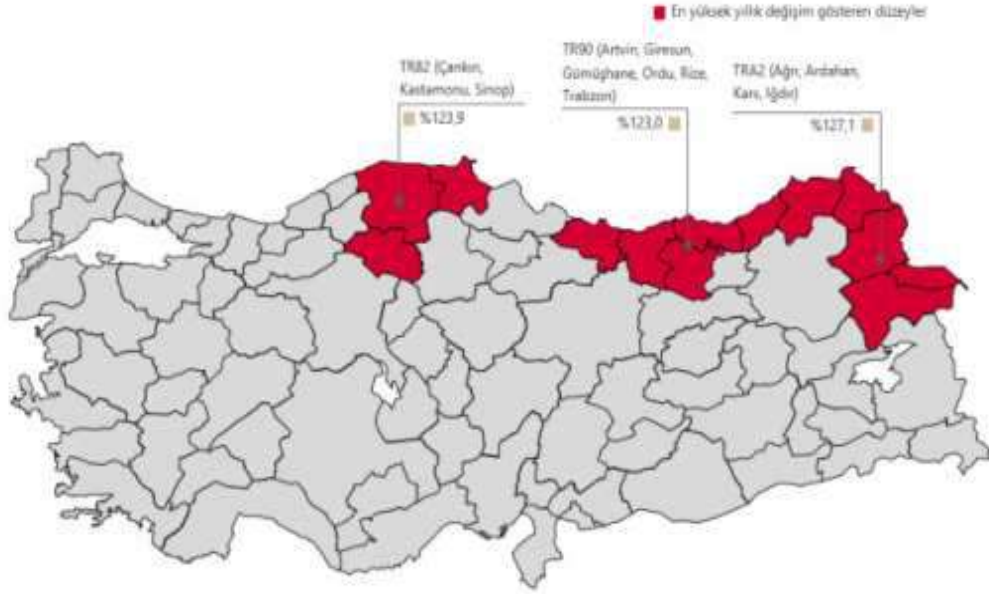
### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **86,5**, reel olarak ise yüzde **15,4** oranında artmıştır.



Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

|  | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1216,8<br>(%91,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30035,5 ₺                          |
|  | 969,4<br>(%74,4)    | 1094,6<br>(%81,8)           | 961,3<br>(%72,9)                    | 44386,5 ₺                          |
|  | 1169,5<br>(%101,5)  | 1406,9<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%102,5)                  | 23303,8 ₺                          |
|  | 1138,1<br>(%80,1)   | 1287,6<br>(%85,9)           | 1118,5<br>(%80,4)                   | 34774,2 ₺                          |

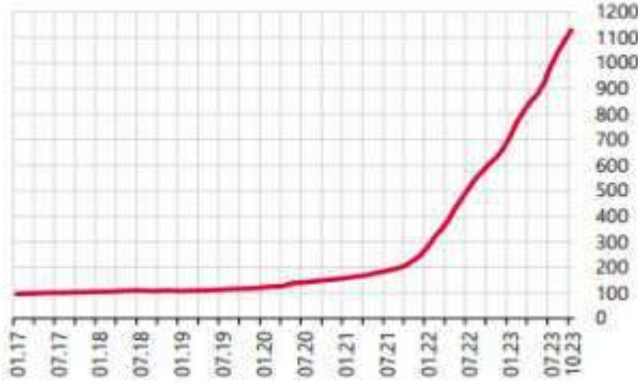
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

\*\*Birim Fiyat Tabakalanmış Orta Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

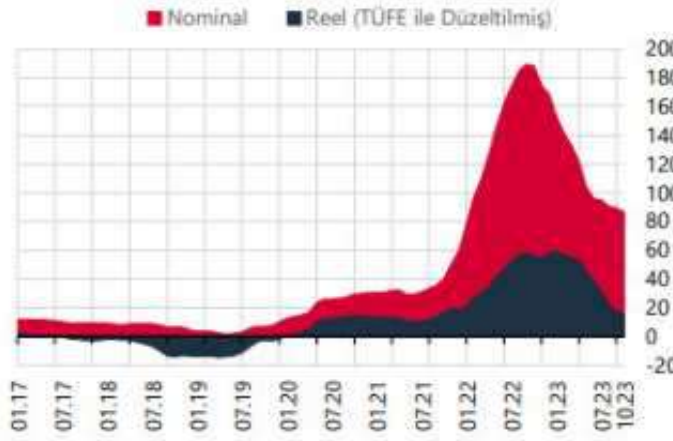
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



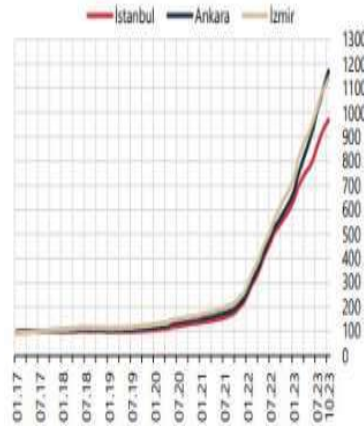
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

**Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)**



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023





## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### BURDUR İLİ:



**Genel Özellikleri:** Burdur, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ildir. Burdur'un plaka kodu 15'tir. Burdur ili nüfusu: 273.716'dır. Bu nüfusun %72,4'ü şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 7.175 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 71'dir.) İlde yıllık nüfus %1,37 oranında azalmıştır. İl merkezinin denizden yüksekliği 963 metredir. 2021 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 11 ilçe ve 15 belediye vardır. Bu belediyelerde 127 mahalle, ayrıca 193 köy vardır.

Burdur İli'nin tarihi Klasik Grek Çağı'nda Pisidya olarak isimlendirilen bu bölgeye Türklerin gelişi 1071 Malazgirt Meydan Muharebesi'ne dayanır. Bugünkü Burdur toprakları Anadolu Selçuklu Devleti idaresinden sonra Hamitoğulları Beyliği eline geçmiştir. 1391 yılında Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1852'de yapılan yöresel idare reformu ile Burdur Sancağı olmuş ve Cumhuriyetle birlikte 11 merkezi olmuştur. Şu anda Burdur ili, merkez ilçeye birlikte 11 ilçeden oluşmaktadır. Burdur ilinin 1926'ya dek tek ilçesi Tefenni iken, o yıl Bucak da ilçe yapılmıştır. 1936'da ise Yeşilova ilçe olmuştur. Tefenni'nin nahiyesi olan Gölhisar, Ağlasun ise 1958'de ilçe yönetim merkezi olmuşlardır. İlçe sayısı 1980'li yıllara kadar 5 olarak kalmış ve 1988'de Karamanlı ve Kemer, Altınyayla, Çavdır ve Çeltikçi'nin ilçe merkezi olmasıyla bu sayı 10'a ulaşmıştır.

**Coğrafya:** Burdur ili 36-53 ve 37-50 kuzey enlemleri ile 29-24 ve 30-53 doğu boylamları arasında yer alır. Burdur, Göller Yöresi veya Göller Bölgesi adı verilen bölgede yer almaktadır. İlin doğal yapısı oldukça engebeldir. İl arazisinin %60,6'sı dağlık, %2,7'si yayla, %19'u ova ve %17,6'sı ise engebeldir. Burdur ili tümü ile 950 metre üzerindedir ve genel yüksekliği (ortalama) 1000 metredir. Burdur'a güneyden Batı Torosların uzantıları üzerindeki Boncuk Dağları, Elmalı Dağı ve Katrancık Dağı, doğudan yine Batı Torosların uzantısı olan Kuyucak ve Dedegöl Dağı, kuzeyden Burdur Gölü ve Karakus Dağı sırası, batıdan ise Acıgöl ve Eseler Dağları gibi doğal sınırlarla çevrilmiştir. En yüksek yeri ise 2598 metrelik Koçaş Dağıdır. Burdur ili topraklar genelde killi ve kireçlidir. Burdur güneyde Antalya, batıda Denizli, güneybatıda Muğla, kuzeyde Afyonkarahisar ve kuzeydoğuda Isparta illeri ile sınırlıdır.

Burdur Akdeniz Bölgesi'nin karasal iç tarafında yer aldığından karasal iklim hüküm sürmekte olup, kış mevsimi sert ve genellikle kar yağışlı, yaz mevsimi ise kurak ve sıcak geçmektedir. Burdur'da bol sayıda göl ve orta boy akarsu bulunmaktadır. Türkiye'nin önemli göllerinden olan Burdur Gölü her türlü su sporları için elverişlidir. İlin diğer önemli gölleri ise Salda, Yarıklı, Karataş ve Gölhisar Gölü'dür. Birçok sulama göletlerinin yanı sıra Karacaören, Yapraklı, Onaç 1 ve Onaç 2 ve Karamanlı Barajları vardır. Yüzölçümü 6.887 kilometrekare olan Burdur ilinin 2010 TÜİK verilerine göre merkez ilçe ile beraber 11 ilçe, 19 belde ve 182 köyü vardır. Bu ilçeler alfabetik olarak Ağlasun, Altınyayla, Bucak, Çavdır, Çeltikçi, Gölhisar, Karamanlı, Kemer, Tefenni ve Yeşilova'dır.

**Bitki Örtüsü:** Tarihin eski dönemlerinden beri yerleşim merkezi olan Burdur'da doğal bitki örtüsü geniş ölçüde yok edilmiştir. Ormanlık alanlara, ancak kuzey ve güneydoğuda bulunan dağların yüksek kesimlerinde rastlanır. Geniş yok etmeler sonucu bozkır görünümünü alan ovalık alanların kenarlarından dağların eteklerine doğru meşe çalılıklarıyla başlayan bitki örtüsü, daha yükseklerde orman topluluklarına dönüşür. Bu ormanlar aşağılarda çoğunlukla meşelerden oluşur. Meşe ormanları içinde yer yer öteki yayvan yapraklı ağaçlara ve ardıçlara da rastlanır. Yükseklerde yayvan yapraklı ağaçlar ortadan kalkarak yerlerini karaçamlardan oluşan iğne yapraklı ağaçlara bırakır. Batı Toros Dağları üzerinde orman sınırı 2.100 m yükseltide sona erer. Bu yükseltiden sonra alam, dağ çayırları kaplar. 243 bin hektarı aşan ormanlık alanların, toplam yüzölçümdeki payı % 33'tür.

**İklim:** İlde iklim genellikle kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. İç Anadolu, Akdeniz ve Ege bölgeleri arasında geçit iklimi özelliğine sahiptir. Yıllık yağışın büyük bir bölümü kış aylarında yağmur ve kar şeklindedir. Ortalama yıllık yağış toplamı 428,1 mm'dir. İlk donlar kasım ayında görülür, son donlar ise nisan ayının ikinci yarısına kadar devam eder.

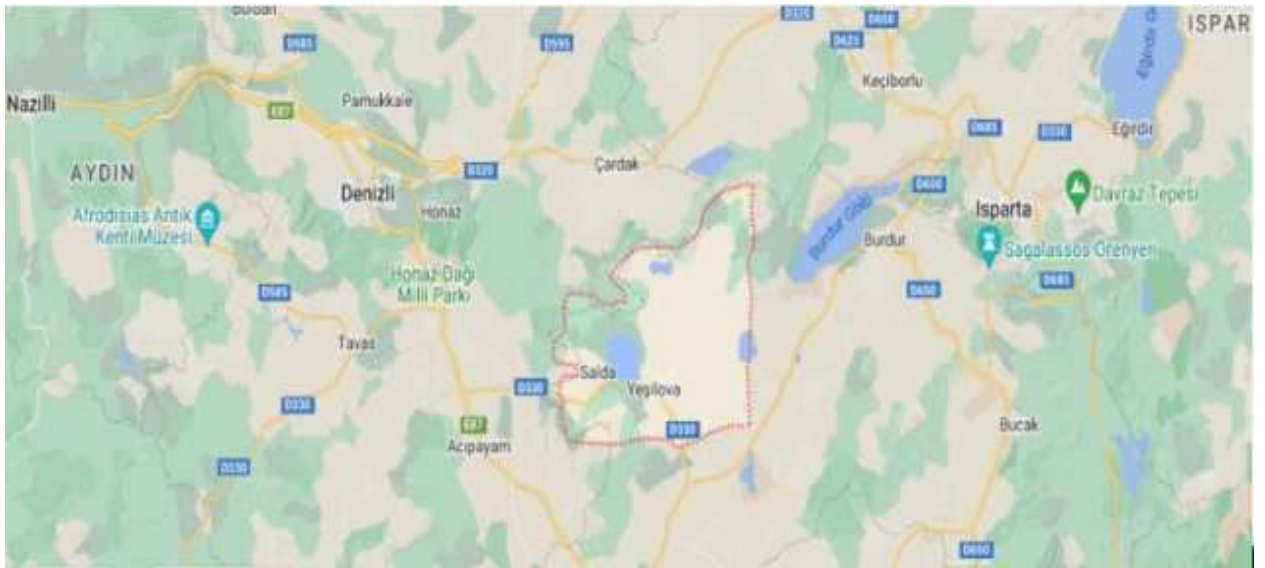
Yenilenebilir enerji kaynakları bakımından incelenecek olursa Burdur ilinde rüzgar, su ve biyomas enerji gibi güneş dışındaki diğer yenilenebilir enerji kaynakları sınırlıdır. Burdur'da yılın ortalama 300 günü güneşlidir.

**Nüfus Durumu:** Burdur ili nüfusu: 273.799'dur. Bu nüfusun %74,30'u şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 7.175 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 75'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,03 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Gölhisar (%2,41) - Kemer (-%3,29)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 11 ilçe, 15 belediye, bu belediyelerde 127 mahalle ve ayrıca 185 köy vardır.

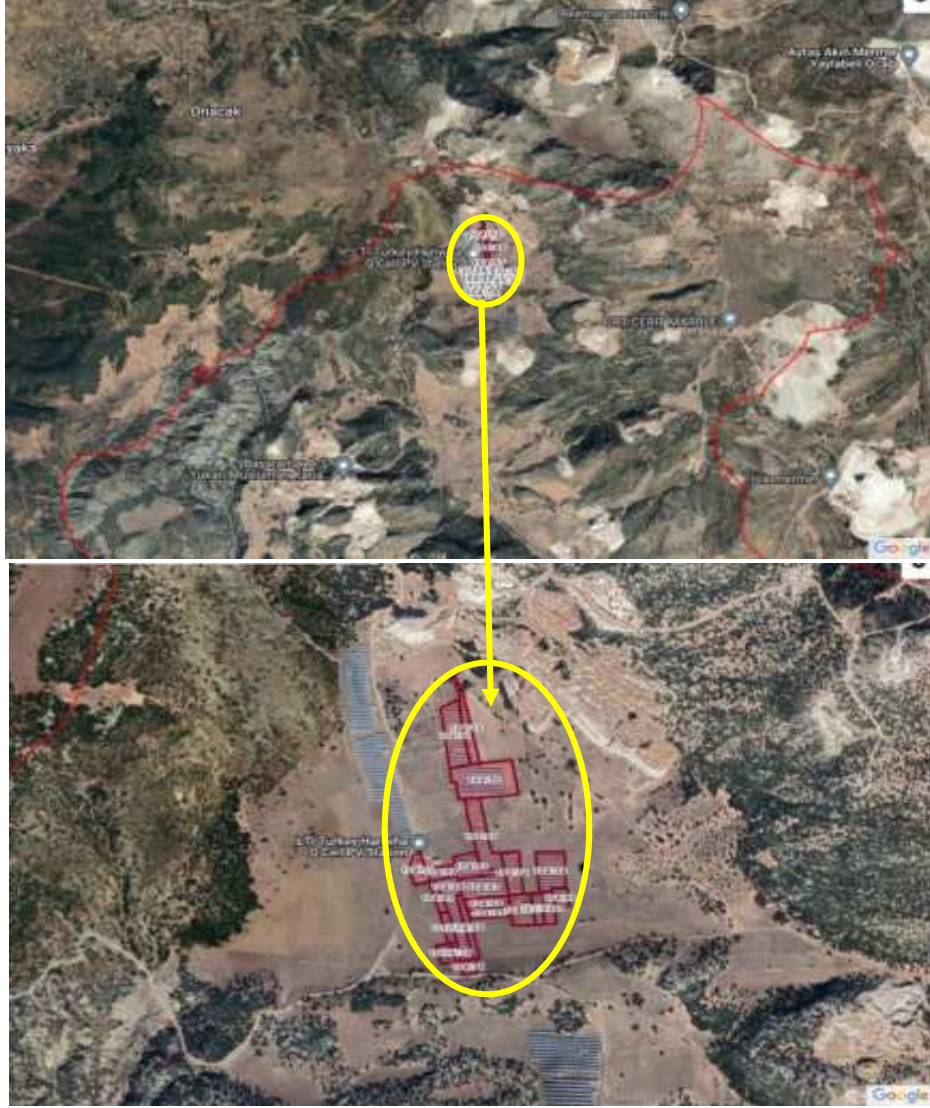
### Yeşilova İlçesi:

**Genel Bilgiler:** Coğrafi konum olarak Güneybatı Anadolu'da Göller Bölgesinde olan Yeşilova, Burdur ilinin batısına düşmektedir. Doğudan Burdur merkezin ilçesi olup, Denizli'nin Acıpayam ilçesi ile batıdan, Karamanlı ilçesi ile güneyden, Denizli'nin Çardak ilçesi ile Afyon'un Başmakçı ilçesi ile kuzeyden komşudur. Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasından bir alanda olan Yeşilova ilçesinin yüzölçümü 1351 km<sup>2</sup>'dir. Rakımı 1200 metre olan ve Göller Bölgesinin karakteristik özelliklerini taşıyan ilçe, 37 – 38 kuzey enlemi, 29 – 30 doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlçeye ait en önemli değerler ise başta Salda Gölü olmak üzere, Salda Kayak Merkezi, Yarıklı Gölü, Tınaztepe'dir.





### Taşınmazların Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 11-12-32-34-58-61-62-63-71-77-78-80-81-82-85-86-87-88-89-91-92-93-97-98 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Köy Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Yarışlı Köyü merkezine kısmen uzak konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsalar ve boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim köy merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar, Burdur Gölü ve Salda Gölü bulunmakta olup genel itibariyle yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan **“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi”** arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**104 ADA 11 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 11 parsel sayılı, 6.152,08 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 44 m, doğuda 158 m, güneyde 46 m, batıda 144 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 12 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 12 parsel sayılı, 3.213,28 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 6 m, doğuda 217 m, güneyde 19 m, batıda 218 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.



**104 ADA 32 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 32 parsel sayılı, 3.436,04 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 36 m, doğuda 103 m, güneyde 30 m, batıda 105 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 34 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 34 parsel sayılı, 5.298,11 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 61 m, doğuda 87 m, güneyde 56 m, batıda 97 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 58 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 58 parsel sayılı, 1.361,28 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 32 m, doğuda 42 m, güneyde 30 m, batıda 43 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 61 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 61 parsel sayılı, 1.760,65 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 25 m, doğuda 77 m, güneyde 26 m, batıda 76 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 62 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 62 parsel sayılı, 1.626,97 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 20 m, doğuda 76 m, güneyde 19 m, batıda 75 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 63 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 63 parsel sayılı, 3.483,98 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 46 m, doğuda 75 m, güneyde 48 m, batıda 72 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 71 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 71 parsel sayılı, 1.057,33 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin güney yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 30 m, doğuda 33 m, güneyde 31 m, batıda 31 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 77 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 77 parsel sayılı, 1.475,45 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 32 m, doğuda 49 m, güneyde 30 m, batıda 43 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 78 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 78 parsel sayılı, 553,53 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 12 m, doğuda 47 m, güneyde 11 m, batıda 49 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 80 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 80 parsel sayılı, 1.456,54 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 20 m, doğuda 74 m, güneyde 20 m, batıda 74 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir.

**104 ADA 81 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 81 parsel sayılı, 3.856,73 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 28 m, doğuda 156 m, güneyde 27 m, batıda 157 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 85 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 85 parsel sayılı, 1.872,13 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral



yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 90 m, doğuda 22 m, güneyde 87 m, batıda 21 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 86 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 86 parsel sayılı, 2.411,37 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 94 m, doğuda 27 m, güneyde 90 m, batıda 26 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 87 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 87 parsel sayılı, 4.998,37 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 99 m, doğuda 54 m, güneyde 94 m, batıda 51 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 88 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 88 parsel sayılı, 2.024,55 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 48 m, doğuda 46 m, güneyde 41 m, batıda 45 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 89 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 89 parsel sayılı, 1.199,51 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 11 m, doğuda 82 m, güneyde 20 m, batıda 78 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 91 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 91 parsel sayılı, 2.148,24 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kuzeybatı yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 19 m, kuzeybatıda 34 m, doğuda 77 m, güneyde 31 m, batıda 40 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 92 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 92 parsel sayılı, 1.614,39 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 61 m, doğuda 24 m, güneyde 56 m, batıda 30 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**104 ADA 93 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 93 parsel sayılı, 3.526,74 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 30 m, doğuda 58 m, güneyde 100 m, batıda 52 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 97 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 97 parsel sayılı, 6.125,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 49 m, doğuda 152 m, güneyde 48 m, batıda 175 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**104 ADA 98 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada, 98 parsel sayılı, 10.355,20 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 130 m, doğuda 85 m, güneyde 125 m, batıda 72 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

\*\*Değerlemeye konu parseller üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmakta olup parseller birlikte kullanılmaktadır. Parseller birbirine komşu olup çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Yarışlı Mahalle merkezine kısmen uzak konumda yer almaktadır.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parseller olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- 104 ada 71 ve 91 parsellerin kadastral yola cepheli olması.

#### Zayıf Yanlar:

- 104 ada 11, 12, 32, 34, 58, 61, 62, 63, 77, 78, 80, 81, 82, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 97 ve 98 parsellerin kadastral yola cepheli olmaması,
- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,3 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması.

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### **UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri**

- 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde



edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir göstere sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili

olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması



Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.



**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Yarışlı Köyü Muhtar</b> Yarışlı Köyü Muhtar ile yapılan görüşmede konu taşınmazın konumu tarif edilmiş ve o bölgedeki tarla m2 35,00-TL ile 40,00-TL arasında olduğunu beyan etmiştir.                       | 1.00                             | 40,00 TL          | 40,00-TL                          |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (545) 745 99 93</b> Konu taşınmaza yakın konumda, 4.179 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 150.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır.                                     | 4.179                            | 150.000,00-TL     | 36,00-TL                          |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (530) 048 92 12</b> Konu taşınmaza yakın konumda, 2.316 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 130.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konum açısından avantajlıdır. | 2.316                            | 130.000,00-TL     | 56,00-TL                          |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (545) 745 99 93</b> Konu taşınmaza yakın konumda, 1.188 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 70.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konum açısından avantajlıdır.  | 1.188                            | 70.000,00-TL      | 59,00-TL                          |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla olarak tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.



| EMSAİL KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |                          |                          |                          |     |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|
|  | Emsal 1                  | Emsal 2                  | Emsal 3                  | Emsal 4                  |     |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 1m <sup>2</sup>          | 4.179m <sup>2</sup>      | 2.316m <sup>2</sup>      | 1.188m <sup>2</sup>      |     |
| Satış Bedeli   | 40 .-TL.                 | 150.000 .-TL.            | 130.000 .-TL.            | 70.000 .-TL.             |     |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 40 .-TL.                 | 36 .-TL.                 | 56 .-TL.                 | 59 .-TL.                 |     |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | -                        | 0%                       | +                        | 0%  |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 0%  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 20% |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                 | 0%                       | +                        | 0%                       | -                        | 0%  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | -                        | 0%                       | -                        | 0%  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 0%  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 0%                       | +                        | 5%                       | +                        | 11% |
| PAZARLIK PAYI  | 5%                       | -                        | 5%                       | -                        | 5%  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 38,00-TL./m <sup>2</sup> | 36,00-TL./m <sup>2</sup> | 36,00-TL./m <sup>2</sup> | 38,00-TL./m <sup>2</sup> |     |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 37,00                    |                          |                          |                          |     |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM ALANI   | 73.258,82m <sup>2</sup>  |                          |                          |                          |     |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 2.710.755 .-TL.          |                          |                          |                          |     |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 2.710.000 .-TL.          |                          |                          |                          |     |

**Buna göre taşınmazların pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir;**

| BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ YARIŞLI MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR | ALANI                         | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|---|-------------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 104 ADA 11 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 6.152,08m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 227.626,96TL     | 230.000,00TL                   |
| 104 ADA 12 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 3.213,28m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 118.891,36TL     | 120.000,00TL                   |
| 104 ADA 32 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 3.436,04m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 127.133,48TL     | 125.000,00TL                   |
| 104 ADA 34 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 5.298,11m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 196.030,07TL     | 195.000,00TL                   |
| 104 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.361,28m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 50.367,36TL      | 50.000,00TL                    |
| 104 ADA 61 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.760,65m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 65.144,05TL      | 65.000,00TL                    |
| 104 ADA 62 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.626,97m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 60.197,89TL      | 60.000,00TL                    |
| 104 ADA 63 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 3.483,98m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 128.907,26TL     | 130.000,00TL                   |
| 104 ADA 71 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.057,33m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 39.121,21TL      | 40.000,00TL                    |
| 104 ADA 77 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.475,45m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 54.591,65TL      | 55.000,00TL                    |
| 104 ADA 78 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 553,53m <sup>2</sup>          | 37,00TL                                | 20.480,61TL      | 20.000,00TL                    |
| 104 ADA 80 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.456,54m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 53.891,98TL      | 55.000,00TL                    |
| 104 ADA 81 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 3.856,73m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 142.699,01TL     | 145.000,00TL                   |
| 104 ADA 82 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.251,35m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 83.299,95TL      | 85.000,00TL                    |
| 104 ADA 85 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.872,13m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 69.268,81TL      | 70.000,00TL                    |
| 104 ADA 86 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.411,37m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 89.220,69TL      | 90.000,00TL                    |
| 104 ADA 87 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 4.998,37m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 184.939,69TL     | 185.000,00TL                   |
| 104 ADA 88 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.024,55m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 74.908,35TL      | 75.000,00TL                    |
| 104 ADA 89 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.199,51m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 44.381,87TL      | 45.000,00TL                    |
| 104 ADA 91 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.148,24m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 79.484,88TL      | 80.000,00TL                    |
| 104 ADA 92 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.614,39m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 59.732,43TL      | 60.000,00TL                    |
| 104 ADA 93 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 3.526,74m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 130.489,38TL     | 130.000,00TL                   |
| 104 ADA 97 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 6.125,00m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 226.625,00TL     | 225.000,00TL                   |
| 104 ADA 98 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 10.355,20m <sup>2</sup>       | 37,00TL                                | 383.142,40TL     | 385.000,00TL                   |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>  | <b>73.258,82m<sup>2</sup></b> |  |                  | <b>2.720.000,00TL</b>          |



### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.**

### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmesi sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih Seri III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan Bila tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,3 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

### 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 10.3. YAŞAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Yeşilova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz il özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlendirme dikkate alınmamıştır.



## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 104 ada 11, 12, 32, 34, 58, 61, 62, 63, 71, 77, 78, 80, 81, 82, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 97 ve 98 parsellerde kaim "Tarla" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait 104 ada 11, 12, 32, 34, 58, 61, 62, 63, 71, 77, 78, 80, 81, 82, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 97 ve 98 parsellerin takdir edilen Toplam Pazar Değeri aşağıdaki gibidir;

| BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ<br>YARIŞLI MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR | KDV HARİÇ             |                    |                   | KDV DAHİL             |                    |                   |
|---|-----------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
|   | TL                    | DOLAR              | EURO              | TL                    | DOLAR              | EURO              |
| 104 ADA 11 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 230.000,00TL          | 7.533,08\$         | 6.998,48€         | 253.000,00TL          | 8.286,39\$         | 7.698,32€         |
| 104 ADA 12 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 120.000,00TL          | 3.930,30\$         | 3.651,38€         | 132.000,00TL          | 4.323,33\$         | 4.016,52€         |
| 104 ADA 32 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 125.000,00TL          | 4.094,07\$         | 3.803,52€         | 137.500,00TL          | 4.503,47\$         | 4.183,87€         |
| 104 ADA 34 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 195.000,00TL          | 6.386,74\$         | 5.933,49€         | 214.500,00TL          | 7.025,42\$         | 6.526,84€         |
| 104 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 50.000,00TL           | 1.637,63\$         | 1.521,41€         | 55.000,00TL           | 1.801,39\$         | 1.673,55€         |
| 104 ADA 61 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 65.000,00TL           | 2.128,91\$         | 1.977,83€         | 71.500,00TL           | 2.341,81\$         | 2.175,61€         |
| 104 ADA 62 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 60.000,00TL           | 1.965,15\$         | 1.825,69€         | 66.000,00TL           | 2.161,67\$         | 2.008,26€         |
| 104 ADA 63 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 130.000,00TL          | 4.257,83\$         | 3.955,66€         | 143.000,00TL          | 4.683,61\$         | 4.351,23€         |
| 104 ADA 71 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 40.000,00TL           | 1.310,10\$         | 1.217,13€         | 44.000,00TL           | 1.441,11\$         | 1.338,84€         |
| 104 ADA 77 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 55.000,00TL           | 1.801,39\$         | 1.673,55€         | 60.500,00TL           | 1.981,53\$         | 1.840,90€         |
| 104 ADA 78 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 20.000,00TL           | 655,05\$           | 608,56€           | 22.000,00TL           | 720,56\$           | 669,42€           |
| 104 ADA 80 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 55.000,00TL           | 1.801,39\$         | 1.673,55€         | 60.500,00TL           | 1.981,53\$         | 1.840,90€         |
| 104 ADA 81 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 145.000,00TL          | 4.749,12\$         | 4.412,08€         | 159.500,00TL          | 5.224,03\$         | 4.853,29€         |
| 104 ADA 82 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 85.000,00TL           | 2.783,96\$         | 2.586,39€         | 93.500,00TL           | 3.062,36\$         | 2.845,03€         |
| 104 ADA 85 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 70.000,00TL           | 2.292,68\$         | 2.129,97€         | 77.000,00TL           | 2.521,94\$         | 2.342,97€         |
| 104 ADA 86 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 90.000,00TL           | 2.947,73\$         | 2.738,53€         | 99.000,00TL           | 3.242,50\$         | 3.012,39€         |
| 104 ADA 87 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 185.000,00TL          | 6.059,22\$         | 5.629,21€         | 203.500,00TL          | 6.665,14\$         | 6.192,13€         |
| 104 ADA 88 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 75.000,00TL           | 2.456,44\$         | 2.282,11€         | 82.500,00TL           | 2.702,08\$         | 2.510,32€         |
| 104 ADA 89 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 45.000,00TL           | 1.473,86\$         | 1.369,27€         | 49.500,00TL           | 1.621,25\$         | 1.506,19€         |
| 104 ADA 91 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 80.000,00TL           | 2.620,20\$         | 2.434,25€         | 88.000,00TL           | 2.882,22\$         | 2.677,68€         |
| 104 ADA 92 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 60.000,00TL           | 1.965,15\$         | 1.825,69€         | 66.000,00TL           | 2.161,67\$         | 2.008,26€         |
| 104 ADA 93 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 130.000,00TL          | 4.257,83\$         | 3.955,66€         | 143.000,00TL          | 4.683,61\$         | 4.351,23€         |
| 104 ADA 97 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 225.000,00TL          | 7.369,32\$         | 6.846,33€         | 247.500,00TL          | 8.106,25\$         | 7.530,97€         |
| 104 ADA 98 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                      | 385.000,00TL          | 12.609,72\$        | 11.714,84€        | 423.500,00TL          | 13.870,69\$        | 12.886,32€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>  | <b>2.720.000,00TL</b> | <b>89.086,86\$</b> | <b>82.764,58€</b> | <b>2.992.000,00TL</b> | <b>97.995,55\$</b> | <b>91.041,04€</b> |

olarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024



| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                           |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

**Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI





## 12.2. FOTOĞRAFLAR





















### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:28



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parset:                    | 104/11  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363645        | AT Yüzölçümü(m2):              | 6152.08 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4139         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 4

|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 263108048         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 6152.08   | 6152.08          | Satış 11-03-2014 803        |                             |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 3322.08 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Hacı : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946212 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 12-11-2019 11:50 - 3548 |                             |
| Serh  | Kamu Hacı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385,99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi )                       | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

2 / 4

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

|  |
|--|
|  |
|--|





| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                          |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taahhütçü  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih -Yev                        | Terkın Sebabi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 11 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:28



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 104/12  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363646        | AT Yüzölçümü(m2):              | 3213.28 |
| İl/ilçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 42/4140         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye               | Terkın Sebabi Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827)<br>TARIM REFORMU<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova -<br>31-03-2010 00:00 -<br>555 |                             |

1 / 3





|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ei Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015012         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 3213.28   | 3213.28          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 | -                           |

### MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kıstlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-------------------------------|---|--|-----------------------------|
| Serh  | 1735.29 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668. | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Hacı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |   | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

### MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek  |                  |  |                 |  |                         |                                    |  |
|---|------------------|--|-----------------|--|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |  |                         |                                    |  |
| Taahhüt   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 12 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |  |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mN98n-77evS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:28



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                               |         |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parset:                   | 104/32  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363668        | AT Yüzölçümü(m2):             | 3436.04 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağmsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUÇA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:          |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4161         | Arsa Pay/Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:         | TARLA   |

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN. |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015081         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 3436.04   | 3436.04          | Satış 16-05-2014 1321       | -                           |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kırtk Malik (Hisse) Ad Soyad  | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1855.44 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Hacı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacak : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mİ?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 32 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yhAbpLN5FFP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:29



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/34  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363670        | AT Yüzölçümü(m2):              | 5298.11 |
| il/ilçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blük/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4163         | Arsa Payı/Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye        | Terkin Sebebi Tarih- Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğininin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                              |

1 / 3



|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015049         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 5298.11   | 5298.11          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 2860.92 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Hacı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : .9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek  |                  |  |                 |  |                         |                                    |  |
|---|------------------|--|-----------------|--|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |  |                         |                                    |  |
| Taahhüt   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 34 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 | -                       |                                    |  |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) L04ZcKrbpTn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:29



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 104/58  |
| Tasınmaz Kimlik No: | 66363902        | AT Yüzölçümü(m2)               | 1361.28 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitekk:         |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4187         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Tasınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi ) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |      |  |
|--|------|--|
|  | VKN: |  |
|--|------|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birtliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|----------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 277684333         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -              | 1/1              | 1361.28   | 1361.28          | Satış 03-09-2014 9251       | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 735.21 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılılığına icar serhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 58 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2q40Ril2DA3 kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:29



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/61  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363906        | AT Yüzölçümü(m2):              | 1760.65 |
| İl/ilçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4190         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama   | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye               | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|---|---|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827)<br>TARIM REFORMU<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova -<br>31-03-2010 00:00 -<br>555 |                             |

1 / 3



|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ei Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 261102833         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1760.65   | 1760.65          | Satış<br>18-02-2014<br>522  | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 950.67 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar serhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  | -                           |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek  |                  |  |                 |  |                         |                                    |
|---|------------------|--|-----------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |  |                         |                                    |
| Taahhüt   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 61 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 | -                       |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -E3jfrJdcaa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:29



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Tasınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/62. |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363907        | AT Yüzölçümü(m2):              | 1626.97 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUÇA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4191         | Arsa Payı/Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TASHINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/I | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 261013014         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1626.97   | 1626.97          | Satış 17-02-2014 511        | -                           |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/I | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 878.58 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3





| İpotek   |                 |   |                    |  |                         |                                    |
|--|-----------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek M/P    | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır           | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                 |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 62 Parsel | 1/1             | (SN:7B24517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) atrJqC1nmGm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:29



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/63  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363908        | AT Yüzölçümü(m2):              | 3483.98 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4192         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye               | Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi ) | (SN:2736827)<br>TARIM REFORMU<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova -<br>31-03-2010 00:00 -<br>555 |                             |

1 / 3



|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269014948         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 3483.98   | 3483.98          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1881.36 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile- Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpoteke   |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |
|---|------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek M?      | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892    | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |
| Taahhüt   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 63 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0z5VHVvcdR0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:29



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 104/71  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363917        | AT Yüzölçümü(m2):              | 1057.33 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARİŞLİ Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4200         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00.00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269014949         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1057.33   | 1057.33          | Satış 16-05-2014 1321       | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 571.05 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



| İpotek   |                 |   |                    |  |                         |                                    |
|--|-----------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?    | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır           | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                 |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 71 Parsel | 1/1             | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **hsq4o5VXIQX** kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:29



Kayı Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/77  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363923        | AT Yüzölçümü(m2):              | 1475.45 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4206         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplu Taahhüt Alanına Ailmiştir Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3





|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 277684341         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1475.45   | 1475.45          | Satış<br>03-09-2014<br>9251 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 796.77 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                          |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Tapınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 77 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gfgQy0kATim kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:30



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Bagvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |        |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|--------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parset:                    | 104/78 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363924        | AT Yüzölçümü(m2):              | 553.53 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |        |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |        |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARŞLI Köyü     | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |        |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |        |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4207         | Arsa Pay/Payda:                |        |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA  |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015031         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 553.53    | 553.53           | Satış 16-05-2014 1321       | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 298.89 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Falız              | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 78 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6WzJyx69zTY kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:30



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağuru No |
|--------------|----------------------|-----------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511       |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                   |         |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                       | 104/80  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363927        | AT Yüzölçümü(m2):                 | 1456.54 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:           |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt<br>Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net<br>Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUÇA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:              |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4209         | Arsa Payı/Payda:                  |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:             | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-<br>Yevmiye           | Terkin Sebebi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|---|---|---|-------------------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun<br>Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaşırma Alanına<br>Aldırılmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827)<br>TARIM REFORMU<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova -<br>31-03-2010 00:00 -<br>555 |                                     |

1 / 3



|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 263108049         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1456.54   | 1456.54          | Satış<br>11-03-2014<br>803  | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 786.51 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN.7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Mühterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taahhüt  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 80 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SIX3DCIXvY- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:30



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/81  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363928        | AT Yüzölçümü(m2):              | 3856.73 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4210         | Arsa Payı/Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi ) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 265102543         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 3856.73   | 3856.73          | Satış 02-04-2014 984        | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 2082.51 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar serhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



| İpotek   |                 |   |                    |  |                         |                                    |
|--|-----------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?    | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>YKN:9370020892       | Hayır           | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                 |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 81 Parsel | 1/1             | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:31



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                   |         |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                       | 104/82  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363929        | AT Yüzölçüm(m2):                  | 2251.35 |
| İl/ilçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:           |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt<br>Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net<br>Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUÇA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNö:              |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4211         | Arsa Pay/Payda:                   |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:             | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-<br>Yevmiye           | Terkin<br>Sebebi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|---|---|---|--|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun<br>Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topkulaştırma Alanına<br>Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827)<br>TARIM REFORMU<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova -<br>31-03-2010 00:00 -<br>555 |  |

1 / 3



|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269014991         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 2251.35   | 2251.35          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 1215.81 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                          |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taahhüt  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 82 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Nci93R3V6Vx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:31



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937 F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel                     | 104/85  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363932        | AT Yüzölçümü(m2)               | 1872.13 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURJICA OVA     | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4214         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplu İfaiyat Alanına Alınmıştır Belirtilmesi ) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 277684344         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1872.13   | 1872.13          | Satış 03-09-2014 9251       | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1010.88 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Hacı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3





| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkil Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 85 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H2y\_LkzTBfk kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:31



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/86  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363933        | AT Yüzölçümü(m2):              | 2411.37 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4215         | Arsa Payı/Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkil Sebebi Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaştırma Alanına Ayrılmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3



|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015014         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 2411.37   | 2411.37          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1302.21 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek  |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |
|---|------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek M?      | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 86 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |

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

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



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:31



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/87  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363934        | AT Yüzölçümü(m2):              | 4998.37 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUÇA OVA      | Blok/Kat/Diş/BBNö:             |         |
| Çilt/Sayfa No:      | 43/4216         | Arsa Payı/Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğininin 24. Md. ne Göre Topluştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No. | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|----------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 261013020         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -              | 1/1              | 4998.37   | 4998.37          | Satış 17-02-2014 511        | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 2699.19 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müterek M?       | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                          |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 87 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -00b--kagHv kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:31



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel                     | 104/88  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363935        | AT Yüzölçümü(m2):              | 2024.55 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4217         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TASHINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye        | Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğininin 24. Md. ne Göre Toplulaşırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                               |

1 / 3





|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269017638         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 2024.55   | 2024.55          | Satış<br>16-05-2014<br>1323 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1093.23 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar şartı )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  | -                           |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek  |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |
|---|------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek M7      | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |
| Taahhüt   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 88 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 | -                       |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DeTXMRG3tFT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:31



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                  |                                |         |
|---------------------|------------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 104/89  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363937         | AT Yüzölçümü(m2):              | 1199.51 |
| il/ilçe:            | BURDUR/YESİLLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü     | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA       | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4218          | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Topplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

| VKN: |
|------|
|      |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 265110732         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1199.51   | 1199.51          | Satış 02-04-2014 989        | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 647.73 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müsterak Mİ?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi:                         |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 89 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 | -                       |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Yt21BdzmtV5 kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:32



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/91  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363939        | AT Yüzölçümü(m2):              | 2148.24 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4220         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye        | Terkin Sebebi Tarih- Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaşırma Alanına Alınmıştır Belirtmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00.00 - 555 |                              |

1 / 3



|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 261109769         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 2148.24   | 2148.24          | Satış<br>18-02-2014<br>527  | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kıstlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 1159.92 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

|  |
|--|
|  |
|--|

2 / 3

### İpotek

| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 91 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 | -                       |                                    |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BZ\_Uc1algRVd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:32



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekort No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/92  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363940        | AT Yüzölçümü(m2):              | 1614.39 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4221         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaşırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | {SN:2736827} TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 261102834         | {SN:7824517} ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1614.39   | 1614.39          | Satış 18-02-2014 522        | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 871.83 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | {SN:7900686} BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385 99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3



| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 92 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:32



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/93  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363941        | AT Yüzölçümü(m2):              | 3526.74 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4222         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye              | Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye |
|-------|--|---|---|-------------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplu İktisadına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827)<br>TARIM REFORMU<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova -<br>31-03-2010 00:00 -<br>555 |                               |

1 / 3



|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015032         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 3526.74   | 3526.74          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1904.31 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şartı )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek  |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
|---|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?      | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır             | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bİlgisi                        |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
| Taahhüt   | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 93 Parsel | 1/1               | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9n1Bs8D22EB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:32



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |         |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Tasınmaz    | Ada/Parset:                    | 104/97  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 65363945        | AT Yüzölçümü(m2):              | 6125.00 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4226         | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi ) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |  |
|--|--|------|--|--|
|  |  | VKN: |  |  |
|--|--|------|--|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 261103786         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 6125.00   | 6125.00          | Satış 18-02-2014 523        |                             |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 3307.5 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3





| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 97 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XUwznimS4t0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:32



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bagvunu No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005119 | 20240112-1937-F08335 | 511        |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                 |                                |          |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                    | 104/98   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66363946        | AT Yüzölçüm(m2):               | 10355.20 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Ging/BBNo:            |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 43/4227         | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA    |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye        | Terkın Sebebi Tarih- Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplu Taahhüt Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                              |

1 / 3



|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 265110737         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 10355.20  | 10355.20         | Satış<br>02-04-2014<br>989  | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Serh  | 5591.7 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar serhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova -<br>05-03-2015 08:45 -<br>391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova -<br>21-09-2022 16:46 -<br>6135 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek   |                   |   |                    |  |                         |                                    |
|--|-------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?      | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır             | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                   |   |                    |  |                         |                                    |
| Taahhüt  | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARISLI Köyü - (Aktif) -<br>104 Ada - 98 Parsel | 1/1               | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 |                         |                                    |

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

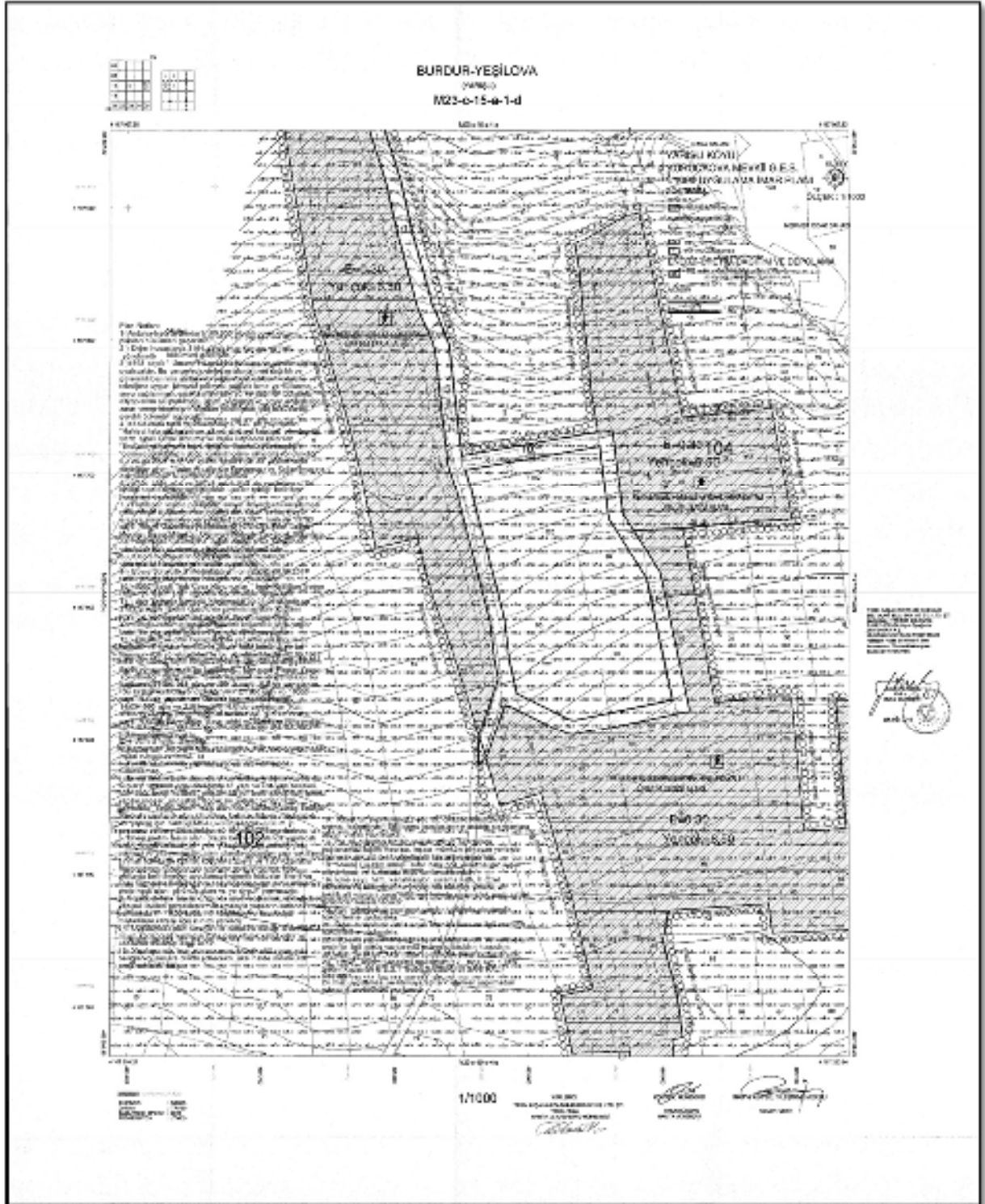
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c00iygb2r0\_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



**12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ**





T.C.  
BURDUR İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-51747342-948.99-42918  
Konu : İmar Durumu Hk.

06.02.2024

Sayın Hüseyin Başer ( Zen Enerji A. Ş. ) /  
Dudullu OSB 1.Cadde No:3 Ümraniye / İSTANBUL

İlgi : 31.01.2024 tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi dilekçeniz ile İlimiz Yeşilova İlçesi Yarışlı köyünde, tapunun 102 ada, 1,2,3,4,5,12 parseller, 104 ada, 11,12,98,32,87,93,97,71,77,78,80,81,82,88,89,91,92,34,5861,62,63,85,86 parseller, 108 ada 34,35,49,50,47,51,52,53,54,55,56 nolu parsellerin parsellerin imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parseller, Burdur İl Genel Meclisinin 07.08.2015 tarih ve 81 sayılı karar ile onaylanan GES amaçlı 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama imar planı içinde kalmaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Asım ERTİLAV  
Genel Sekreter

Ek: İmar Planı (CD)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 0248045-962650-844-96000000-10000000-Doğrulama Tinkisi: <http://www.turkiye.gov.tr>

Bahçelievler Mahallesi, Bülent Ecevit Bulvarı No:30 15100 Merkez/Burdur  
Telefon No: (248)233 18 69 Faks No: (248)233 53 64  
e-Posta: bilgi@burdurozid.gov.tr İnternet Adresi: <http://burdurozid.gov.tr>  
E.kp Adresi: icid.eri.burdur@bz01.kep.tr

Titiz için: Nilgün ERŞEN  
Harita Teknikleri  
Telefon No:



1





## 12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BURDUR / YEŞİLOVA / YARIŞLI KÖYÜ

“108 ADA / 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 NOLU  
PARSELLER”

“TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49

M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024

Rapor No:

2024OZEL00006



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili fiyadan teyit edebilirsiniz.

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ  |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10.01.2023 / 2024-00004  |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 29 Ocak 2024   |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024  |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00006  |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet   |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | Bu rapor; Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, 108 ada 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 parsellerle ilişkin SPK Mevzuatı Gereği, Güncel Pazar Arsa Değerlerinin Tespitine Yönelik Değerleme Raporu |

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 parsellerde konumlu "11 adet Tarla" nitelikli taşınmazza ait değer tespitidir. |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ                     | Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 Parsellere kaim "Tarla" nitelikli taşınmazlar.                                 |
| SAHİBİ                                   | Zen Enerji Anonim Şirketi   |
| MEVCUT KULLANIM                          | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.   |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.   |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.  |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'  |

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

| BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ YARIŞLI MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR | KDV HARİÇ      |             |            | KDV DAHİL      |             |            |
|---|----------------|-------------|------------|----------------|-------------|------------|
|   | TL             | DOLAR       | EURO       | TL             | DOLAR       | EURO       |
| 108 ADA 34 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 240.000,00TL   | 7.860,61\$  | 7.302,76€  | 264.000,00TL   | 8.646,67\$  | 8.033,03€  |
| 108 ADA 35 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 185.000,00TL   | 6.059,22\$  | 5.629,21€  | 203.500,00TL   | 6.665,14\$  | 6.192,13€  |
| 108 ADA 47 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 90.000,00TL    | 2.947,73\$  | 2.738,53€  | 99.000,00TL    | 3.242,50\$  | 3.012,39€  |
| 108 ADA 49 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 130.000,00TL   | 4.257,83\$  | 3.955,66€  | 143.000,00TL   | 4.683,61\$  | 4.351,23€  |
| 108 ADA 50 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 100.000,00TL   | 3.275,25\$  | 3.042,82€  | 110.000,00TL   | 3.602,78\$  | 3.347,10€  |
| 108 ADA 51 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 100.000,00TL   | 3.275,25\$  | 3.042,82€  | 110.000,00TL   | 3.602,78\$  | 3.347,10€  |
| 108 ADA 52 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 90.000,00TL    | 2.947,73\$  | 2.738,53€  | 99.000,00TL    | 3.242,50\$  | 3.012,39€  |
| 108 ADA 53 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 95.000,00TL    | 3.111,49\$  | 2.890,67€  | 104.500,00TL   | 3.422,64\$  | 3.179,74€  |
| 108 ADA 54 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 85.000,00TL    | 2.783,96\$  | 2.586,39€  | 93.500,00TL    | 3.062,36\$  | 2.845,03€  |
| 108 ADA 55 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 80.000,00TL    | 2.620,20\$  | 2.434,25€  | 88.000,00TL    | 2.882,22\$  | 2.677,68€  |
| 108 ADA 56 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 60.000,00TL    | 1.965,15\$  | 1.825,69€  | 66.000,00TL    | 2.161,67\$  | 2.008,26€  |
| TOPLAM DEĞERLER   | 1.255.000,00TL | 41.104,42\$ | 38.187,33€ | 1.380.500,00TL | 45.214,86\$ | 42.006,07€ |

Değer takdir edilmiştir. Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.

Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Oruç ÜNAL,</b><br>Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405125 | <b>Fatma DOĞAN,</b><br>Kontrol Eden Denetmen<br>SPK No: 407985 | <b>Erdeniz ERBEY,</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405936 |
|---|--|---|



## İÇİNDEKİLER

|        |   |                                  |
|--------|---|----------------------------------|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3                                |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....  | 4                                |
| 2.1.   | DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4                                |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4                                |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5                                |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5                                |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI .....   | 5                                |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6                                |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6                                |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6                                |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 7                                |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 8                                |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 8                                |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 10                               |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 10                               |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10                               |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10                               |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10                               |
| 5.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....                           | 10                               |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 10                               |
| 5.2.   | ENFLASYON .....   | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....   | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....   | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....   | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....  | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 28                               |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI .....  | 28                               |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 29                               |
| 8.     | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRÜLER .....   | 30                               |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 30                               |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 30                               |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 30                               |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 30                               |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 30                               |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 32                               |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 32                               |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 33                               |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 33                               |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 34                               |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34                               |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 36                               |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 36                               |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 36                               |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....                                       | 36                               |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 36                               |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 36                               |
| 11.    | SONUÇ .....   | 37                               |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 38                               |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE EMSAL HARİTASI .....  | 38                               |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 39                               |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 45                               |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 57                               |
| 12.5.  | DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 60                               |





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-00004                                 |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 29 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00006   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Burdur İli, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 Parsellere kain "Tarla" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 29.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu

#### Gayrimenkulün Şirketimiz

#### Tarafından Daha Önceki

#### Tarihlerde Yapılan Son Üç

#### Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yediteped.com   |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yediteped.com/">https://www.yediteped.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZI VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 108 ADA 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 PARSELLER |           |                    |         |
|--|-----------|--------------------|---------|
| İli  | BURDUR    | Bağ. Böl. Niteliği | -       |
| İlçesi   | YEŞİLOVA  | Arsa Payı          | -       |
| Bucağı   | -         | Blok No            | -       |
| Mahallesi  | -         | Kat No             | -       |
| Köyü   | YARIŞLI   | Bağ. Böl. No       | -       |
| Sokağı   | -         | Hisse Oranı        | TABLO-1 |
| Mevkii   | KURUCAOVA | Cilt No            | TABLO-1 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                        | TABLO-1   | Sayfa No           | TABLO-1 |
| Pafta No   | M23c15a4a | Tapu Tarihi        | TABLO-1 |
| Ada No   | TABLO-1   | Tapu Yevmiye       | TABLO-1 |
| Parsel No  | TABLO-1   | Eklentisi          | -       |
| Ana G.M. Vasfı                                     | TABLO-1   | Malikleri:         | TABLO-1 |

| Sütun1 | ZEMİN NO | ADA | PARSEL | ALAN (m2) | TAPU TARİHİ | YEVMIYE | CİLT | SAYFA | TAPU TÜRÜ | HİSSE | MALİK                     |
|--------|----------|-----|--------|-----------|-------------|---------|------|-------|-----------|-------|---------------------------|
| 1      | 66364331 | 108 | 34     | 6.553,07  | 16.05.2014  | 1323    | 44   | 4335  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 2      | 66364332 | 108 | 35     | 5.042,62  | 16.05.2014  | 1323    | 44   | 4336  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 3      | 66364346 | 108 | 47     | 2.418,09  | 16.05.2014  | 1323    | 44   | 4348  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 4      | 66364479 | 108 | 49     | 3.500,55  | 16.05.2014  | 1321    | 44   | 4350  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 5      | 66364481 | 108 | 50     | 2.743,88  | 16.05.2014  | 1321    | 44   | 4351  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 6      | 66364483 | 108 | 51     | 2.770,23  | 16.05.2014  | 1323    | 44   | 4352  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 7      | 66364485 | 108 | 52     | 2.484,58  | 16.05.2014  | 1321    | 44   | 4353  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 8      | 66364486 | 108 | 53     | 2.573,21  | 17.02.2014  | 511     | 44   | 4354  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 9      | 66364488 | 108 | 54     | 2.296,86  | 16.05.2014  | 1321    | 45   | 4355  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 10     | 66364490 | 108 | 55     | 2.111,02  | 16.05.2011  | 1321    | 45   | 4356  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |
| 11     | 66364492 | 108 | 56     | 1.674,46  | 16.05.2014  | 1321    | 45   | 4357  | TARLA     | 1/1.  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |





#### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazların tapu kaydında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır. Değerlemeye konu 108 ada 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 Parseller üzerinde müşterek olarak;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) (31.03.2010 tarih 555 yevmiye numaralı)

##### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 10.962.906 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (24.11.2015 tarih 2571 yevmiye numaralı)

##### Şerhler Hanesinde

###### 108 Ada 34 Parsel

3538.62 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi) (05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 35 Parsel

Serh 2722.95 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar şerhi )05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 47 Parsel

Serh 1305.72 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar şerhi )05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 49 Parsel

Serh 1890.27 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar şerhi )05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 50 Parsel

Serh 1481.76 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi )05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 51 Parsel

Serh 1495.8 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi) 05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 52 Parsel

Serh 1341.63 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi )05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 53 Parsel

Serh 1389.42 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi )05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 54 Parsel

Serh 1240.38 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi )05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 55 Parsel

Serh 1139.94 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi )05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

###### 108 Ada 56 Parsel

Serh 904.23 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27 yıllığına icar şerhi) 05-03-2015 tarih 391 yevmiye numaralı)

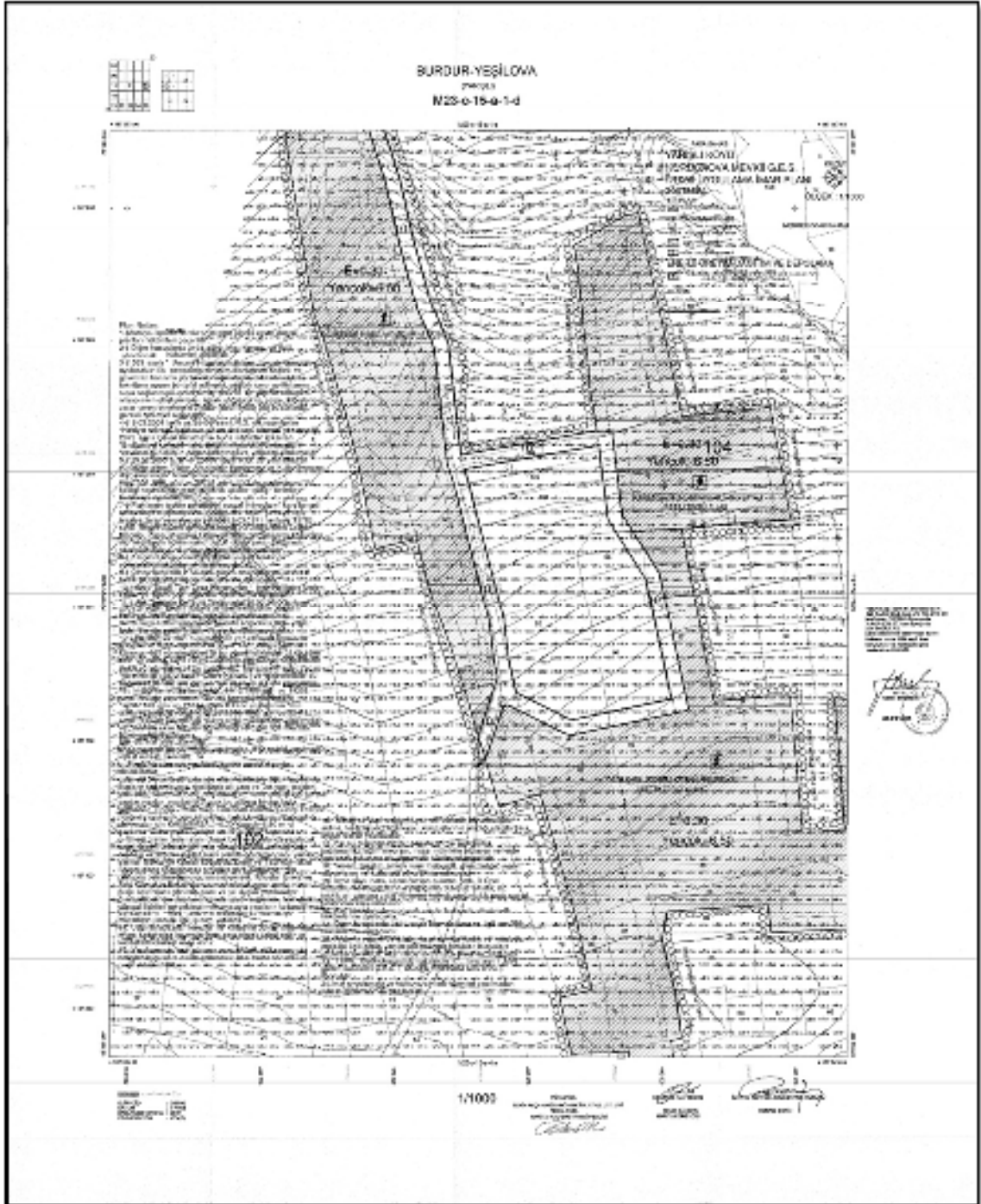
- Kamu Haczi: 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 9092385.99 TL (Alacaklı: 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) (21.09.2022 tarih 6135 yevmiye)



## 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Yeşilova Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Yarışlı Köyünde, Bila tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,30 Hmaks:6,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.
- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastral paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.





#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazlar 'Tarla' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'Satış' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsellere ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Yeşilova Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 29.06.2001 kabul tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir imar plan değişikliğine ve kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul 16-05-2014 tarihinde 'satış işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

##### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Covid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Covid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Covid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler



varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre’de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık*

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH’ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH’ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerde borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH’nin %13’ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH’nin %8’i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH’nin %8’i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH’nin %4’ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL’lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL’lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL’lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL’lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL’lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL’lik mevduatın 17.869 milyar TL’lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL’lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL’si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL’lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirilmiştir. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı (%12) yatay seyredirken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirilme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirilme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur.

Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

*Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*

## 5.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdürüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gelişmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı

öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki bölgesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirilmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna geldiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelere faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıkılığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelere risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

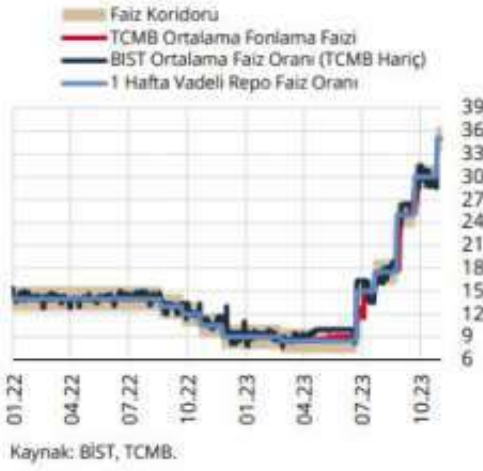
#### Para Politikası Kararları



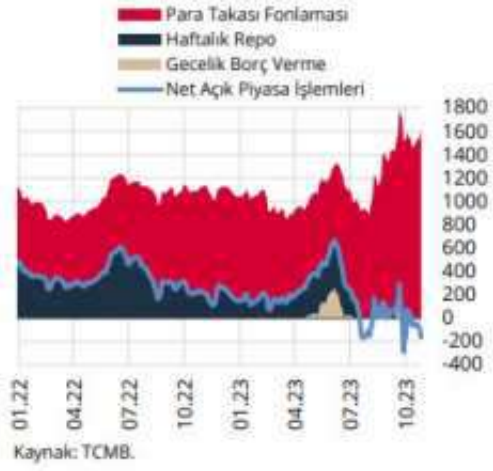
TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı olduğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşılmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpalanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyi erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasını şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım malı ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (APİ) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net APİ fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023



**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**

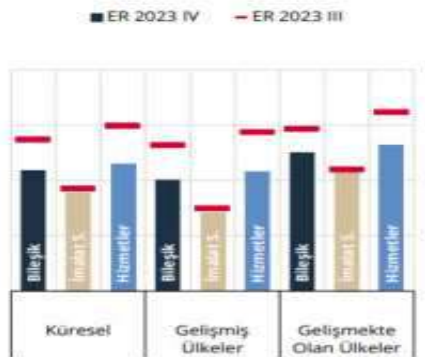


### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

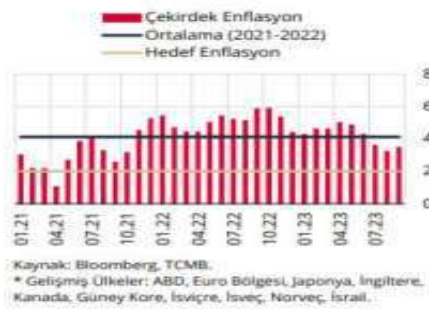
|              | 2022 | 2023 Tahmini |         | 2024 Tahmini |      |
|--------------|------|--------------|---------|--------------|------|
|              | ER   | 2023-III     | 2023-IV | 2023-III     | ER   |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5          | 0,5     | 0,9          | 0,6  |
| Almanya      | 1,8  | -0,3         | -0,4    | 1,1          | 0,5  |
| ABD          | 2,1  | 1,6          | 2,2     | 0,5          | 0,9  |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1          | 0,4     | 0,4          | 0,3  |
| İtalya       | 3,8  | 1,1          | 0,7     | 0,8          | 0,6  |
| İrak         | 8,8  | 2,4          | 1,1     | 2,0          | 3,8  |
| İspanya      | 5,5  | 2,1          | 2,3     | 1,5          | 1,3  |
| Fransa       | 2,6  | 0,6          | 0,8     | 0,9          | 0,8  |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9          | 0,5     | 1,0          | 0,8  |
| İsrail       | 6,4  | 2,9          | 3,0     | 3,4          | 3,2  |
| Rusya        | -2,1 | 0,7          | 1,7     | 1,3          | 1,4  |
| BAE          | 7,2  | -3,6         | 3,0     | 3,3          | 4,2  |
| Romanya      | 4,8  | 2,6          | 2,3     | 3,7          | 3,4  |
| Belçika      | 3,1  | 0,9          | 0,9     | 1,1          | 0,9  |
| Polonya      | 4,9  | 1,0          | 0,2     | -2,9         | -2,7 |
| Mısır        | 6,6  | 3,9          | 4,1     | 3,9          | 3,9  |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6          | 1,7     | 2,3          | 2,3  |
| Çin          | 3,0  | 5,5          | 5,0     | 4,8          | 4,4  |

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile

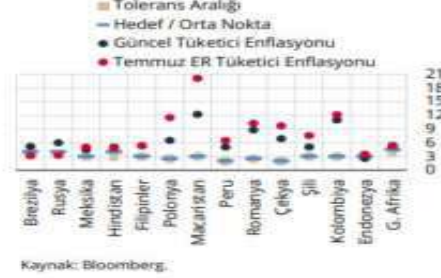
tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



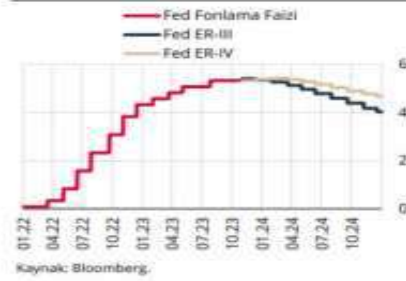
**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



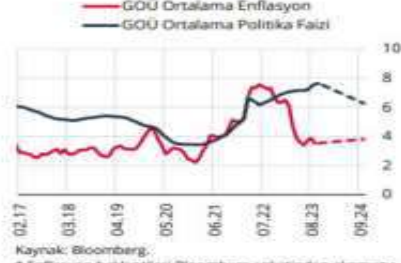
İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırımı sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırımı döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmayı sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdürecektir.

ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Etketif, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleyle yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

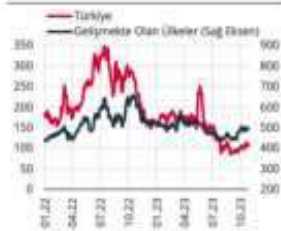
Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs



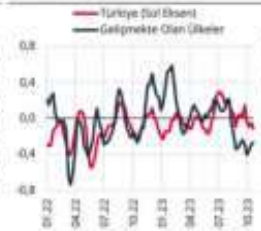
ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyrini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.

**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri\*** (5 Yıl Vadeli, Bazı Puan)



Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, Güney Afrika, Hindistan, Malezya, Meksika, Süveyş.

**Grafik 2.2.2: Türkiye\* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri** (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB, IMF.  
\* Türkiye verisi finans servisi ve DBS yazılımına yönelik portföy hareketleri kapsamlıdır. DBS verisi resmi harici.

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Dυναklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Güney Afrika, Hindistan, Malezya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Rusya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Dυναklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



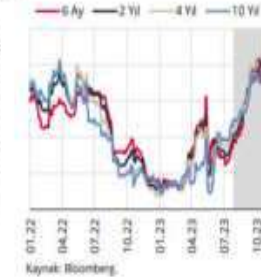
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Güney Afrika, Hindistan, Malezya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Rusya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi** (Haftalık, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



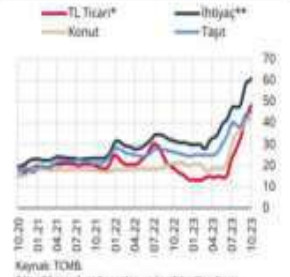
Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri** (Akım Verisi, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



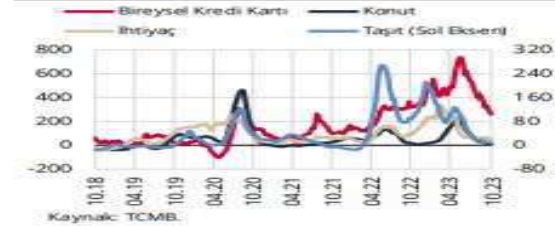
Kaynak: TCMB.  
\* Kredi: mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredi: mevduat hesapları hariç.

**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



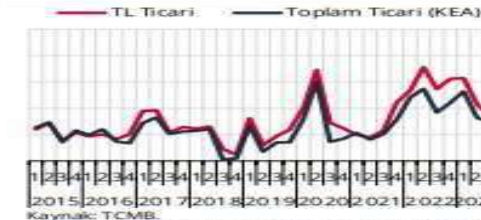
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\*** (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)

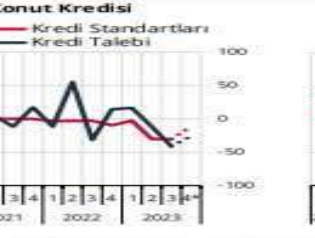
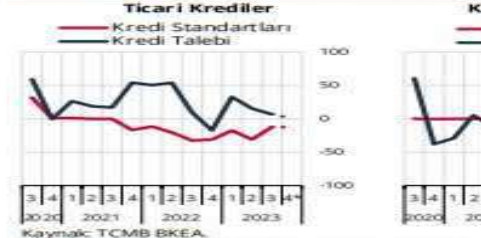


Kaynak: TCMB.  
\* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalaması ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra çeyreklik ortalamaları alınmıştır.



Kaynak: TCMB.  
\* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalaması ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra çeyreklik ortalamaları alınmıştır.

**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB, BKEA.

Kaynak: TCMB, BKEA.

Kaynak: TCMB, BKEA.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023





## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

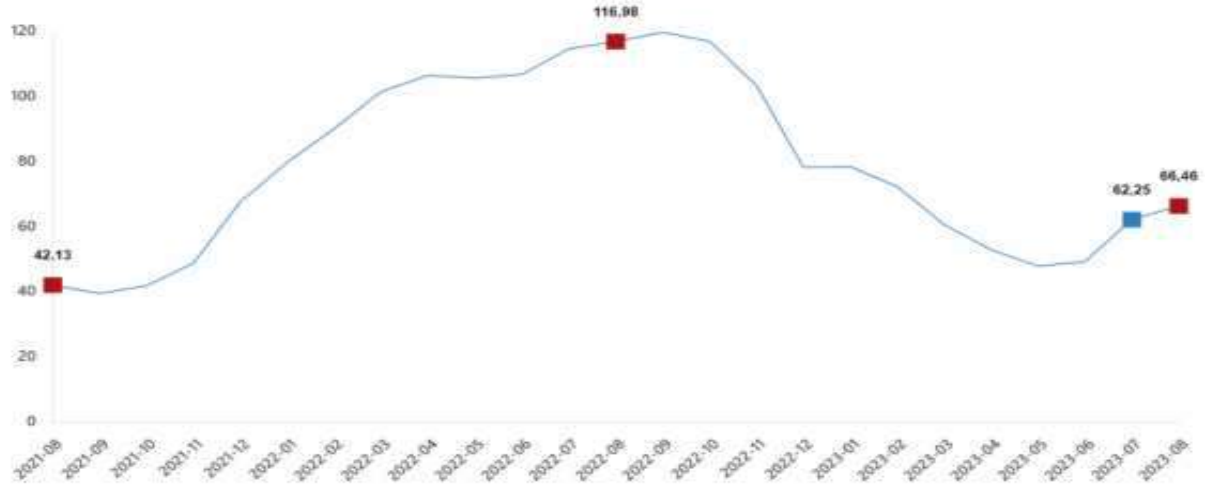
2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketiciler üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

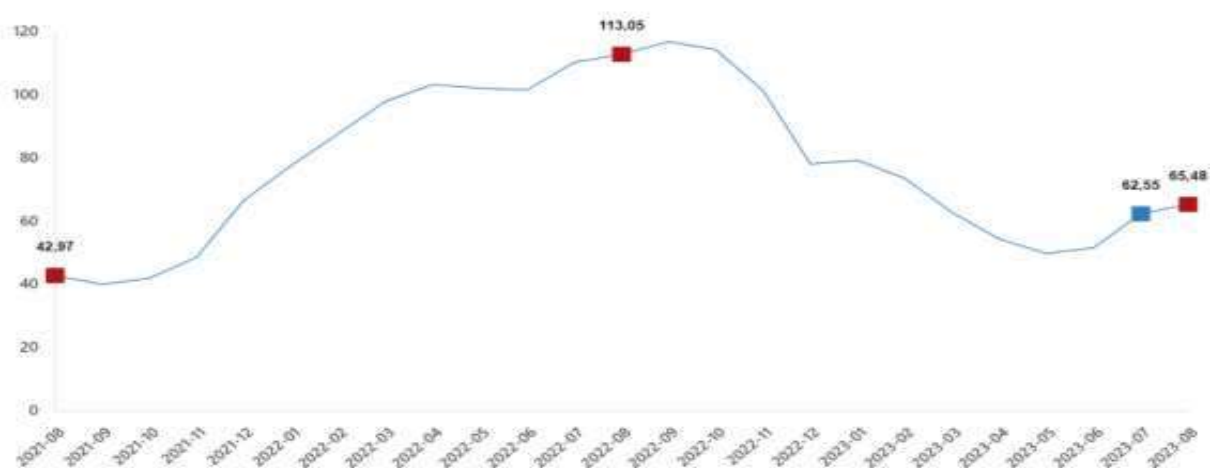
#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

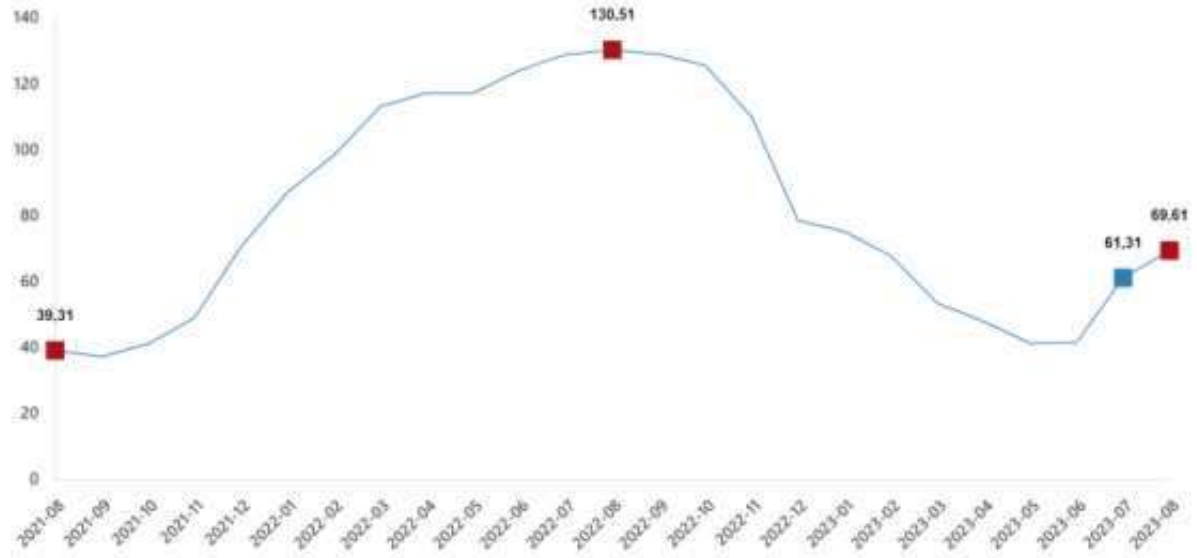
#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



## Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

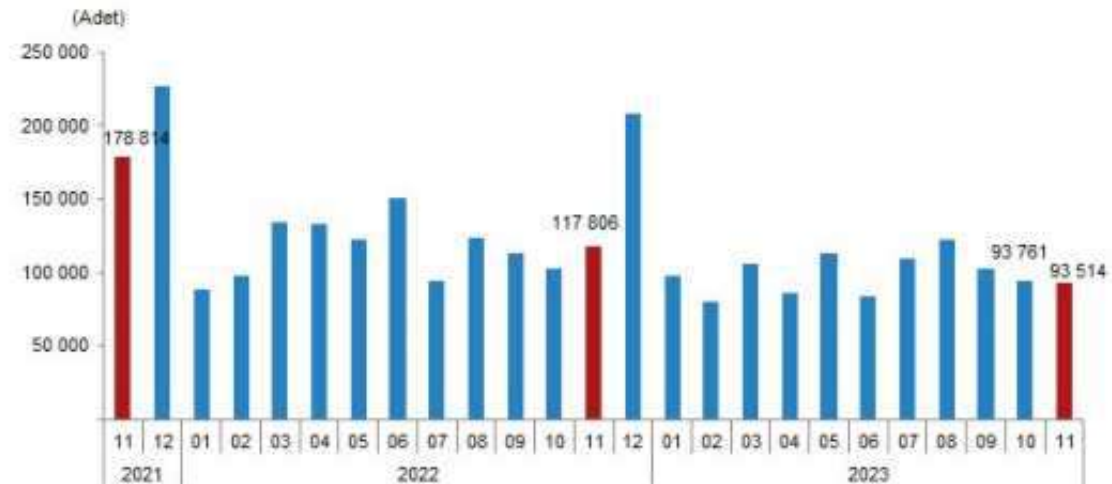
## Konut Sektörü:

### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

#### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

### Konut satışı, Kasım 2023



### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

### İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti

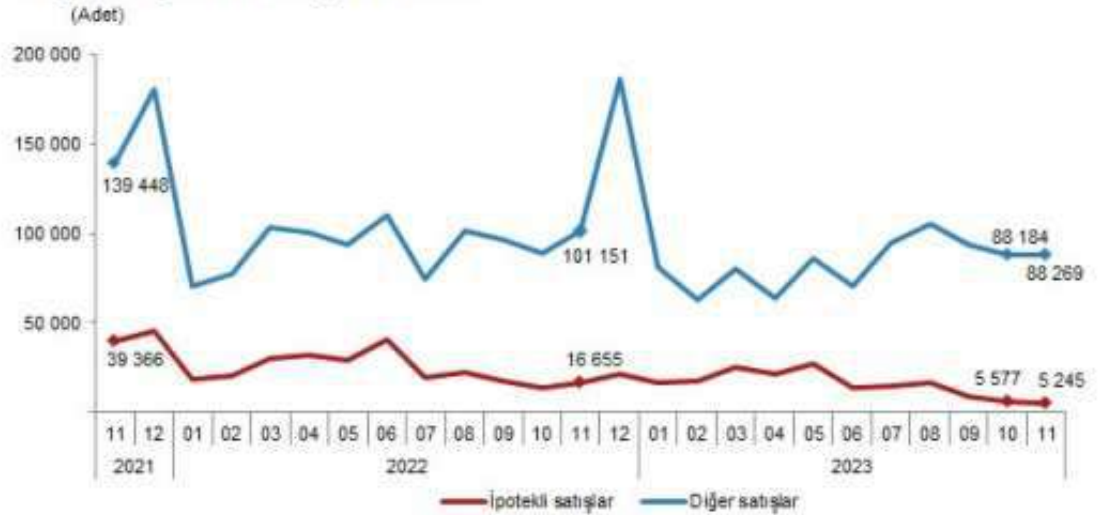
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



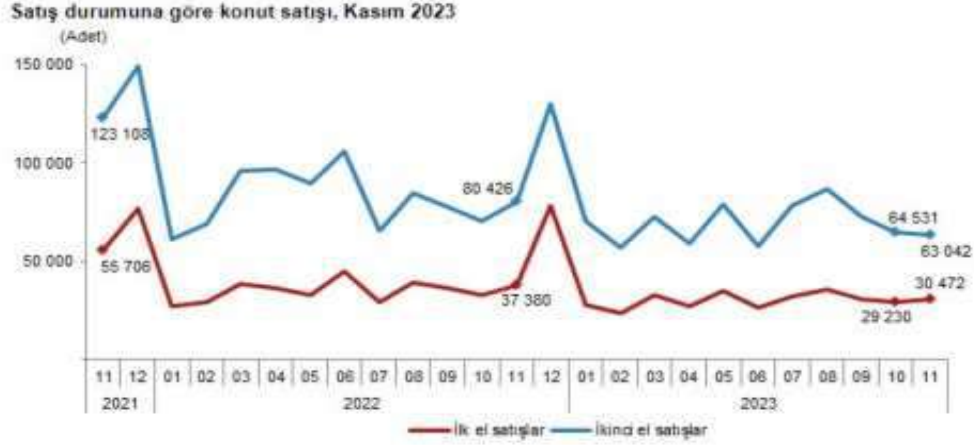
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

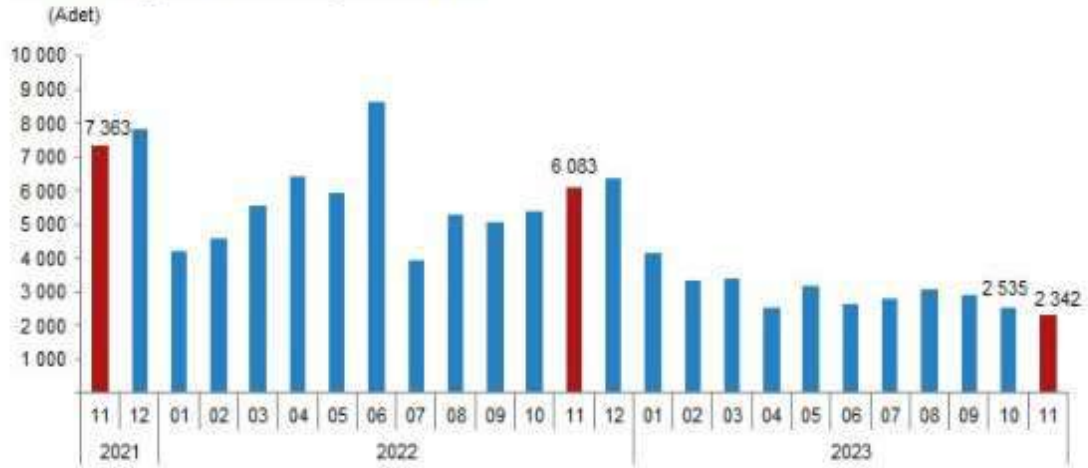




### Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

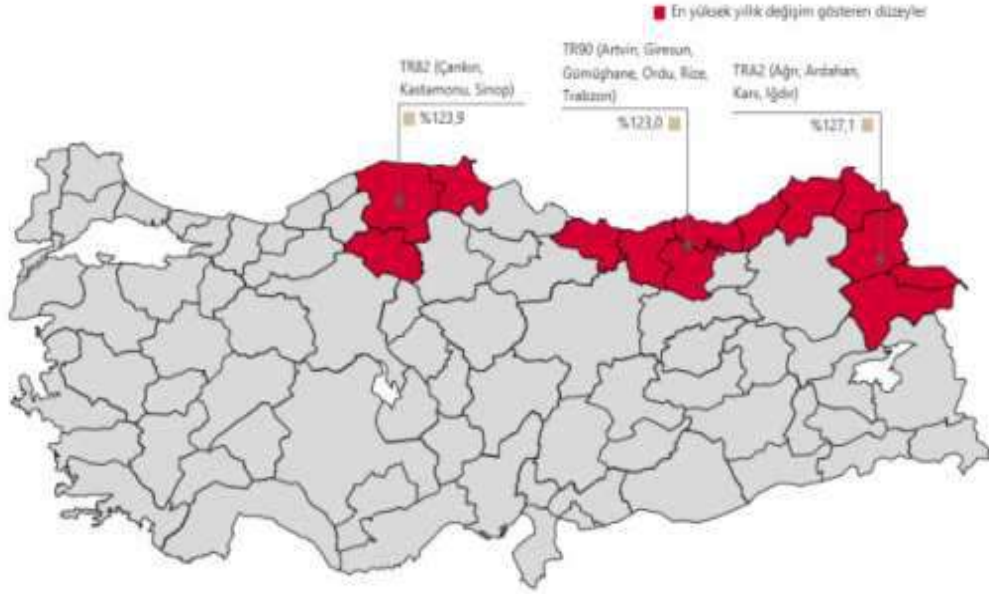
### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.


Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **86,5**, reel olarak ise yüzde **15,4** oranında artmıştır.



Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

|  | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1216,8<br>(%91,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30035,5 ₺                          |
|  | 969,4<br>(%74,4)    | 1094,6<br>(%81,8)           | 961,3<br>(%72,9)                    | 44386,5 ₺                          |
|  | 1169,5<br>(%101,5)  | 1406,9<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%102,5)                  | 23303,8 ₺                          |
|  | 1138,1<br>(%80,1)   | 1287,6<br>(%85,9)           | 1118,5<br>(%80,4)                   | 34774,2 ₺                          |

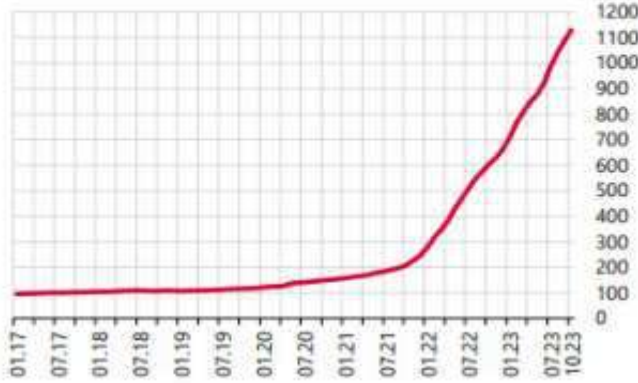
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kulanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

\*\*Birim Fiyat **Tabakalanmış Orta Fiyat** yöntemiyle hesaplanmıştır.

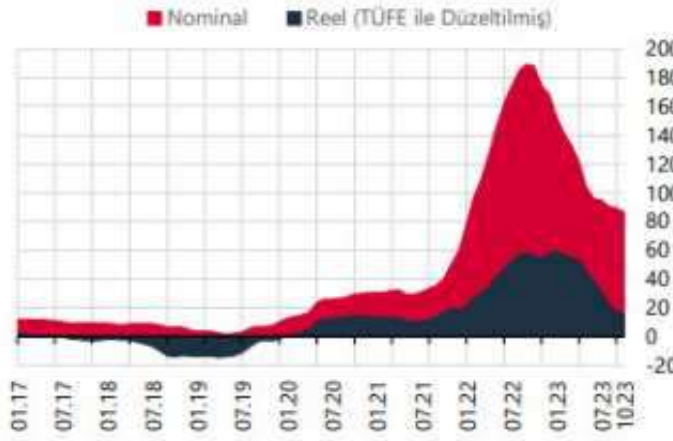
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



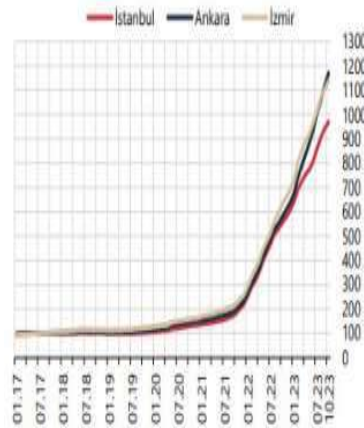
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

**Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)**



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023



## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### BURDUR İLİ:



**Genel Özellikleri:** Burdur, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ildir. Burdur'un plaka kodu 15'tir. Burdur ili nüfusu: 273.716'dır. Bu nüfusun %72,4'ü şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 7.175 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 71'dir.) İlde yıllık nüfus %1,37 oranında azalmıştır. İl merkezinin denizden yüksekliği 963 metredir. 2021 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 11 ilçe ve 15 belediye vardır. Bu belediyelerde 127 mahalle, ayrıca 193 köy vardır.

Burdur İli'nin tarihi Klasik Grek Çağı'nda Pisidya olarak isimlendirilen bu bölgeye Türklerin gelişi 1071 Malazgirt Meydan Muharebesi'ne dayanır. Bugünkü Burdur toprakları Anadolu Selçuklu Devleti idaresinden sonra Hamitoğulları Beyliği eline geçmiştir. 1391 yılında Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1852'de yapılan yöresel idare reformu ile Burdur Sancağı olmuş ve Cumhuriyetle birlikte 11 merkezi olmuştur. Şu anda Burdur ili, merkez ilçeye birlikte 11 ilçeden oluşmaktadır. Burdur ilinin 1926'ya dek tek ilçesi Tefenni iken, o yıl Bucak da ilçe yapılmıştır. 1936'da ise Yeşilova ilçe olmuştur. Tefenni'nin nahiyesi olan Gölhisar, Ağlasun ise 1958'de ilçe yönetim merkezi olmuşlardır. İlçe sayısı 1980'li yıllara kadar 5 olarak kalmış ve 1988'de Karamanlı ve Kemer, Altınyayla, Çavdır ve Çeltikçi'nin ilçe merkezi olmasıyla bu sayı 10'a ulaşmıştır.

**Coğrafya:** Burdur ili 36-53 ve 37-50 kuzey enlemleri ile 29-24 ve 30-53 doğu boylamları arasında yer alır. Burdur, Göller Yöresi veya Göller Bölgesi adı verilen bölgede yer almaktadır. İlin doğal yapısı oldukça engebeldir. İl arazisinin %60,6'sı dağlık, %2,7'si yayla, %19'u ova ve %17,6'sı ise engebeldir. Burdur ili tümü ile 950 metre üzerindedir ve genel yüksekliği (ortalama) 1000 metredir. Burdur'a güneyden Batı Torosların uzantıları üzerindeki Boncuk Dağları, Elmalı Dağı ve Katrancık Dağı, doğudan yine Batı Torosların uzantısı olan Kuyucak ve Dedegöl Dağı, kuzeyden Burdur Gölü ve Karakus Dağı sırası, batıdan ise Acıgöl ve Eseler Dağları gibi doğal sınırlarla çevrilmiştir. En yüksek yeri ise 2598 metrelik Koçaş Dağıdır. Burdur ili topraklar genelde killi ve kireçlidir. Burdur güneyde Antalya, batıda Denizli, güneybatıda Muğla, kuzeyde Afyonkarahisar ve kuzeydoğuda Isparta illeri ile sınırlıdır.



Burdur Akdeniz Bölgesi'nin karasal iç tarafında yer aldığından karasal iklim hüküm sürmekte olup, kış mevsimi sert ve genellikle kar yağışlı, yaz mevsimi ise kurak ve sıcak geçmektedir. Burdur'da bol sayıda göl ve orta boy akarsu bulunmaktadır. Türkiye'nin önemli göllerinden olan Burdur Gölü her türlü su sporları için elverişlidir. İlin diğer önemli gölleri ise Salda, Yarıklı, Karataş ve Gölhisar Gölü'dür. Birçok sulama göletlerinin yanı sıra Karacaören, Yapraklı, Onaç 1 ve Onaç 2 ve Karamanlı Barajları vardır. Yüzölçümü 6.887 kilometrekare olan Burdur ilinin 2010 TÜİK verilerine göre merkez ilçe ile beraber 11 ilçe, 19 belde ve 182 köyü vardır. Bu ilçeler alfabetik olarak Ağlasun, Altınyayla, Bucak, Çavdır, Çeltikçi, Gölhisar, Karamanlı, Kemer, Tefenni ve Yeşilova'dır.

**Bitki Örtüsü:** Tarihin eski dönemlerinden beri yerleşim merkezi olan Burdur'da doğal bitki örtüsü geniş ölçüde yok edilmiştir. Ormanlık alanlara, ancak kuzey ve güneydoğuda bulunan dağların yüksek kesimlerinde rastlanır. Geniş yok etmeler sonucu bozkır görünümünü alan ovalık alanların kenarlarından dağların eteklerine doğru meşe çalılıklarıyla başlayan bitki örtüsü, daha yükseklerde orman topluluklarına dönüşür. Bu ormanlar aşağılarda çoğunlukla meşelerden oluşur. Meşe ormanları içinde yer yer öteki yayvan yapraklı ağaçlara ve ardıçlara da rastlanır. Yükseklerde yayvan yapraklı ağaçlar ortadan kalkarak yerlerini karaçamlardan oluşan iğne yapraklı ağaçlara bırakır. Batı Toros Dağları üzerinde orman sınırı 2.100 m yükseltide sona erer. Bu yükseltiden sonra alam, dağ çayırları kaplar. 243 bin hektarı aşan ormanlık alanların, toplam yüzölçümdeki payı % 33'tür.

**İklim:** İlde iklim genellikle kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. İç Anadolu, Akdeniz ve Ege bölgeleri arasında geçit iklimi özelliğine sahiptir. Yıllık yağışın büyük bir bölümü kış aylarında yağmur ve kar şeklindedir. Ortalama yıllık yağış toplamı 428,1 mm'dir. İlk donlar kasım ayında görülür, son donlar ise nisan ayının ikinci yarısına kadar devam eder.

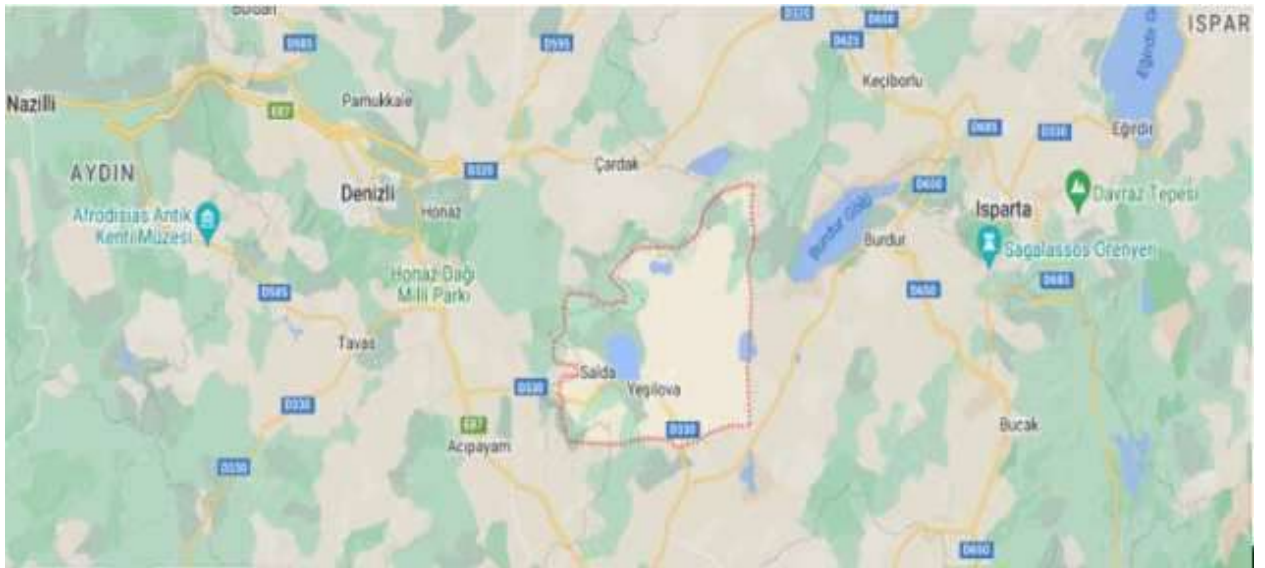
Yenilenebilir enerji kaynakları bakımından incelenecek olursa Burdur ilinde rüzgar, su ve biyomas enerji gibi güneş dışındaki diğer yenilenebilir enerji kaynakları sınırlıdır. Burdur'da yılın ortalama 300 günü güneşlidir.

**Nüfus Durumu:** Burdur ili nüfusu: 273.799'dur. Bu nüfusun %74,30'u şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 7.175 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 75'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,03 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Gölhisar (%2,41) - Kemer (-%3,29)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 11 ilçe, 15 belediye, bu belediyelerde 127 mahalle ve ayrıca 185 köy vardır.

### Yeşilova İlçesi:

**Genel Bilgiler:** Coğrafi konum olarak Güneybatı Anadolu'da Göller Bölgesinde olan Yeşilova, Burdur ilinin batısına düşmektedir. Doğudan Burdur merkezin ilçesi olup, Denizli'nin Acıpayam ilçesi ile batıdan, Karamanlı ilçesi ile güneyden, Denizli'nin Çardak ilçesi ile Afyon'un Başmakçı ilçesi ile kuzeyden komşudur. Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasından bir alanda olan Yeşilova ilçesinin yüzölçümü 1351 km<sup>2</sup>'dir. Rakımı 1200 metre olan ve Göller Bölgesinin karakteristik özelliklerini taşıyan ilçe, 37 – 38 kuzey enlemi, 29 – 30 doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlçeye ait en önemli değerler ise başta Salda Gölü olmak üzere, Salda Kayak Merkezi, Yarıklı Gölü, Tınaztepe'dir.



### Taşınmazların Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Köy Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Yarışlı Köyü merkezine kısmen uzak konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsalar ve boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim köy merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar, Burdur Gölü ve Salda Gölü bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi” arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**108 ADA 34 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 34 parsel sayılı, 6553.07 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 42 m, batıda 100 m, güneybatıda 29 m, güneydoğuda 60 m, doğuda 43, kuzeydoğuda 53 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**108 ADA 35 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 35 parsel sayılı, 5042.62 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 65 m, batıda 41 m, güneyde 87 m, doğuda 69 m, kuzeydoğuda 23 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**108 ADA 47 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 47 parsel sayılı, 2418.09 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 88 m, batıda 28 m,

güneyde 97 m, doğuda 24 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**108 ADA 49 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 49 parsel sayılı, 3500.55 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 49 m, kuzeybatıda 45 m, batıda 10 m, güneyde 87 m, doğuda 25 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen benzeri amorf yapıdadır.

**108 ADA 50 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 50 parsel sayılı, 2743.88 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 133 m, doğuda 25 m, güneyde 48 m, batıda 16 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen benzeri amorf yapıdadır.

**108 ADA 51 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 51 parsel sayılı, 2770.23 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 127 m, doğuda 19 m, güneyde 124 m, batıda 22 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen benzeri amorf yapıdadır.

**108 ADA 52 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 52 parsel sayılı, 2484.58 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 124 m, batıda 20 m, güneyde 83 m, doğuda 75 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen benzeri amorf yapıdadır.

**108 ADA 53 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 53 parsel sayılı, 2573.21 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 82 m, doğuda 21 m, güneyde 113 m, batıda 16 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen benzeri amorf yapıdadır.

**108 ADA 54 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 54 parsel sayılı, 2296.86 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin güney yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 113 m, doğuda 20 m, güneyde 108 m, batıda 20 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**108 ADA 55 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 55 parsel sayılı, 2111.02 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 107 m, doğuda 21 m, güneyde 97 m, batıda 21 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir.

**108 ADA 56 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Burdur ili, Yeşilova İlçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii, 108 ada, 56 parsel sayılı, 1674.46 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 81 m, güneybatıda 72 m, doğuda 40 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf forma sahiptir.

\*\*Değerlemeye konu parseller üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmakta olup parseller birlikte kullanılmaktadır. Parseller birbirine komşu olup çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Yarışlı Mahalle merkezine kısmen uzak konumda yer almaktadır.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **Arsa (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.



## 8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRÜLER

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parseller olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- Köy merkezine yakın konumda yer alması,

#### Zayıf Yanlar:

- Parsellerin kadastral yola cepheli olmaması,
- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Bölgede tarla vasıflı boş parsellerin çok olması
- İmar uygulamasının henüz yapılmamış ve 18. Md. Uygulamasının yapılması gerektiği,
- İmar durumu sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması,

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### **UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri**

- 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
  - (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;





- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerini belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:



**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.



- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Yarışlı Köyü Muhtarı</b> – Yarışlı Köyü Muhtarı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın konumu tarif edilmiş ve o bölgedeki tarla m <sup>2</sup> 35,00-TL ile 40,00-TL arasında olduğunu beyan etmiştir.                   | 1.00                             | 40,00-TL          | 40,00-TL                          |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 545) 745 99 93</b> Konu taşınmaza yakın konumda, 4.179 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 150.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır.                                       | 4.179                            | 150.000-TL        | 36,00-TL                          |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 530) 048 92 12</b> Konu taşınmaza yakın konumda, 2.316 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 130.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konum açısından avantajlıdır.   | 2.316                            | 130.000-TL        | 56,00-TL                          |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (545) 745 99 93</b> Konu taşınmaza yakın konumda, 1.188 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 70.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konum açısından avantajlıdır. | 1.188                            | 70.000-TL         | 59,00-TL                          |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

**Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır**





| EMSA KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |  |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )                                       | 1m <sup>2</sup>          |   | 4.179m <sup>2</sup>      |   | 2.316m <sup>2</sup>      |   | 1.188m <sup>2</sup>      |   |  |
| Satış Bedeli   | 40 .-TL.                 |   | 150.000 .-TL.            |   | 130.000 .-TL.            |   | 70.000 .-TL.             |   |  |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 40 .-TL.                 |   | 36 .-TL.                 |   | 56 .-TL.                 |   | 59 .-TL.                 |   |  |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | + | 0%                       | + | 20%                      | - | 20%                      | - |  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                               | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                            | 0%                       | + | 5%                       | + | 11%                      | - | 10%                      | - |  |
| PAZARLIK PAYI  | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - |  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 38,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 36,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 36,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 38,00-TL./m <sup>2</sup> |   |  |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                | 37,00                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM ALANI   | 34.168,57m <sup>2</sup>  |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 1.264.320 .-TL.          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ            | 1.265.000 .-TL.          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 37,00-TL/m<sup>2</sup> , Toplam parsellerin ayrı ayrı değerinin yuvarlatılmış arsa değeri ise 1.255.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür. Hesap detayı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ YARIŞLI MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR | ALANI                         | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|---|-------------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 104 ADA 11 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 6.553,07m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 242.463,59TL     | 240.000,00TL                   |
| 104 ADA 12 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 5.042,62m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 186.576,94TL     | 185.000,00TL                   |
| 104 ADA 32 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.418,09m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 89.469,33TL      | 90.000,00TL                    |
| 104 ADA 34 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 3.500,55m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 129.520,35TL     | 130.000,00TL                   |
| 104 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.743,88m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 101.523,56TL     | 100.000,00TL                   |
| 104 ADA 61 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.770,23m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 102.498,51TL     | 100.000,00TL                   |
| 104 ADA 62 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.484,58m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 91.929,46TL      | 90.000,00TL                    |
| 104 ADA 63 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.573,21m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 95.208,77TL      | 95.000,00TL                    |
| 104 ADA 71 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.296,86m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 84.983,82TL      | 85.000,00TL                    |
| 104 ADA 77 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 2.111,02m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 78.107,74TL      | 80.000,00TL                    |
| 104 ADA 78 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 1.674,46m <sup>2</sup>        | 37,00TL                                | 61.955,02TL      | 60.000,00TL                    |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>  | <b>34.168,57m<sup>2</sup></b> |  |                  | <b>1.255.000,00TL</b>          |

### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.**

### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmesi sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih Seri III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan Bila tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,3 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

### 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 10.3. YAŞAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Yeşilova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz il özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlendirme dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Burdur İli Yeşilova İlçesi Yarışlı Köyü, 108 Ada 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55-56 Parsellere kaim "Tarla" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait 108 ada 34-35-47-49-50-51-52-53-54-55 ve 56 parsellerin takdir edilen Toplam Pazar Değeri aşağıdaki gibidir;

| BURDUR İLİ YEŞİLOVA İLÇESİ YARIŞLI MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR | KDV HARIÇ             |                    |                   | KDV DAHİL             |                    |                   |
|---|-----------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
|   | TL                    | DOLAR              | EURO              | TL                    | DOLAR              | EURO              |
| 108 ADA 34 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 240.000,00TL          | 7.860,61\$         | 7.302,76€         | 264.000,00TL          | 8.646,67\$         | 8.033,03€         |
| 108 ADA 35 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 185.000,00TL          | 6.059,22\$         | 5.629,21€         | 203.500,00TL          | 6.665,14\$         | 6.192,13€         |
| 108 ADA 47 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 90.000,00TL           | 2.947,73\$         | 2.738,53€         | 99.000,00TL           | 3.242,50\$         | 3.012,39€         |
| 108 ADA 49 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 130.000,00TL          | 4.257,83\$         | 3.955,66€         | 143.000,00TL          | 4.683,61\$         | 4.351,23€         |
| 108 ADA 50 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 100.000,00TL          | 3.275,25\$         | 3.042,82€         | 110.000,00TL          | 3.602,78\$         | 3.347,10€         |
| 108 ADA 51 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 100.000,00TL          | 3.275,25\$         | 3.042,82€         | 110.000,00TL          | 3.602,78\$         | 3.347,10€         |
| 108 ADA 52 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 90.000,00TL           | 2.947,73\$         | 2.738,53€         | 99.000,00TL           | 3.242,50\$         | 3.012,39€         |
| 108 ADA 53 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 95.000,00TL           | 3.111,49\$         | 2.890,67€         | 104.500,00TL          | 3.422,64\$         | 3.179,74€         |
| 108 ADA 54 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 85.000,00TL           | 2.783,96\$         | 2.586,39€         | 93.500,00TL           | 3.062,36\$         | 2.845,03€         |
| 108 ADA 55 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 80.000,00TL           | 2.620,20\$         | 2.434,25€         | 88.000,00TL           | 2.882,22\$         | 2.677,68€         |
| 108 ADA 56 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                | 60.000,00TL           | 1.965,15\$         | 1.825,69€         | 66.000,00TL           | 2.161,67\$         | 2.008,26€         |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>  | <b>1.255.000,00TL</b> | <b>41.104,42\$</b> | <b>38.187,33€</b> | <b>1.380.500,00TL</b> | <b>45.214,86\$</b> | <b>42.006,07€</b> |

olarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.


\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

### Ekler:

- Uydu Görünümleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri



## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI





## 12.2. FOTOĞRAFLAR

















### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-1-2024-17-43

**webtapu**

Kayıt Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

|                           |                                    |                 |
|---------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Makbuz No<br>037924005139 | Doküman No<br>20240112-1937-F06677 | Beyan No<br>513 |
|---------------------------|------------------------------------|-----------------|

| TAPU KAYIT BİLGİSİ             |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Zemin Tipi:                    | Ana Taşınmaz    |
| Taşınmaz Kimlik No:            | 66264331        |
| İl/İlçe:                       | BURDUR/YEŞİLOVA |
| Kurum Adı:                     | Yeşilova        |
| Mahalle/Köy Adı:               | YARIŞLI Köyü    |
| Mevki:                         | KURUCA OVA      |
| Çizim/Sayfa No:                | 44/4335         |
| Kayıt Durumu:                  | Aktif           |
| Ada/Parçel:                    | 106/34          |
| Af Yüzölçümü(m2):              | 6553.07         |
| Bağimsiz Bölüm Niteliği:       |                 |
| Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                 |
| Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:  |                 |
| Blok/Kat/Giriş/BĐNo:           |                 |
| Arsa Pay/Payda:                |                 |
| Ana Taşınmaz Niteliği:         | TARLA           |

#### TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3063 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3063 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Teplulaştırma Alanına Alınması Sefirilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 935 |                             |

1 / 3

|  |     |  |  |
|--|-----|--|--|
|  | VKN |  |  |
|--|-----|--|--|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 209017090         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V |               | 1/1               | 6553.07   | 6553.07          | Satis<br>16-05-2014<br>1323 |                             |

#### MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kirali Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Şerh  | 9538 62 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılğına icar serhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7000668) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN 1910583068 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Şerh  | Kararı Hissi : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Harçlı Yıcaak sayılı yazıları ile; Borç : 6092385 00 TL (Alacak) : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

#### MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek   |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
|--|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı   | Müsterik Mt       | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:35) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892      | Hayır             | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konu olduğu Hisse Bilgisi                     |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
| Taşınmaz   | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tasviri Tarih - Yev                | Terkin Sebabi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (AKIT) - 106 Ada - 34 Parçel | 1/1               | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |  |

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



3 / 3





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12.1.2024-17:44



Kayıt Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Doküman No           | Bağamsı No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005139 | 20240112-1937-F09877 | 513        |

| Zemin Tipi:         |                 | Adar/Parçel:                      | 108/95  |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|---------|
| Teğirmaz Kimlik No: | 66364332        | AT Yüzölçümü(m2):                 | 5042.62 |
| İl/ilçe:            | BURDUR/YESİLOVA | Bağmsız Bölüm Nitelik:            |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağmsız Bölüm Eritilme Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:      |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/İris/ÖN No:              |         |
| Çift/Sayfa No:      | 44/4336         | Arsa Payı/Payda:                  |         |
| Kayıt Durumu:       | AKİT            | Ana Teğirmaz Nitelik:             | TARLA   |

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 2083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 2083 Sayılı Kanunun Uygulanma Yönetmeliğinin 24. Md. ne göre Topulaştırma Alınmıştır Belirtilmemiştir ) | [SN:2736827] TARM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 565 |                             |

1 / 3

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |      |
|--------------------|------|
|                    | VKN: |

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Şİ BİRSİ No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Eğilme Sebepi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|-------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269017644         | [SN:7824517] ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -           | 1/1               | 5042.62   | 5042.62          | Satış 16-05-2014 1325       |                             |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kiracı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 2722.95 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılğına scar serhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN | [SN:7900695] BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583568 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kararı Hacı : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi nin 25/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazar sayılı yazılan ile Borç : 9092365.99 TL (Alacak) : 034677 USKUDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek   |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
|--|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı   | Müsterik M7       | Borç                                     | Faiz            | Deneye Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| [SN:38] YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892        | Hayır             | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2971 |  |
| İpotekin Konuluşu Hissesi Bilgisi                        |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
| Teğirmaz   | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tasvili Tarih - Yev                | Terkin Sebepi-Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Akisif) - TDR Ada - 35 Parsel | 1/1               | [SN:7824517] ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2971 |                         |                                    |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eQ1N19yF3T kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17-44



Kayıt Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037024005139 | 20240112-1937-F08877 | 513        |

| TAPU KAYIT BİLGİSİ             |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Zemin Tipi:                    | Ana Taşınmaz    |
| Taşınmaz Kimlik No:            | 66364346        |
| İlçe:                          | BURDUR/YEĞİLOVA |
| Kurum Adı:                     | Yeğilova        |
| Mahalle/Köy Adı:               | YARISLI Köyü    |
| Mevki:                         | KURUCA OVA      |
| City/Soyfa No:                 | 44/4348         |
| Kayıt Durumu:                  | Aktif           |
| Ada/Parsel:                    | 108/47          |
| Al Yüzölçümü(m2):              | 2418.09         |
| Bağınmaz Bölüm Niteliği:       |                 |
| Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                 |
| Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:  |                 |
| Blok/Kat/Direk/BBNo:           |                 |
| Arsa Payı/Payda:               |                 |
| Ana Taşınmaz Niteliği:         | TARLA           |

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama  | Makul/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplucaştırma Alanına Alınmıştır Belirlikesel) | (SN:2726627) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeğilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269017657         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 2418.09   | 2418.09          | Satış<br>16-05-2014<br>1925 |                             |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama  | Karşılıklı Malik (Hisse) Ad Soyad | Makul/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-----------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1305.72 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar gerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN     | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN.1910563668 | Yeğilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Ramur Hacı : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN     |  | Yeğilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek   |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
|--|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı   | Müşterek Mak7     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:36) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:0370020892      | Hayır             | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeğilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                       |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
| Taşınmaz   | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebepi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeğilova - YARISLI Köyü - (AAŞİ) - 1DB Ada - 47 Parsel | 1/1               | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeğilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rr-HR13WISy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:45



Kayıt Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Mektup No    | Doküman No            | Bağvuru No |
|--------------|-----------------------|------------|
| 037924005139 | 20240112-1937-F-08877 | 513        |

| TAPU KAYIT BİLGİSİ  |                 |                                   |         |
|---------------------|-----------------|-----------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                       | 108/49  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66364479        | Ait Yüzölçüm(m2):                 | 3500.55 |
| İlçe:               | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağimsiz Bölüm Niteliği:          |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağimsiz Bölüm Erişim Yüzölçümü:  |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağimsiz Bölüm Nispeti Yüzölçümü: |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Birlik/Kat/İstisna/BBNo:          |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 44/4350         | Ancak Pay/Payda:                  |         |
| Kayıt Durumu:       | Aktif           | Ancak Taşınmaz Niteliği:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/I | Açıklama  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yerine          | Terkin Sebep-Tarih-Yerine |
|-------|---|---|-----------------------------------|---------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md ne Göre Toplu Taahhüt Alanına Alınmıştır Belirlenmiştir ) | (SN:2736827) TARM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                           |

1 / 3

VKN:

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Etilme Sebep-Tarih-Yerine | Terkin Sebep-Tarih-Yerine |
|-------------------|--|---------------|-------------------|-----------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| 269014998         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V |               | 1/1               | 3500.55   | 3500.55          | Satış 16-05-2014 1321     |                           |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/I | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yerine           | Terkin Sebep-Tarih-Yerine |
|-------|---|--------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------|
| Serh  | 1890 27 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıl için soar gerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:790686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910563665 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                           |
| Serh  | Kararı Hacı : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılı ile Borç : 6092385.99 TL (Alacak) : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |   | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                           |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek  |                   |  |                 |                                    |                        |                                    |  |
|---|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|------------------------|------------------------------------|--|
| Alacak  | Müşterek M?       | Borç                                     | Faiz            | Devre Sıra                         | Süre                   | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır             | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                 | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                   |  |                 |                                    |                        |                                    |  |
| Taşınmaz  | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebep Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 108 Ada - 49 Parsel | 1/1               | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                        |                                    |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtopu.tkgm.gov.tr> adresinden) rX5oFvZtf5t kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:45



**Kayıt Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

|                           |                                    |                   |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Makbuz No<br>037924005139 | Dekont No<br>20240112-1937-F-05627 | Bağvuru No<br>513 |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------|

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Zemin Tipi<br>Ana Taşınmaz      | Ada/Parsel<br>108/50                                       |
| Taşınmaz Kimlik No<br>66364481  | AT Yüzölçümü(m2)<br>2743.88                                |
| İlçe<br>DURUR/YEĞİLOVA          | Bağınmaz Bölüm Nitelik<br>Bağınmaz Bölüm Ebat<br>Yüzölçümü |
| Kısım Adı<br>Yeğilova           | Bağınmaz Bölüm Met<br>Yüzölçümü                            |
| Mahalle/Köy Adı<br>YARIĞLI Köyü | Blok/Kat/Örtü/BBNo   |
| Merkezi<br>KURUCA OVA           | Alın Pay/Payda   |
| Cilt/Sayfa No<br>44/4351        | Ana Taşınmaz Nitelik<br>TARLA                              |
| Kayıt Durumu<br>AKİT            |  |

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/S/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tescil Kurum Tarih-<br>Yeriyayı | Terkin<br>Sebebi-<br>Tarih-<br>Yeriyayı |
|-------|--|--|---------------------------------|---|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Maddesine Göre Toplulaşma Alanına Alınması Şerhi) ) | (SN:Z/26627) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeğilova - 31-03-2010 00-00-435 |   |

1 / 3

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Eđinme Sebebi-Tarih-<br>Yeriyayı | Terkin Sebebi-<br>Tarih-<br>Yeriyayı |
|-------------------|--|---------------|-------------------|-----------|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 269014053         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 2743.88   | 2743.88          | Yeğilova - 16-05-2014 1321       |                                      |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/S/İ | Açıklama  | Koşullu Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar  | Tescil Kurum Tarih-<br>Yeriyayı  | Terkin Sebebi-<br>Tarih-<br>Yeriyayı |
|-------|---|--------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Serh  | 1481.76 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar gerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN1910583666 | Yeğilova - 05-03-2015 08-45-391  |                                      |
| Serh  | Kamu Hacı : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi nin 25/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yetse sayılı yazılar ile Borç : 909295.99 TL (Alacak : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |   | Yeğilova - 21-09-2022 16-46-6135 |                                      |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

| İpotek  | Alacak | Müpterik ME7    | Borç    | Faiz | Öneme Sıra | Süre                               | Tescil Tarih-<br>Yev |
|---|--------|-----------------|---------|------|------------|------------------------------------|----------------------|
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:53/0020892 | Hayır  | 10962906.00 USD | Yük 5.6 | 1/0  | F.B.K.     | Yeğilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                      |

2 / 3

| İpotek  | Alacak            | Müpterik ME7                             | Borç            | Faiz                               | Öneme Sıra              | Süre                               | Tescil Tarih-<br>Yev |
|---|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:53/0020892       | Hayır             | 10962906.00 USD                          | Yük 5.6         | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeğilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                      |
| <b>İpotekin Konuluşu Hisseli Bilgi</b>                  |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |                      |
| Taşınmaz  | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |                      |
| Yeğilova - YARIĞLI Köyü - (Aksit) - 108 Ada - 50 Parsel | 1/1               | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeğilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |                      |

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



BILGI ANA SAYFASINDA

3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:45



Kayıt Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Doküman No           | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005139 | 20240112-1937-FD8877 | 513        |

| TAPU KAYIT BİLGİSİ |                  |                               |         |
|--------------------|------------------|-------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:        | Ana Taşınmaz:    | Ada/Parsel:                   | 199/51  |
| Taahhüt Kimlik No: | 66364453         | AİT Yüzölçümü(m2):            | 2770.23 |
| İl/İlçe:           | ISKUDUR/YESİLOVA | Bağmsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:         | Yeşilova         | Bağmsız Bölüm Ebat Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:   | YARIŞLI Köyü     | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:             | KURUCA OVA       | Bicik/Kat/Grs/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:     | 44/4352          | Arsa Pay/Payda:               |         |
| Kayıt Durumu:      | Aktif            | Ana Taahhüt Nitelik:          | TARLA   |

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaşma Alanına Alınmıştır Belirlenmiştir) | (SN:2726627) TARIH REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 335 |                             |

1 / 3

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |      |
|--------------------|------|
|                    | VKN: |

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | EL BİRSİ No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|-------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269017603         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V |             | 1/1               | 2770.23   | 2770.23          | Satış 16-05-2014 1323       |                             |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/İ | Açıklama   | Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad  | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|-------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1495,6 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıl için icar gerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Hacz: 034277 İSKUDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılar ile. Borg : 9092385,99 TL (Alacaklı : 034277 İSKUDAR Vergi Dairesi) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek  |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
|---|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müsterik M2       | Borc                                     | Faiz            | Devece Safı                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır             | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 13:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
| Taahhüt   | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebepi-Tarih-Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (AKSİT) - 108 Ada - 51 Parsel | 1/1               | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 13:18 - 2371 |                         |                                    |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu aracayfaından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İPAF71R40aS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:45



Kayıt Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Değeri No |
|--------------|----------------------|-----------|
| 037924005139 | 20240112-1937-F06677 | 513       |

| TAPU KAYIT BİLGİSİ |                 |                         |         |
|--------------------|-----------------|-------------------------|---------|
| Zemin Tipi         | Ana Facinmaz    | Ada/Parsel              | 106/52  |
| Taahhüt No         | 6534485         | AT Yeditepe(m2)         | 2484.58 |
| B/İçe              | BURDUR/VEŞİLOVA | Bağimsız Bölüm Niteliği |         |
| Kurum Adı          | Yeşilova        | Bağimsız Bölüm Niteliği |         |
| Mahalle/Köy Adı    | YARISLI Köyü    | Yaz Ödümü               |         |
| Mevki              | KULUCA OVA      | Bağimsız Bölüm Niteliği |         |
| Çizim/Sayfa No     | 44/4353         | Blok/Kat/Giriş/BBNo     |         |
| Kayıt Durumu       | Aktif           | Hisse Payı/Payda        |         |
|                    |                 | Ada Taahhüt Niteliği    | TARLA   |

#### TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Sr./S/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                                | Tesis Kurum Tarih-Yerine          | Terkin Sebepi-Tarih-Yerine |
|---------|---|---|-----------------------------------|----------------------------|
| Beyan   | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ ( Sıfır - 3083 Sayılı Kanunun Uygulanma Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | ESN:27368271 FARM SİZ DİNMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 21-03-2010 00.00 - 555 |                            |

1 / 3

| VKN |  |
|-----|--|
|     |  |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ej Birli/ No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebepi-Tarih-Yerine | Terkin Sebepi-Tarih-Yerine |
|-------------------|--|--------------|-------------------|-----------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| 269014960         | (SN:7624517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -            | 1/1               | 2484.58   | 2484.58          | Satış 16-05-2014 1321      |                            |

#### MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Sr./S/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Boyut | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yerine           | Terkin Sebepi-Tarih-Yerine |
|---------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------|
| Şerh    | 1541.62 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılaına kadar geçerli )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7600666) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910263508 | Yeşilova - 03-03-2015 08.40 - 391  |                            |
| Şerh    | Kamu Hazine : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hazine Yasa sayılı yasalar ile Borç 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 USKUDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16.46 - 6135 |                            |

#### MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek  |             |                 |            |             |        |                                    |  |
|---|-------------|-----------------|------------|-------------|--------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müsterik M? | Borç            | Faiz       | Derece Sıra | Süre   | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:36) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:0370020892 | Hayır       | 10962906.00 USD | Yıllık % 6 | 1/0         | F.B.K. | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |

| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                   |  |                 |                                    |                            |  |
|---|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|----------------------------|--|
| Taahhüt   | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebepi-Tarih-Yerine |  |
| Yeşilova - YARISLI Köyü - (Aktif) - 106 Ada - 52 Parsel | 1/1               | (SN:7624517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                            |  |

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



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:46



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005139 | 20240112-1937 F08877 | 513        |

| TAPU KAYIT BİLGİSİ             |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Zemin Tipi:                    | Ara Taşınmaz    |
| Taşınmaz Kimlik No:            | 66364486        |
| İl/İlçe:                       | BURDUR/YESİLOVA |
| Kurum Adı:                     | Yeşilova        |
| Mahalle/Köy Adı:               | YARISLI Köyü    |
| Merkezi:                       | KURUCA OVA      |
| Çift/Sayfa No:                 | 44/4354         |
| Kayıt Durumu:                  | AKTİF           |
| Ada/Parşel:                    | 108/53          |
| A.T. Yüzölçümü(m2):            | 2573.21         |
| Bağimsiz Bölüm Nitelik:        |                 |
| Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                 |
| Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:  |                 |
| Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                 |
| Arsa Payı/Payda:               |                 |
| Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA           |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/R/I | Açıklama   | Mallık/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaşma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN.2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜSÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00-555 |                             |

1 / 3

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |        |               |                   |           |                  |                             |                             |
|--------------------|--------|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| (Hisse) Sistem No  | Mallık | El Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |

|           |  |   |     |         |         |                      |  |
|-----------|--|---|-----|---------|---------|----------------------|--|
| 261012011 | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 2573.21 | 2573.21 | Satış 17-02-2014 511 |  |
|-----------|--|---|-----|---------|---------|----------------------|--|

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/R/I | Açıklama  | Kısıtlı Mallık (Hisse) Adı Soyadı | Mallık/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye        | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|-----------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1389.42 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yıllığına icar serhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN     | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45-391  |                             |
| Serh  | Kamu Haczı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haczle Yazısı sayılı yazılan ile -Borc : 6092385.99 TL (Alacak : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN     |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46-6135 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek   |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
|--|-------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı   | Müsterik M?       | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:38) YATIR VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892     | Hayır             | 10962066.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.X.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                       |                   |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
| Taşınmaz   | Hisse Payı/ Payda | Borçlu Mallık                            | Mallık Borç     | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebepi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARISLI KÖYÜ - (AKTİ) - 108 Ada - 53 Parşel | 1/1               | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962066.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **dokWekTy3OP** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12.1.2024-17:46



**Kayıtlı Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Doküman No           | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005139 | 20240112-1937-F08877 | 513        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                               |         |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz    | Ada/Parsel:                   | 10B/54  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66364488        | AT Yüzölçümü(m2):             | 2296.86 |
| B/İlçe:             | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağimsiz Bölüm Niteliği:      |         |
| Konum Adı:          | Yeşilova        | Bağimsiz Bölüm Niteliği:      |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARISLI Köyü    | Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü: |         |
| Meski:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BŞNo:          |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 45/4355         | Arsa Pay/Payda:               |         |
| Kayıt Durumu:       | Aktif           | Ana Taşınmaz Niteliği:        | TARLA   |

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/T | Açıklama  | Malik/Lehtar                                | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebep-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|-----------------------------------|----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulanma Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alınana Aitmiştir Belirlenmiştir ) | [SN:2736627] TARBİM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00-00 - 555 |                            |

1 / 3

| VKN: |
|------|
|      |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistemo No | Malik                                    | Ej Birli/ No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|--------------------|--|--------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015048          | [SN:7824517] ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -            | 1/1              | 2296.86   | 2296.86          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 |                             |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/T | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 1240.38 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar şerhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | [SN:7900686] BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN 1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08-45 - 291  |                             |
| Serh  | Karar Hacı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi no 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazarı sayılı yazılar ile; Borç : 6092385.99 TL (Alacak) : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16-46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek:   |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
|---|------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müsterik M?      | Borç                                     | Faiz            | Devre Sıra                         | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| [SN:38] YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.X.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Teslis Tarih - Yev                 | Terkin Sebepi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARISLI Köyü - (Aktif) - 10B Ada - 54 Parsel | 1/1              | [SN:7824517] ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M4\_Q14X3-b8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:46



**Kayıt Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005139 | 20240112-1937-F08877 | 513        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                               |         |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parşel:                   | 105/55  |
| Tasınmaz Kimlik No: | 66364490        | AT Yüzölçümü(m2):             | 2111.02 |
| İl/İlçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağmsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARİŞLİ Köyü    | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:          |         |
| Çift/Sayfa No:      | 45/4356         | Arsa Payı/Payda:              |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Tasınmaz Nitelik:         | TARLA   |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğininin 24. Md. ne Göre Topluİaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi) | (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                            |

1 / 3

|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ej Birliği No | Hisse Payı/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-------------------|-----------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 269014954         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1               | 2111.02   | 2111.02          | Satış 16-05-2014 1321       | -                          |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------|
| Serh  | 1139.94 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılığına icar serhi )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                            |
| Serh  | Kamu Haczi : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı: 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                            |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3





| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |                                    |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek M?      | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                              | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892       | Hayır            | 10962906.00 USD                             | Yıllık % 6         | 1/0                                      | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |
| İpotek Konulu Hisse Bilgisi                                |                  |   |                    |  |                         |                                    |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                       | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) -<br>106 Ada - 55 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 10962906.00<br>USD | Yeşilova -<br>24-11-2015 15:18 -<br>2571 | -                       |                                    |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) j1kTnRdWFRO kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:46



**Kayıt Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekort No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 037924005139 | 20240112-1937-F08877 | 513        |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                               |         |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                   | 108/56  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 66364492        | AT Yüzölçümü(m2):             | 1674.46 |
| İl/ilçe:            | BURDUR/YEŞİLOVA | Bağmsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Yeşilova        | Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | YARIŞLI Köyü    | Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | KURUCA OVA      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:          |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 45/4357         | Arsa Pay/Payda:               |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:         | TARLA   |

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/I | Açıklama   | Malik/Lehtar                               | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3083 SAYILI KANUN KAPSAMINDADIR. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır Belirlenmesi) | (SN:2736627) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Yeşilova - 31-03-2010 00:00 - 555 |                             |

1 / 3

| S/B/I | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
|       |          | VKN:         |                           |                             |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 269015009         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1674.46   | 1674.46          | Satış<br>16-05-2014<br>1321 |                             |

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| S/B/I | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 904.23 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 27 yılına icar gerhi )   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7900686) BURDUR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1910583668 | Yeşilova - 05-03-2015 08:45 - 391  |                             |
| Serh  | Kamu Hacı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi nin 21/09/2022 tarih 1062708 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile: Borç : 9092385.99 TL (Alacaklı : 034277 ÜSKÜDAR Vergi Dairesi ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Yeşilova - 21-09-2022 16:46 - 6135 |                             |

**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

| İpotek  |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
|---|------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek M?      | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                  |  |
| (SN:36) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892    | Hayır            | 10962906.00 USD                          | Yıllık % 6      | 1/0                                | F.B.K.                  | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                        |                  |  |                 |                                    |                         |                                    |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                    |  |
| Yeşilova - YARIŞLI Köyü - (Aktif) - 108 Ada - 56 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 10962906.00 USD | Yeşilova - 24-11-2015 15:18 - 2571 |                         |                                    |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Jov1o1lpj4q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3





T.C.  
BURDUR İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı : 51747342-754-E.8549  
Konu : Yapı Ruhsatı Hk.

01/12/2015

Sn. Süleyman Güler  
BURDUR ENERJİ A.Ş.  
Bakırköy/İSTANBUL

İlgi : 27.11.2015 tarihli dilekçeniz.

İlgi kayıtlı dilekçeniz ile İlimiz, Yeşilova ilçesi, Yarışlı Köyü, Kuruca Ova Mevkii'nde yapılan Lisanssız 8 MW Kurulu Güçlü Güneş Enerjisi Santraline ayrıca bir yapı ruhsatı gerekmediğine dair yazının tarafınıza verilmesi istenmektedir.

Söz konusu Lisanssız Güneş Enerjisi Santraline yapı ruhsatı gerekmemektedir.  
Bilgilerinize rica ederim.

Servet OLPAK  
Genel Sekreter

\*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-imza.gov.tr> adresine girilerek (FB8HPC-YRX12V-S1E088-0D4QMC-1JRXG96g) kısıtı yoktur.

Yeditepe Enerji Yatırım ve Danışmanlık A.Ş. (Tic. Sic. No: 274294/03)  
Adana İKİSİM 10.24 Katı No: 04/2015/032  
E-Posta: info@yediteped.com.tr | www.yediteped.com.tr







T.C.  
BURDUR İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-51747342-948.99-42918  
Konu : İmar Durumu Hk.

06.02.2024

Sayın Hüseyin Başer ( Zen Enerji A. Ş. ) /  
Dudaflu OSB 1.Cadde No:3 Ümraniye / İSTANBUL

İlgi : 31.01.2024 tarihli ve sayılı yazımız.

İlgi dilekçeniz ile İlimiz Yeşilova İlçesi Yarış köyünde, tapunun 102 ada, 1,2,3,4,5,12 parseller, 104 ada, 11,12,98,32,87,93,97,71,77,78,80,81,82,88,89,91,92,34,5861,62,63,85,86 parseller, 108 ada 34,35,49,50,47,51,52,53,54,55,56 nolu parsellerin parsellerin imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parseller, Burdur İl Genel Meclisinin 07.08.2015 tarih ve 81 sayılı karar ile onaylanan GES amaçlı 1:5000 ölçekli Nazım ve 1:1000 ölçekli Uygulama imar planı içinde kalmaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Asım ERTİLAV  
Genel Sekreter

Ek: İmar Planı (CD)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 0248181-9849501-844-190-01E-01-16010000 - Doğrulama Linki: <http://www.yeditepe.com.tr/veri/0248181-9849501-844-190-01E-01-16010000>

Bahçelievler Mahallesi, Bühenl T. Cecil Bulvarı No:30 15100 Merkez Burdur  
Telefon No: (248)233 18 69 Faks No: (248)233 53 64  
e-Posta: bilgi@burdurozid.gov.tr İnternet Adresi: <http://burdurozid.gov.tr>  
k.ep Adresi: icid.ertibakundigi@be01.kep.tr

Titaj için: Nilgün ERŞEN  
Tarihite Teknikleri  
Telefon No:



1



## 12.5. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ



# GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ DEĞERLEME RAPORU

## BİRLEŞİM YEŞİL ENERJİ A.Ş.

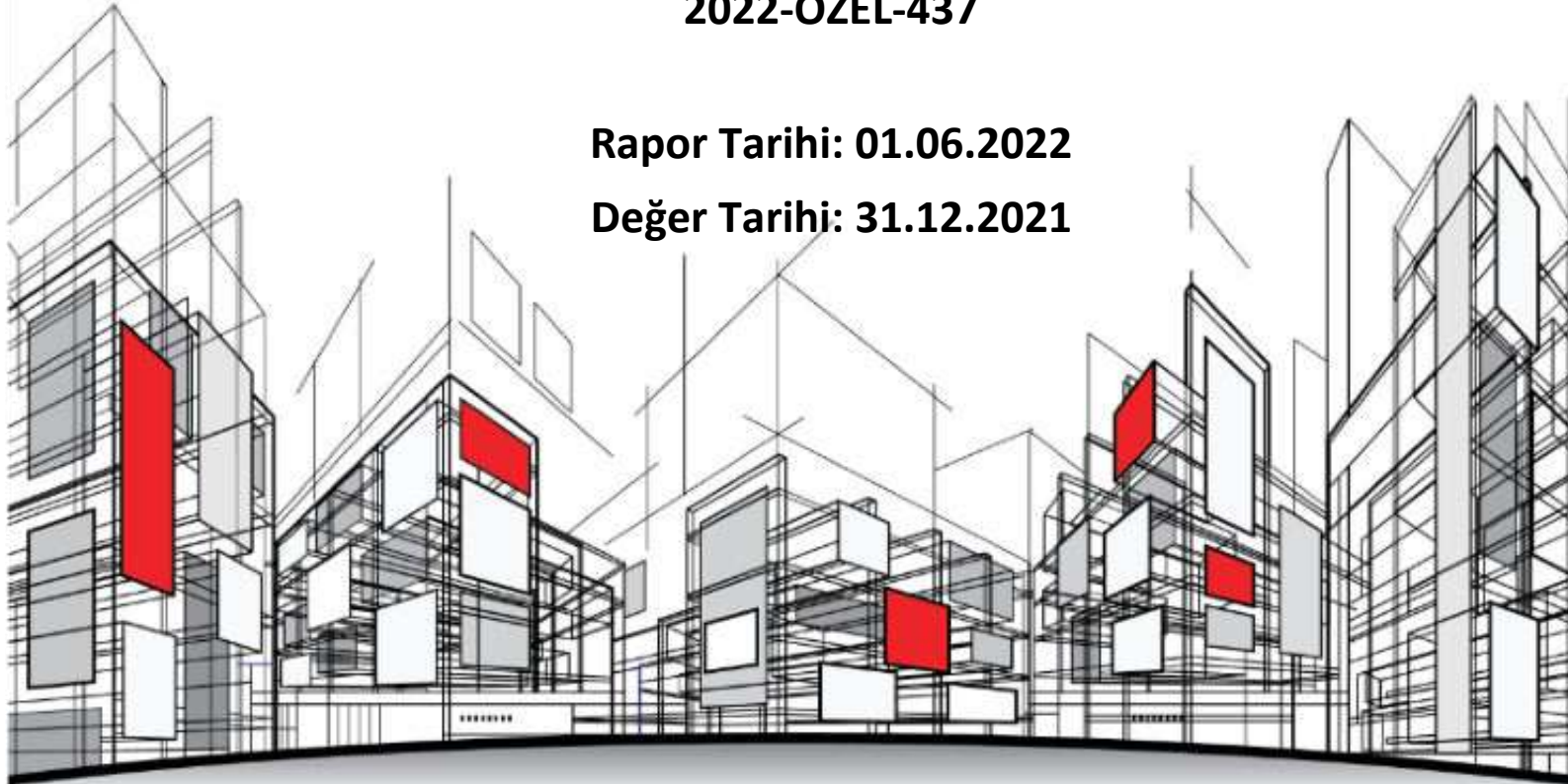
EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş.

EDİKLİ GES

2022-ÖZEL-437

Rapor Tarihi: 01.06.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021



Süleyman  
Bugra GÖZ

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Süleyman Bugra  
GÖZ tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 25/07/2022  
14:58

Mesut  
KAYA

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Mesut KAYA  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 25/07/2022  
15:03

Erhan  
SARAC

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Erhan SARAC  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 25/07/2022  
15:05

## İÇİNDEKİLER

|  |               |
|--|---------------|
| <b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>   | <b>- 6 -</b>  |
| <b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>  | <b>- 8 -</b>  |
| <b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>   | <b>- 10 -</b> |
| 3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ   | - 10 -        |
| 3.1. ENERJİ SEKTÖRÜ  | - 11 -        |
| 3.2. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALLERİ  | - 16 -        |
| <b>4. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ, PERFORMANS, MÜLKİYET HAKKI, LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER</b>  | <b>- 19 -</b> |
| 4.1. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ   | - 19 -        |
| 4.2. ÜRETİM VERİLERİNE DAYALI PERFORMANS DEĞERLENDİRMESİ   | - 21 -        |
| 4.3. MAKİNELER VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ  | - 21 -        |
| 4.4. LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER  | - 22 -        |
| <b>5. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI</b>   | <b>- 24 -</b> |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ  | - 24 -        |
| 5.2. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER   | - 24 -        |
| 5.3. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER  | - 24 -        |
| 5.4. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ   | - 25 -        |
| 5.5. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ  | - 25 -        |
| 5.6. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ   | - 26 -        |
| 5.7. TAŞINMAZA İLİŞKİN ANLAŞMA, İZİN VE BELGELER   | - 26 -        |
| 5.8. GAYRİMENKUL İÇİN DÜZENLENMİŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR VE GAYRİMENKUL İÇİN İLGİLİ MEVZUAT KAPSAMINDA DÜZENLENMESİ GEREKEN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ                          | - 26 -        |
| <b>6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>  | <b>- 28 -</b> |
| 6.1. DEĞER TANIMLARI   | - 28 -        |
| 6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER   | - 28 -        |
| 6.1.2. PAZAR DEĞERİ  | - 28 -        |
| 6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ   | - 29 -        |
| 6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ  | - 29 -        |
| 6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI   | - 29 -        |
| 6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI   | - 29 -        |
| 6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI   | - 29 -        |
| <b>7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>   | <b>- 32 -</b> |
| 7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ   | - 32 -        |
| 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ   | - 32 -        |
| 7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ   | - 32 -        |
| 7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI   | - 34 -        |
| 7.2.3. GELİR YAKLAŞIMI   | - 34 -        |
| 7.3. SWOT ANALİZİ  | - 36 -        |
| <b>8. SONUÇ</b>  | <b>- 38 -</b> |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ   | - 38 -        |
| 8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYEN UNSURLAR VE NEDEN YER ALMADIKLARI HAKKINDA BİLGİLENDİRME   | - 38 -        |
| 8.3. TAŞINMAZ ÜZERİNDE YER ALAN TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ   | - 38 -        |
| 8.4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN ÜZERİNDE YER ALAN İPOTEK VEYA TAŞINMAZIN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT KAYDI BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HUSUSUNDA BİLGİ             | - 38 -        |
| 8.5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI OLUŞTURAN SÖZLEŞME KAPSAMINDA ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ İLE OLUŞAN DURUMLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | - 38 -        |



|   |               |
|---|---------------|
| 8.6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ ARSA VEYA ARAZİ İSE, EDİNİMİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE GEÇMESİNE KARŞIN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİLENDİRME | - 38 -        |
| 8.7. YASAL GEREKSİNİMLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLEMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HUSUSUNDA GÖRÜŞ                                    | - 38 -        |
| 8.8. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI   | - 38 -        |
| 8.9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ  | - 39 -        |
| <b>9. RAPOR EKLERİ</b>  | <b>- 41 -</b> |
| 9.1. FOTOĞRAFLAR  | - 41 -        |
| 9.2. KABUL TUTANAĞI   | - 42 -        |
| 9.3. ENH GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI  | - 53 -        |
| 9.4. ÜRETİM LİSANSI   | - 60 -        |
| 9.5. SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASI  | - 64 -        |
| 9.6. DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI   | - 66 -        |
| 9.7. FAALİYET BELGESİ   | - 67 -        |
| 9.8. ÇEVRE ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU BELGESİ  | - 69 -        |
| 9.9. SANAYİ SİCİL BELGESİ   | - 70 -        |
| 9.10. TİCARET SİCİL TASDİKNAMESİ  | - 71 -        |
| 9.11. PROJE ONAYI   | - 72 -        |
| 9.12. KAPASİTE RAPORU   | - 73 -        |
| 9.13. GÜN İÇİ PİYASAYA KATILIM ANLAŞMASI  | - 79 -        |
| 9.14. GÜN ÖNCESİ PİYASAYA KATILIM ANLAŞMASI   | - 80 -        |
| 9.15. PİYASAYA KATILIM ANLAŞMASI  | - 81 -        |
| 9.16. TAPU SENEDİ VE RESMİ SENET  | - 82 -        |
| 9.17. İMAR DURUMU YAZISI  | - 87 -        |
| 9.18. İMAR PLANLARI   | - 88 -        |
| 9.19. TAPU KAYDI  | - 92 -        |
| 9.20. TAPU KAYDI (AKTİF + PASİF)  | - 94 -        |
| 9.21. YAPI RUHSATI  | - 98 -        |
| 9.22. BDDK YETKİLENDİRME  | - 100 -       |
| 9.23. SPK LİSTEYE ALINMA  | - 101 -       |
| 9.24. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)   | - 102 -       |
| 9.25. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI   | - 103 -       |
| 9.26. LİSANS BELGELERİ  | - 104 -       |
| 9.27. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ   | - 107 -       |

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı'nın Sermaye Piyasası Kurulununun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|  |   |  |
|--|---|--|
| Dayanak Sözleşmesi Tarih/No  | : | 20.05.2022/A126  |
| Değer Tarihi   | : | 31.12.2021   |
| Rapor Tarihi   | : | 01.06.2022   |
| Rapor Numarası   | : | 2022-ÖZEL-437  |
| Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü   | : | Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Edikli GES Enerji A.Ş." firması bünyesinde Niğde ili, Merkez ilçesi 160 ada 54 parsel üzerinde yer alan, "Güneş Enerji Santrali" nin Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 31.12.2021 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |
| Talebin Kapsamı  | : | Niğde ili, Merkez ilçesinde konumlu "Güneş Enerji Santrali"nin 31.12.2021 tarihi itibariyle pazar değerinin tespiti.   |
| Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler   | : | Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.   |
| Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler                                     | : | Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır  |
| Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar  | : | Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen varlık listesi ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirilmiştir.  |
| Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | : | Söz konusu tesisler ve varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.   |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri  | : | Raporda; "Maliyet Yaklaşımı", "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak "Gelir Yaklaşımı" üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir.  |
| Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç   | : | <b>263.125.000-TL</b><br><b>İkiyüztümilyüzyirmibeşbin-Türk Lirası</b>  |
| Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) <sup>1</sup> KDV Dahil                            | : | <b>310.487.500-TL</b><br><b>Üçyüzonmilyondörtüyüzseksenyedibinbeşyüz- Türk Lirası</b>  |
| Müşteri Unvanı   | : | Birleşim Yeşil Enerji A.Ş.   |
| Müşteri Adresi   | : | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah. 1. Cadde No:3 Ümraniye/İstanbul   |
| Şirketin Unvanı  | : | Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| Şirketin Adresi  | : | Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul   |
| Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri   | : | Poliçe No: 60340000002386<br>Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022<br>Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL   |
| Raporu Hazırlayanlar   | : | Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ 915533 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )<br>Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )<br>Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )   |

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

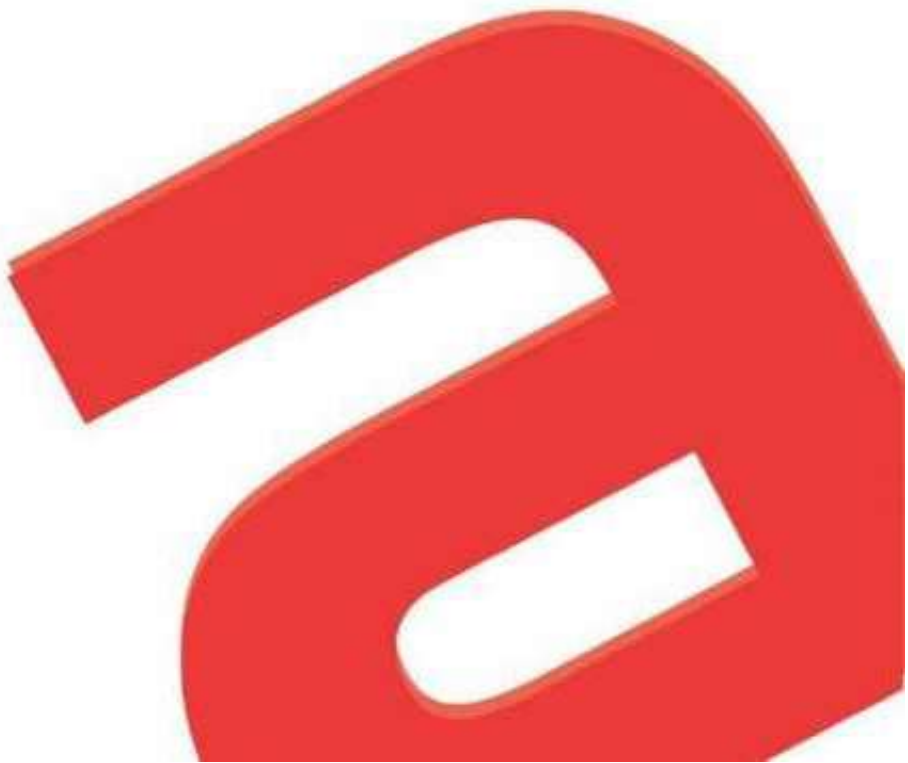
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Ccert tarafından belgelendirilmiştir.

<sup>1</sup> Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli EUR alış kuru 15,0867 TL, USD alış kuru 13,3290 TL olarak kabul edilmiştir.



## **BÖLÜM 2**

# **KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR**



## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Edikli GES Enerji A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Rezerv kaynağı için yapılan ampirik hesaplamalar ile bulunan değerlerin tesis için yeterli seviyede olduğu ve ileride değişmeyeceği, kaynağın lisans süresi boyunca istenen ve iyi seviyede üretimi destekleyeceği, yakın çevresinde alınan/alınacak lisanslar ile yapılan tesisler veya herhangi bir olaydan dolayı rezerv kaynağının etkilenmeyeceği, tesisin periyodik bakımlarının yapılması ile lisans süresi boyunca çalışacağı kabul edilmiştir.

# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**

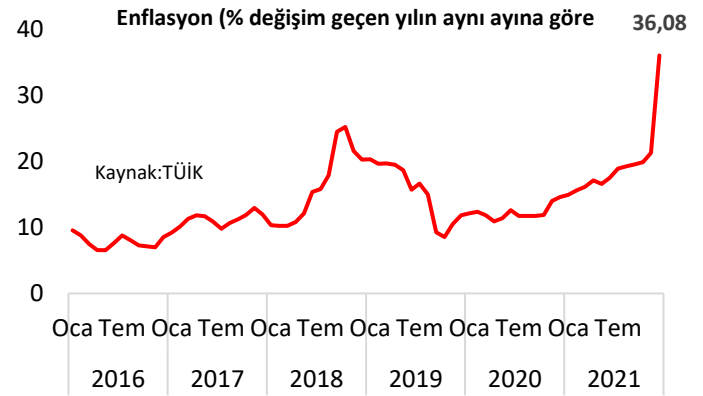
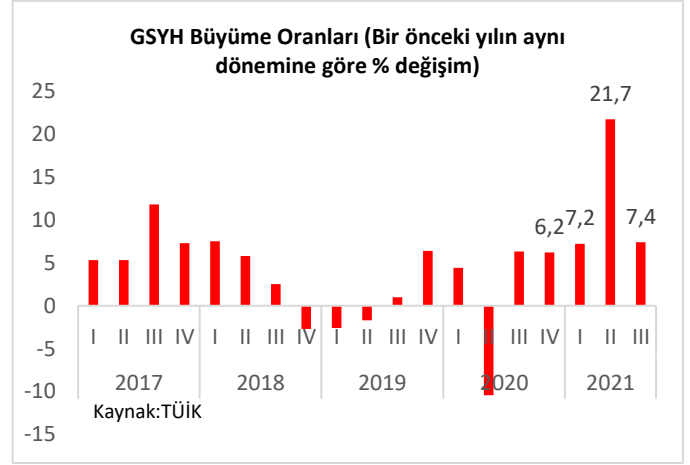


### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

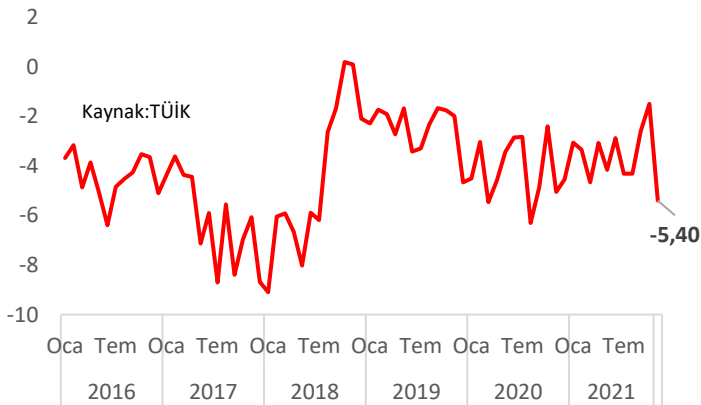
#### 3.1. Türkiye Ekonomisi,

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



**Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$**



olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,7





### Birincil kaynaklara ve kuruluşlara göre kurulu güç (MW)

En fazla kurulu güce sahip kuruluşlar 67.886,1 MW ile Serbest Üretim Şirketi ve 21.318,4 MW ile EÜAŞ santralleri olmuştur. Mevcut santrallerin %76'sı özel sektör tarafından %24'ü ise kamu tarafından işletilmektedir.

| Birincil Kaynak | Eüaş Santralleri | İşletme Hakkı Devredilen Santraller | Serbest Üretim Şirketi Santralleri | Yap İşlet Devret Santralleri | Lisanssız Santraller | Toplam           |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------|
| Akarsu          | 59,60            | 658,30                              | 7.453,60                           | 26,80                        | 14,00                | 8.212,20         |
| Asfaltit Kömür  | 0,00             | 0,00                                | 405,00                             | 0,00                         | 0,00                 | 405,00           |
| Atık Isı        | 0,00             | 0,00                                | 164,90                             | 0,00                         | 226,00               | 390,90           |
| Barajlı         | 13.823,10        | 913,10                              | 8.444,20                           | 100,00                       | 0,00                 | 23.280,40        |
| Biyokütle       | 0,00             | 0,00                                | 1.555,40                           | 0,00                         | 89,10                | 1.644,50         |
| Doğalgaz        | 4.993,30         | 0,00                                | 20.343,30                          | 0,00                         | 237,10               | 25.573,60        |
| Fuel Oil        | 0,00             | 0,00                                | 251,90                             | 0,00                         | 0,00                 | 251,90           |
| Güneş           | 0,00             | 0,00                                | 907,90                             | 0,00                         | 6.907,80             | 7.815,60         |
| İthal Kömür     | 0,00             | 0,00                                | 8.993,80                           | 0,00                         | 0,00                 | 8.993,80         |
| Jeotermal       | 0,00             | 15,00                               | 1.661,20                           | 0,00                         | 0,00                 | 1.676,20         |
| Linyit          | 2.424,00         | 1.355,00                            | 6.340,90                           | 0,00                         | 0,00                 | 10.119,90        |
| LNG             | 0,00             | 0,00                                | 2,00                               | 0,00                         | 0,00                 | 2,00             |
| Motorin         | 1,00             | 0,00                                | 0,00                               | 0,00                         | 0,00                 | 1,00             |
| Nafta           | 0,00             | 0,00                                | 4,70                               | 0,00                         | 0,00                 | 4,70             |
| Rüzgar          | 17,40            | 0,00                                | 10.516,50                          | 0,00                         | 73,10                | 10.607,00        |
| Taş Kömür       | 0,00             | 0,00                                | 840,80                             | 0,00                         | 0,00                 | 840,80           |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>21.318,40</b> | <b>2.941,40</b>                     | <b>67.886,10</b>                   | <b>126,80</b>                | <b>7.547,10</b>      | <b>99.819,50</b> |

**Kaynak: TEİAŞ**

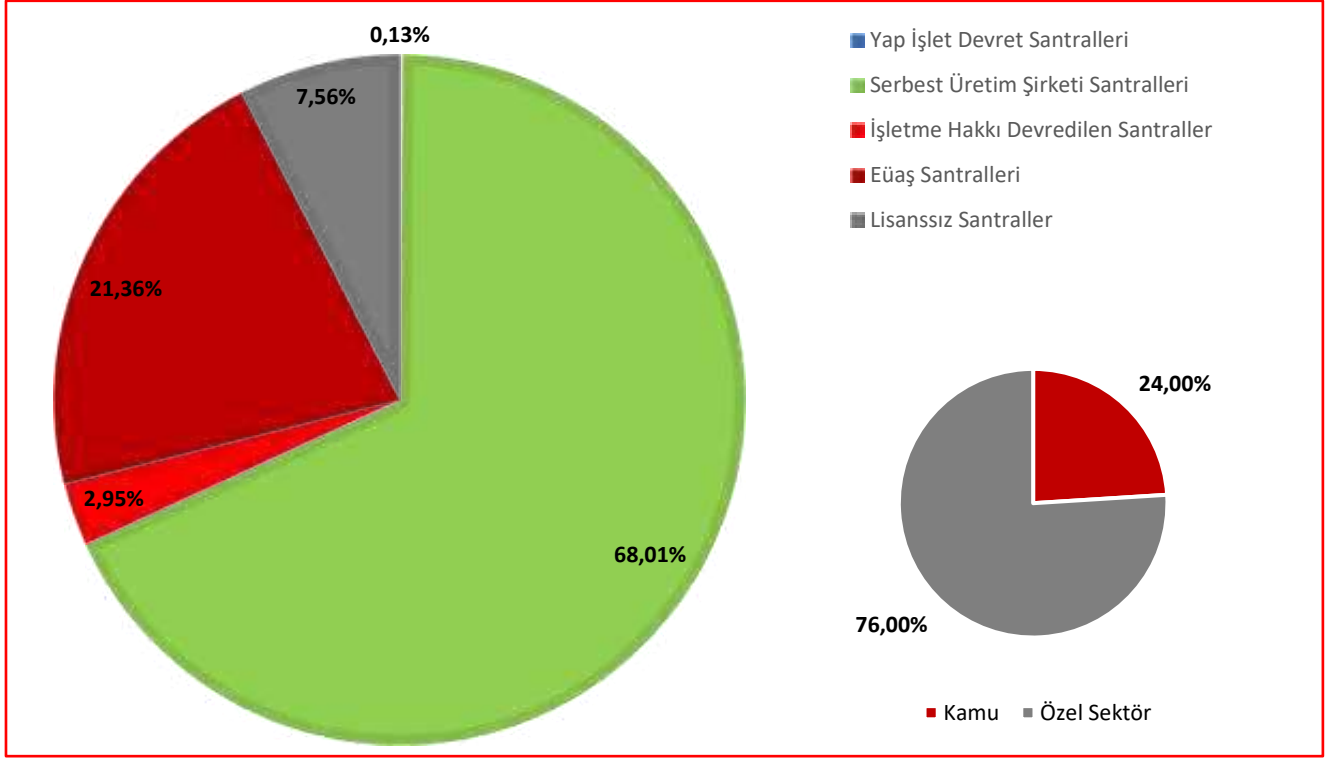
### Birincil kaynaklara ve kuruluşlara göre santral adedi

Türkiye'deki lisanssız ve lisanslı santral sayısı toplam 9.738 olmuştur. Mevcut santrallerin %92'si lisanslı %8'i ise lisanssız santrallerden oluşmaktadır.

| Birincil Kaynak | EÜAŞ Santralleri | İşletme Hakkı Devredilen Santraller | Serbest Üretim Şirketi Santralleri | Yap İşlet Devret Santralleri | Lisanssız Santraller | Toplam        |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
| Akarsu          | 8                | 69                                  | 508                                | 2                            | 17                   | 604           |
| Asfaltit Kömür  | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Atık Isı        | 0                | 0                                   | 16                                 | 0                            | 78                   | 94            |
| Barajlı         | 38               | 23                                  | 79                                 | 1                            | 0                    | 141           |
| Biyokütle       | 0                | 0                                   | 323                                | 0                            | 57                   | 380           |
| Doğalgaz        | 7                | 0                                   | 283                                | 0                            | 62                   | 352           |
| Fuel Oil        | 0                | 0                                   | 9                                  | 0                            | 0                    | 9             |
| Güneş           | 0                | 0                                   | 37                                 | 0                            | 8.352                | 8.389         |
| İthal Kömür     | 0                | 0                                   | 15                                 | 0                            | 0                    | 15            |
| Jeotermal       | 0                | 1                                   | 62                                 | 0                            | 0                    | 63            |
| Linyit          | 4                | 1                                   | 42                                 | 0                            | 0                    | 47            |
| Lng             | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Motorin         | 1                | 0                                   | 0                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Nafta           | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Rüzgar          | 2                | 0                                   | 270                                | 0                            | 83                   | 355           |
| Taş Kömür       | 0                | 0                                   | 4                                  | 0                            | 0                    | 4             |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>60</b>        | <b>94</b>                           | <b>1.651</b>                       | <b>3</b>                     | <b>8.649</b>         | <b>10.457</b> |

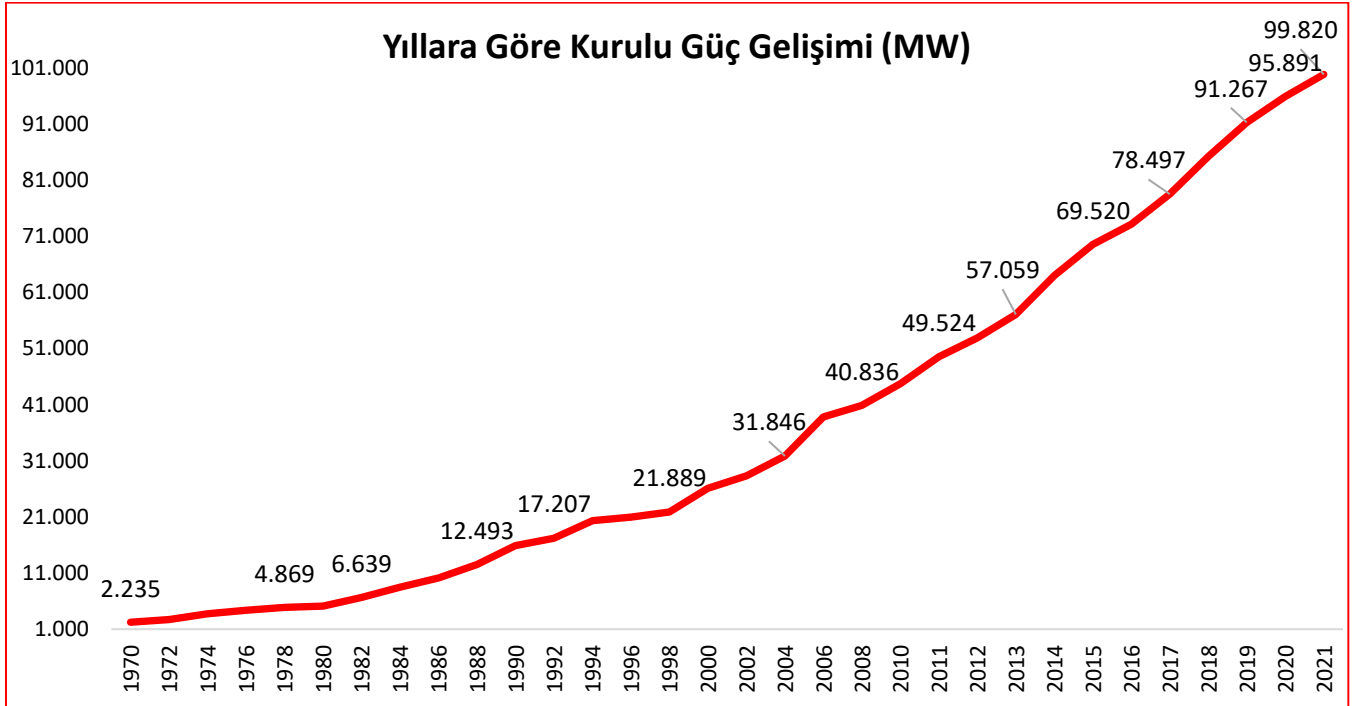
**Kaynak: TEİAŞ**

### İşletme türlerine göre dağılım

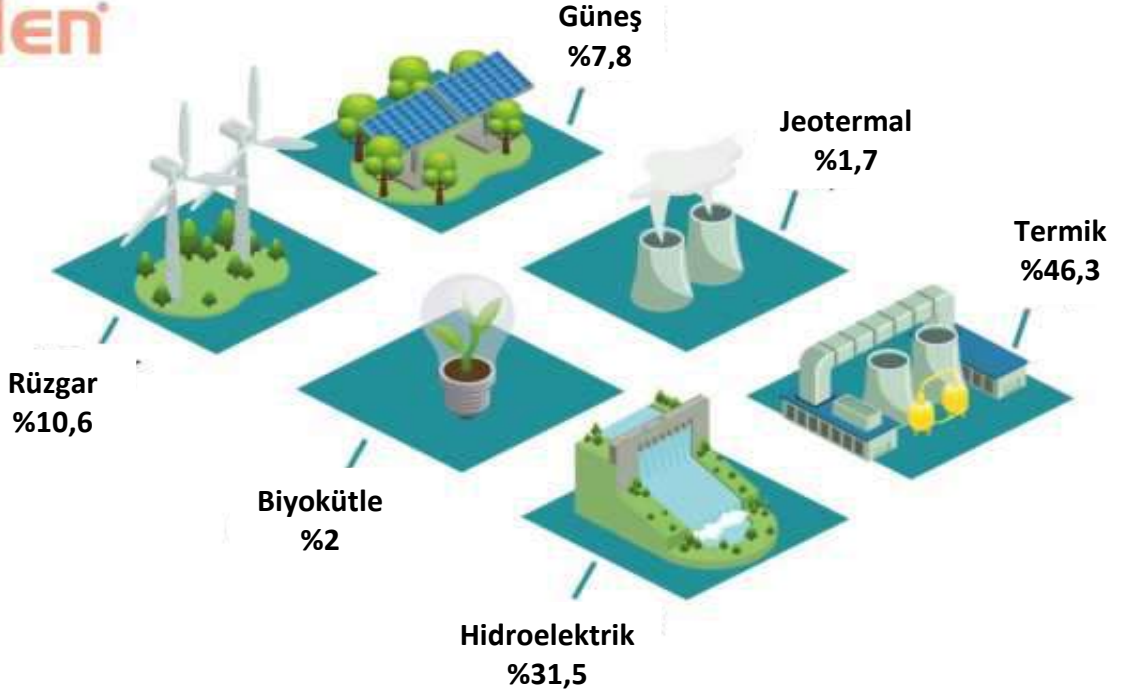


**Kaynak:** TEİAŞ

### Yıllara göre kurulu güç gelişimi (MW)



**Kaynak:** TEİAŞ

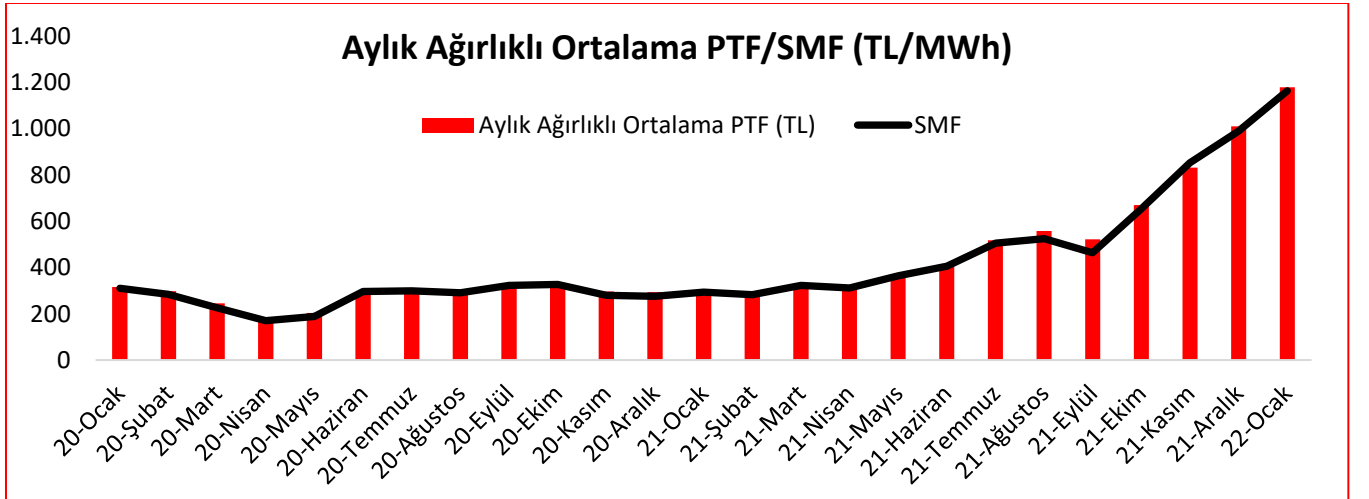
**aden****Aralık 2021 Kurulu Güç Dağılımı**

Kaynak: TEİAŞ

Kasım ayında yaklaşık 26,72 teravatsaat (TWh) olan Türkiye toplam elektrik üretimi, Aralık ayında 29,23 TWh olarak gerçekleşmiştir. Kasım ayında gerçekleşen ortalama günlük elektrik üretimi ile karşılaştırıldığında Aralık ayında gerçekleşen ortalama günlük elektrik üretiminde %5,8'lik bir artış gözlenmiştir. Geçen yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ise günlük ortalama elektrik üretiminin %6,8 oranında arttığını görülmüştür.

Kasım ayında üretilen elektriğin %69,4'ünü sağlayan termik santraller, Aralık ayında toplam elektriğin %66,8'ini üretmiştir. Kasım ayında %11,6'lık bir paya sahip olan hidroelektrik santralleri, Aralık ayı içerisinde aylık bazda toplam üretilen elektriğin %12,5'ini sağlamıştır.

2020 yılında %42,5 olan yenilenebilir enerji santrallerinin elektrik üretimindeki payı, 2021 yılı Aralık ayında %33,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, baraj tipi hidroelektrik santraller toplam üretimin %9,6'sına katkıda bulunurken, güneş enerjisi santralleri toplam üretimin %5,6'sını sağlamıştır.

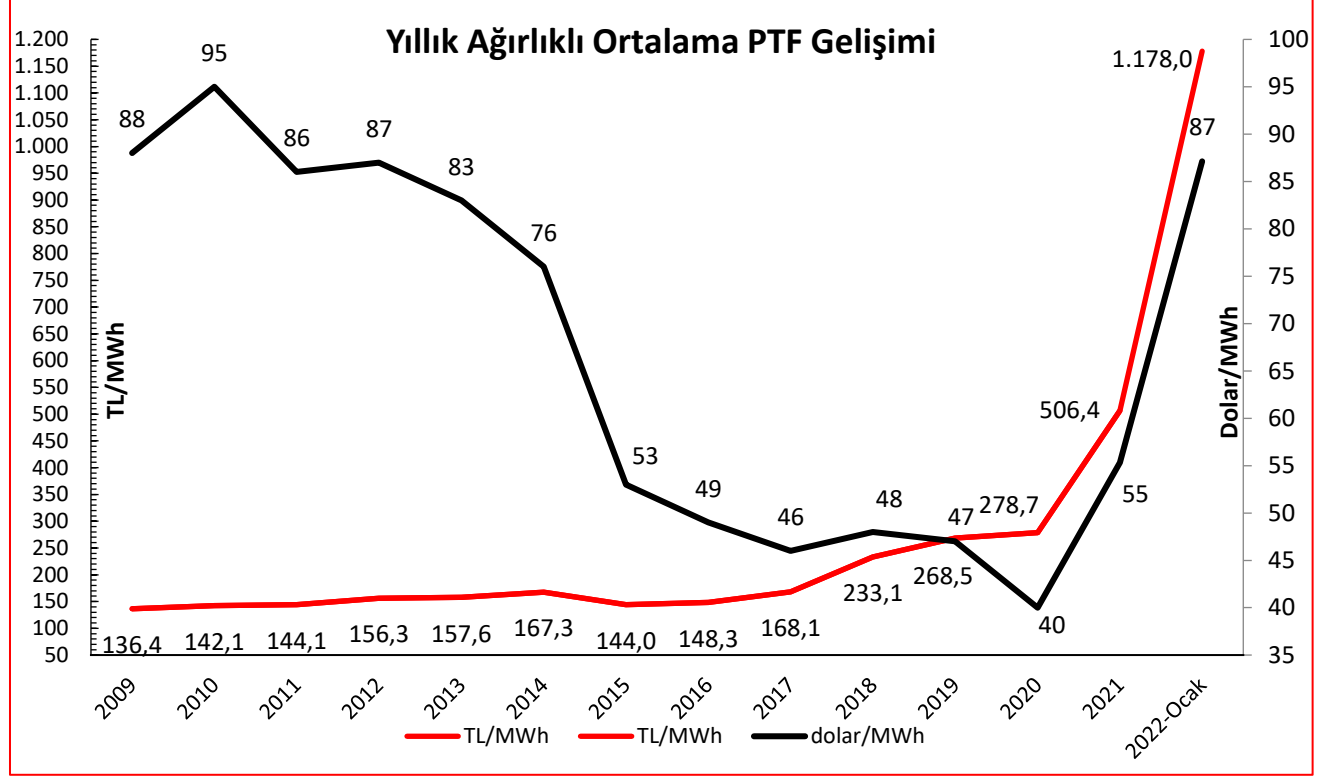


Kaynak: EPIAŞ



Aralık ayı içerisinde günlük ortalama piyasa takas fiyatı (PTF) ve sistem marjinal fiyatı (SMF) 785 TL/MWh ve 1.205 TL/MWh aralığında gerçekleşmiştir. Aralık ayı PTF ortalaması 1.016,81 TL/MWh iken aynı dönemde SMF ortalaması 1.037,17 TL/MWh olmuştur.

Kasım ayı PTF ortalaması 78,82 dolar/MWh olarak kaydedilirken Aralık ayında ortalama PTF 74,42 dolar/MWh olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında dolar bazlı PTF'nin %96,2 yukarıda olduğu görülmektedir.



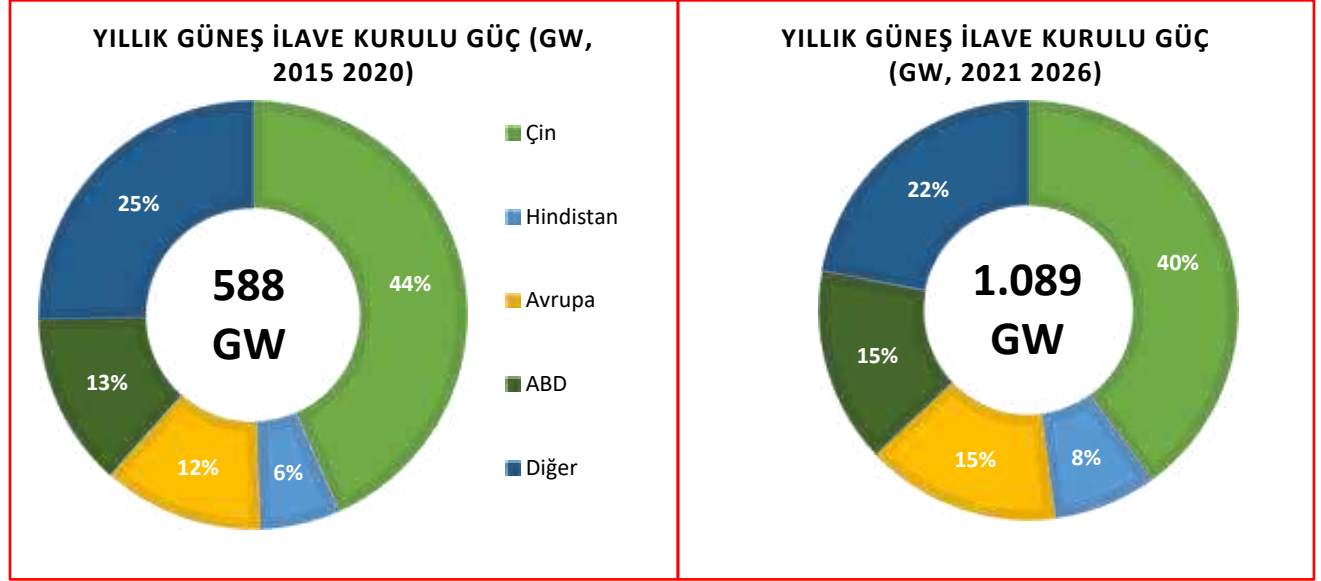
Kaynak: EPIAŞ

| Tarih | PTF Ağırlıklı Ortalama | PTF Aritmetik Ortalama | SMF Ağırlıklı Ortalama | SMF Aritmetik Ortalama |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2009  | 136,44                 | 143,37                 | 137,85                 | 151,03                 |
| 2010  | 142,05                 | 121,60                 | 131,04                 | 117,86                 |
| 2011  | 144,07                 | 125,87                 | 131,24                 | 122,74                 |
| 2012  | 156,28                 | 149,59                 | 143,63                 | 138,96                 |
| 2013  | 157,59                 | 150,11                 | 155,89                 | 144,01                 |
| 2014  | 167,29                 | 164,00                 | 173,12                 | 163,98                 |
| 2015  | 143,97                 | 138,03                 | 143,02                 | 137,52                 |
| 2016  | 148,32                 | 140,60                 | 142,79                 | 132,20                 |
| 2017  | 168,11                 | 163,84                 | 166,79                 | 153,88                 |
| 2018  | 233,09                 | 231,64                 | 233,26                 | 226,51                 |
| 2019  | 268,48                 | 260,32                 | 250,25                 | 253,46                 |
| 2020  | 278,67                 | 278,72                 | 272,16                 | 272,29                 |
| 2021  | 506,42                 | 508,10                 | 497,16                 | 498,80                 |

Kaynak: EPIAŞ

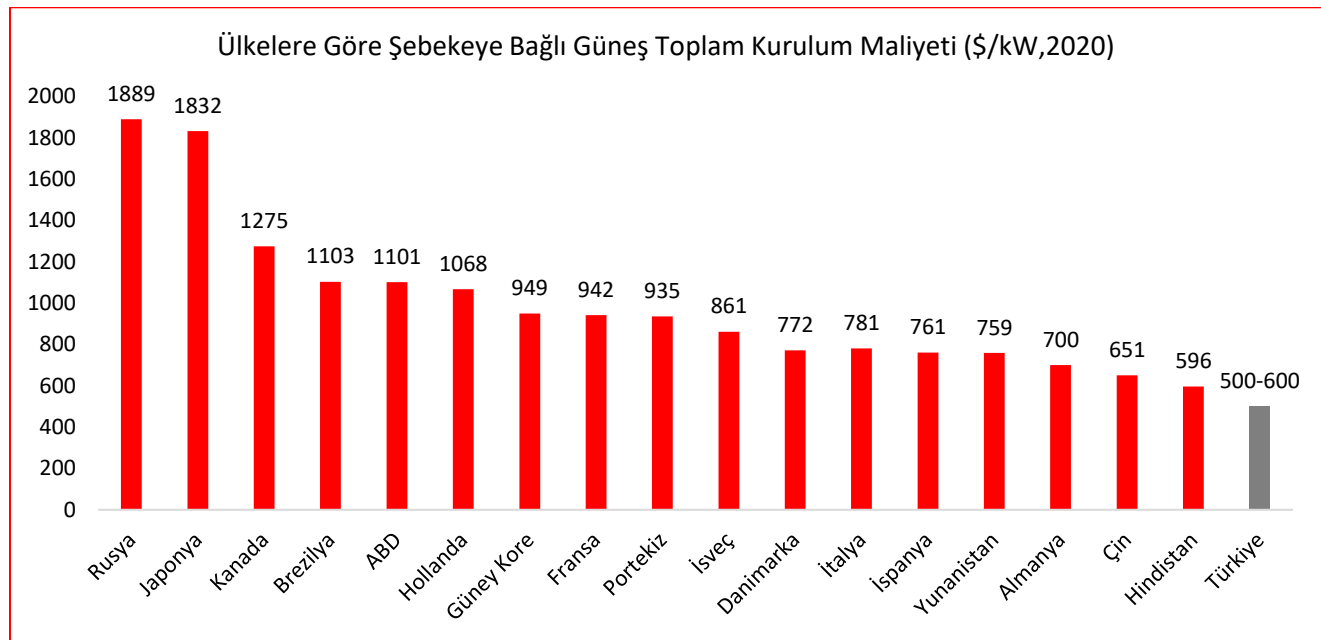
### 3.2. Dünyada ve Türkiye’de Güneş Enerjisi Santralleri

Güneş ve rüzgâr enerjisi, küresel elektrik sektörünün dönüşümüne öncülük etme potansiyeline sahiptir. Günümüzde en çok elektrik üreten yenilenebilir enerji kaynağı olan hidroelektrik enerjisi kurulu gücünün 2010 yılından itibaren yaklaşık yıllık %2,7 büyüme oranıyla büyüdüğü gözlemlenmektedir. Yeni HES’ler kurmak için kalan alanların giderek azalması ve diğer teknolojilere olan talebin artması sebebiyle hidroelektrik enerjisi kurulu gücünün yıllık büyüme oranının yavaşlayarak 2050 yılı itibarıyla %1,4 seviyesine gelmesi ve liderliği rüzgâr ve güneş enerjisine bırakması beklenmektedir. 1,5°C Hedefi ile Uyumlu Enerji Senaryosu kapsamında, rüzgâr enerjisinin, toplam elektrik üretiminin üçte birinden fazlasını sağlaması, güneş enerjisinin ise üretimin %25’ini karşılayarak onu takip etmesi beklenmektedir.



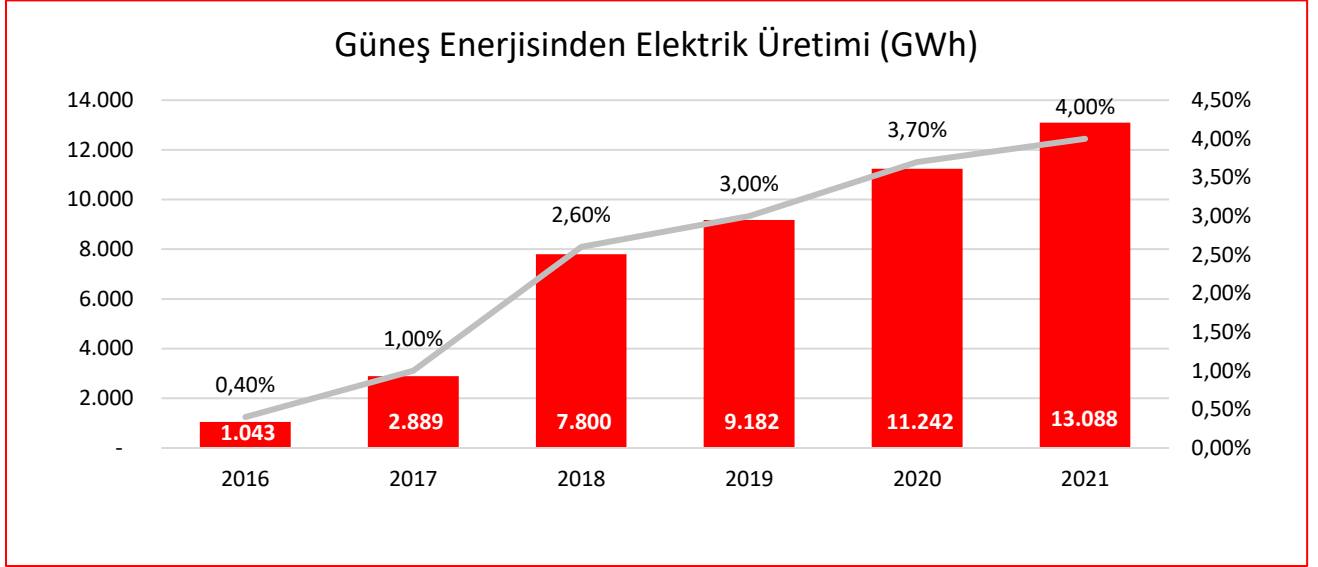
**Kaynak:** IEA – Renewables 2021

Çevre etkisinin yanı sıra elektrik üretim maliyetlerinin giderek düşmesi, yenilenebilir kaynaklı enerji santrallerinin giderek artan oranda tercih edilmesinin önünü açmaktadır. Yeşil enerji kaynaklarının hem yatırım hem de bakım onarım maliyetlerinin düşmesi bu enerji kaynaklarını fosil yakıtlara göre çok daha avantajlı kılmaktadır.



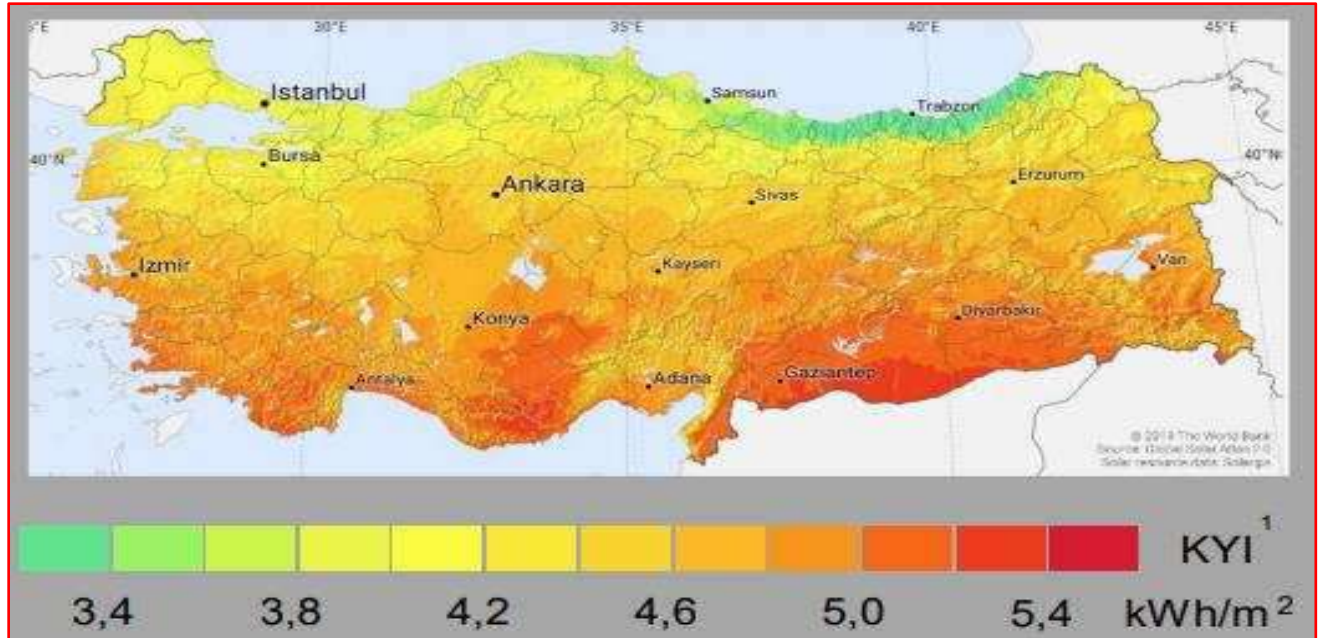
**Kaynak:** IRENA, PwC Analizi

Türkiye’de güneş enerjisi kurulu gücü 2021 yılı Kasım ayı itibarıyla 8 GW’a yaklaşmıştır. Toplam kurulu güç içerisindeki payı olarak bakıldığında Türkiye’deki kurulu gücün karşılaştırılabilir enerji piyasalarındaki gerçekleşmenin gerisinde kaldığı anlaşılmaktadır.



**Kaynak:** TEİAŞ, EPDK

Dünya Bankası’nın yayınladığı Küresel Güneş Atlası’na göre güneş enerjisi potansiyelinin yüksek olduğu bölgeler, 30° Kuzey ve 30° Güney enlemleri arasında konumlanmıştır. Ancak bu bölgelerde hayli yüksek olan güneş enerjisi potansiyeli kurulu güce ve enerji üretimine dönüşmemiştir. Türkiye, yüksek potansiyele sahip bölgeler kadar güneş ışınımı konusunda avantajlı olmasa da 36° ve 42° Kuzey paralelleri arasında konumlandığı için ABD, Çin ve birçok Avrupa ülkesine göre daha fazla ışınım almaktadır ve dolayısıyla da metrekare başına güneş enerjisi üretim potansiyeli de daha fazladır.



**Kaynak:** Dünya Bankası

2021 yılı Kasım ayı itibarıyla işletmede bulunan lisanslı GES’lerin toplam kurulu gücü 901 MW seviyesinde olup toplam güneş enerjisi kurulu gücünün %12’sine denk gelmektedir.

# **BÖLÜM 4**

## **TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİS KARAKTERİSTİKLERİ**





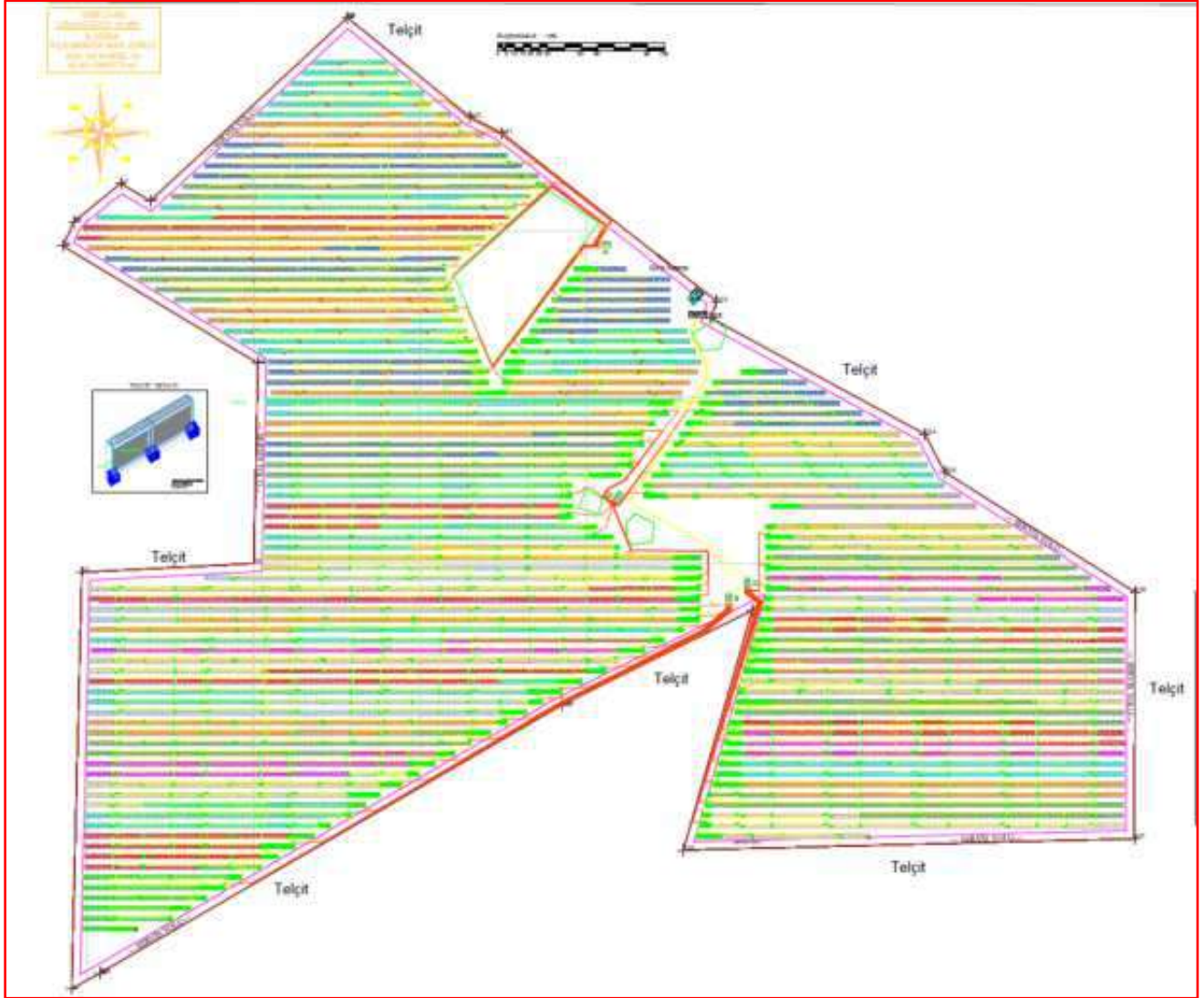
## 4. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ, PERFORMANS, MÜLKİYET HAKKI, LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER

### 4.1. Santral Karakteristikleri

Değerleme konusu güneş enerjisi santrali Birleşim Yeşil Enerji A.Ş. bünyesinde Edikli GES Enerji A.Ş. firma unvanı ile faaliyetini sürdürmektedir. Niğde ili Merkez ilçesi Edikli köy sınırları içerisinde 2020 yılında kurulan Edikli GES toplam 15,2371 MWp / 10 MWe kurulu güce sahiptir.

| Üretim Tesisine İlişkin Temel Bilgiler         |                           |
|--|---------------------------|
| Firma Unvanı                                   | Edikli GES Enerji A.Ş.    |
| Proje/Tesis Adı                                | Edikli GES                |
| İli  | Niğde                     |
| İlçesi   | Merkez                    |
| Mahalle/Köy                                    | Edikli                    |
| Ada/Parsel                                     | 160/54                    |
| Tesis Tipi                                     | Güneş Enerji Santrali     |
| Tesis Toplam Kurulu Gücü                       | 15,2371 MWp / 10 MWe      |
| DC/AC Kurulu Güç Oranı                         | 1,524                     |
| Panel Sayısı                                   | 47.616 (320 W)            |
| Lisansa Derç Edilen Yıllık Üretim Miktarı      | 26.374.000 kWh            |
| Üretim Lisans Tarihi                           | 16.01.2020                |
| Üretim Lisans Sayısı                           | EÜ/9134-2/04409           |
| YEKDEM Bitiş                                   | 07.2030                   |
| Sisteme Bağlantı Noktası ve Gerilim Seviyeleri | 154/34,5 kV Yeşilhisar TM |
| Bölge Adı                                      | 11-Kayseri                |





Tesisin bütünü oluşturana ana ekipmanlar aşağıdaki gibidir;

- **Modüller:** Smart Solar marka, Monoperc tip, 320 W modül gücü ve toplam 47.616 adet
- **Eviriciler:** Huawei marka, SUN2000-185KTL-H1 tip, 185 kW güç ve toplam 60 adet
- **Transformatör:** Best marka Step-Up tip 2.850 kVA güç ve toplam 4 adet
- **İç İhtiyaç Transformatör:** Best marka, Step-Up tip, 50 kVA güç ve toplam 1 adet
- **Yüksek Gerilim Şebeke Hattı, Trafo Merkezi Hücreleri, Dağıtım Merkezi Hücresi ve Ekipmanları**
- **Scada Sistemi**
- **CCTV Kamera Sistemi**

Edikli GES Enerji A.Ş., EÜ/9134-2/04409 lisans no ile **16.01.2020** tarihinden itibaren **48 yıl, 1 ay ve 12 gün** süre ile üretim lisansına sahiptir.

Rapor tarihinde "[www.epdk.gov.tr](http://www.epdk.gov.tr)" adresi üzerinden yapılan sorgulamada söz konusu lisansın yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. Sorgulama sonucunda temin edilen bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Lisans Durumu | Lisans No       | Başlangıç Tarihi | Bitiş Tarihi | Tesis Adı  | Kurulu Gücü          | İşletmedeki Kapasite |
|---------------|-----------------|------------------|--------------|------------|----------------------|----------------------|
| Yürürlükte    | EÜ/9134-2/04409 | 16.01.2020       | 28.02.2068   | Edikli GES | 15,2371 MWp / 10 MWe | 15,2371 MWp / 10 MWe |

Değerleme konusu tesis EÜ/9134-2/04409 lisans numarası ile Elektrik Piyasası Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması 5346 sayılı Kanun ek I ve II sayılı cetvel uyarınca Taban Fiyat Desteği ve Yerli Katkı Desteği teşviklerinden yararlanmaktadır.

| Tesisin İşletmeye Giriş Tarihi | Taban Fiyatı Desteği (Şcent/kWh) | TFD Son Yararlanma Dönemi | Yerli Katkı Desteği (Şcent/kWh) | YKD Son Yararlanma Dönemi |
|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 3.07.2020                      | 13,3                             | 2030                      | 1,155                           | 2025                      |

#### 4.2. Üretim Verilerine Dayalı Performans Değerlendirmesi

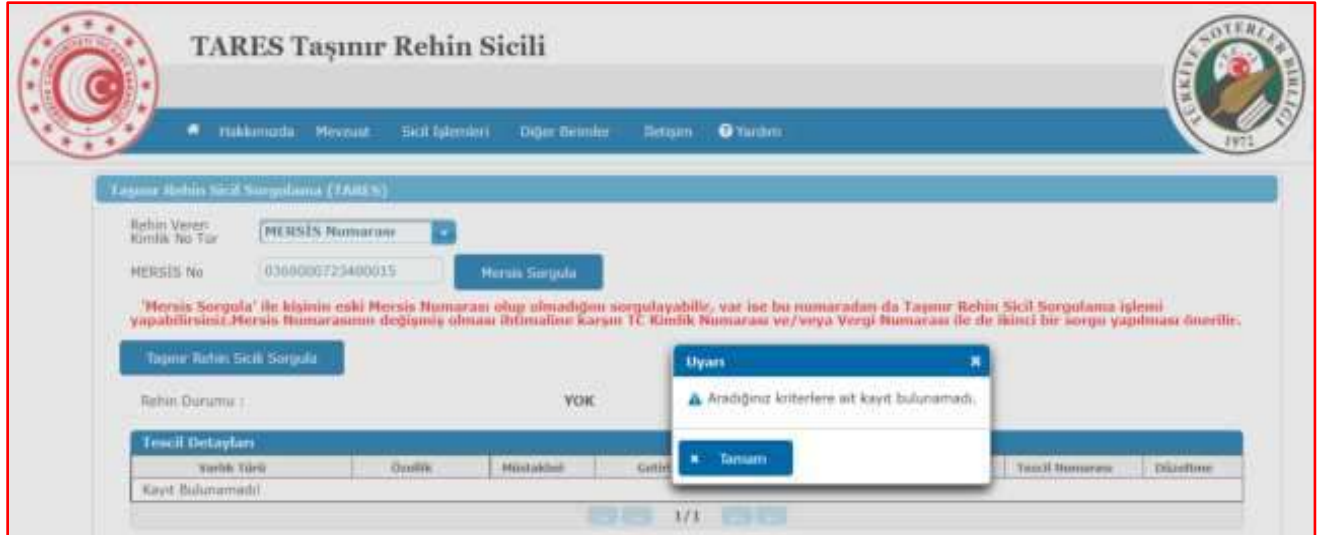
Firmadan temin edilen net üretim verileri aşağıda bulunan tabloda bilgilerinize sunulmuştur. Geçmişe yönelik üretim değerlendirilmesi yapıldığında, iklimsel etkenler ve rutin bakım duraksamaları nedeniyle oluşan üretim kayıplarının dışında major bir üretim kaybı tarafımızca tespit edilmemiştir.

| Ay/Yıl        | 2020             | 2021             |
|---------------|------------------|------------------|
| Ocak          | -                | 1272,11          |
| Şubat         | -                | 1780,21          |
| Mart          | -                | 1703,6           |
| Nisan         | -                | 1835,79          |
| Mayıs         | -                | 2469,96          |
| Haziran       | -                | 2286,45          |
| Temmuz        | 345,84           | 2.620,31         |
| Ağustos       | 2.628,32         | 2.434,50         |
| Eylül         | 2.333,89         | 2.114,39         |
| Ekim          | 2.202,77         | 2.169,26         |
| Kasım         | 1.695,59         | 1.437,38         |
| Aralık        | 1.430,62         | 1.364,71         |
| <b>Toplam</b> | <b>10.637,02</b> | <b>23.488,67</b> |

#### 4.3. Makineler ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu tesiste yer alan makine ve ekipmanların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden duran varlık listesi ve varlıklara ilişkin faturalar temin edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Edikli GES Enerji A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Birleşim Yeşil Enerji A.Ş." unvanı ve "0369000723400015" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.



TARES Taşınır Rehin Sicil sorgulama web sitesi üzerinden “Edikli GES Enerji A.Ş.” unvanı ve “0324089745700002” mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

#### 4.4. Lisans, Anlaşma ve İzinler

| Tesis Adı  | İlgili Makam                                  | Belge Türü                                | Belge Tarihi | **Ek |
|------------|---|---|--------------|------|
| Edikli GES | T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı      | Kabul Tutanağı                            | 03.07.2020   | 9.2  |
| Edikli GES | Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü | Enerji Nakil Hattı Geçici Kabul Tutanağı  | 20.11.2019   | 9.3  |
| Edikli GES | T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu         | Üretim Lisansı                            | 16.01.2020   | 9.4  |
| Edikli GES | Kayseri ve Cıvırı Elektrik Türk A.Ş.          | Sistem Bağlantı Anlaşması                 | 02.06.2020   | 9.5  |
| Edikli GES | Kayseri ve Cıvırı Elektrik Türk A.Ş.          | Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması        | 05.08.2020   | 9.6  |
| Edikli GES | İstanbul Ticaret Odası                        | Faaliyet Belgesi                          | 13.12.2021   | 9.7  |
| Edikli GES | T.C. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü         | Çevre Etki Değerlendirmesi Olumlu Belgesi | 09.01.2020   | 9.8  |
| Edikli GES | T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı            | Sanayi Sicil Belgesi                      | 9.08.2020    | 9.9  |
| Edikli GES | T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü        | Ticaret Sicil Tasdiknamesi                | 01.06.2021   | 9.10 |
| Edikli GES | T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı      | Proje Onayı                               | 12.05.2020   | 9.11 |
| Edikli GES | Niğde Ticaret ve Sanayi Odası                 | Kapasite Raporu                           | 09.04.2021   | 9.12 |
| Edikli GES | Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.                | Gün İçi Piyasaya Katılım Anlaşması        | -            | 9.13 |
| Edikli GES | Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.                | Gün Öncesi Piyasaya Katılım Anlaşması     | -            | 9.14 |
| Edikli GES | Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.                | Piyasaya Katılım Anlaşması                | -            | 9.15 |

\*\* İlgili belge sırasına göre rapor ekinde bilginize sunulmuştur.



## **BÖLÜM 5**

# **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI**



## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI

### 5.1. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Edikli Köyü, 160 ada ve 54 parsel üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz Edikli Köy Merkezine 5 km ve Niğde İl Merkezine 50 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu yakın çevrede genellikle boş, sürülü veya ekili tarlalar yer almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz 198.507,70 m<sup>2</sup> alana sahip olup Güneş Enerji Santrali vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz mahallinde güneş enerjisi tesisi olarak kullanılmakta olup halihazırda parselin tamamında güneş panelleri bulunmaktadır. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyettedir. Parseller tarıma elverişsiz olup düz bir topoğrafyada konumludur.

Konu parsel üzerinde kargir yığma tarzda inşa edilmiş zemin+1 normal kattan müteşekkil 50 m<sup>2</sup> zemin kat, 50 m<sup>2</sup> 1. normal kat olmak üzere toplam 100 m<sup>2</sup> alanlı idari bina yapısı bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre zemin kat; müdür odası, ofis, mutfak, depo, duş, WC ve veranda hacimlerinden, 1. normal kat; 2 oda, hol, duş, WC ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazda zeminler ıslak hacimlerde fayans kaplama, diğer hacimlerde laminant parke, duvarlar ıslak hacimlerde fayans kaplama diğer hacimlerde sıva üzeri boyalıdır. Giriş kapısı çelik, iç hacimlere açılan kapılar ahşap kapı, pencereler PVC doğramadır. Isınma soba ile sağlanmaktadır.



### 5.2. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

TKGM Weptapu Sistemi üzerinden 23.05.2022 tarihinde alınan takyidat belgesi incelenmiştir.

| 160 Ada 54 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri |                        |            |   |
|---|------------------------|------------|---|
| İli   | Niğde                  | Ana Vasıf  | 49 yıl süre ile 276. cilt 27232.sayfadaki 160 ada 54 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |
| İlçesi  | Merkez                 | Yüzölçümü  | 198.507,70 m <sup>2</sup>   |
| Mahallesi   | Edikli Köyü            | Sayfa No   | 27232   |
| Ada   | 160                    | Cilt No    | 276   |
| Parsel  | 54                     | Sayfa No   | 28869   |
| Tapu Tarihi                                       |                        | Yevmiye No |   |
| Tapu Cinsi  | Daimi Mustakil Hak     | Koordinat  |   |
| Malik   | Edikli GES Enerji A.Ş. |            |   |

### 5.3. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Niğde İli, Merkez İlçesi, Edikli Mahallesi 160 ada 54 parsel "49 yıl süre ile 276. cilt 27232. sayfadaki 160 ada 54 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" vasıflı gayrimenkuldür.

Taşınmazın konumlu olduğu parsel amorf (biçimsiz) bir şekle ve hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Parselin konumu kadastral sınırlar olarak belirgin değildir. Parsel üzerinde güneş enerji santrali mevcuttur.

| Parsel No | Açıklamalar   |
|-----------|---|
| 160/54    | Taşınmaz topoğrafik açıdan eğimli bir yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. |

#### 5.4. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

TKGM Weptapu Sistemi üzerinden 23.05.2022 tarihinde alınan takyidat belgesi incelenmiş olup detaylar aşağıda belirtilmiştir. Takyidat belgesi raporun ekler kısmında sunulmuştur.

- Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (03.01.2022 tarihli ve 203 yevmiye numaralı)
- Beyan: 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (20.11.2019 tarihli ve 35211 yevmiye numaralı)
- Beyan: Diğer (Konusu: LİSANS BİTİM SÜRESİ OLAN 28/02/2068 TARİHİNDE TEKRAR KAMU ORTA MALI MERA OLARAK TESCİL EDİLECEKTİR.) Tarih: 18/07/2019 Sayı: 2153430 (18.07.2019 tarihli ve 20356 yevmiye numaralı)
- Beyan: 3083 SAYILI YASANIN 6. MADDESİ GEREĞİNCE KISITLIDIR. (17.08.2018 tarihli ve 20638 yevmiye numaralı)
- Beyan: Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun uyarınca toplulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı kanunun 41. maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucu elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır. ) Tarih: 17.08.2018 Sayı: 2456692 (17.08.2018 tarihli ve 20605 yevmiye numaralı)
- İpotek: QNB Finansbank A.Ş. lehine 350.000.000TL ipotek tesis edilmiştir (22.07.2020 tarih 19255 yevmiye numaralı)

#### ➤ Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

#### ➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerine 22.01.2020 tarihinde Edikli Ges Enerji Anonim Şirketi V lehine daimi müstakil hakkın devri gerçekleşmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine göre kısıtlıdır beyanı yer almakta olup taşınmazın devrinde Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

#### 5.5. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

| Güncel İmar Durumu Bilgileri |  |
|------------------------------|--|
| Plan Adı / Tasdik Tarihi:    | 22.11.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı   |
| İmar Lejanti:                | Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Alanı   |
| İmar Nizamı:                 | -  |
| TAKS/KAKS:                   | -  |
| Emsal:                       | Panel Ayakları İçin: 0.002, Teknik Altyapı Alanı İçin: 0.1   |
| Kat:                         | -  |
| Hmax:                        | Panel Ayakları İçin: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik, Teknik Altyapı Alanı İçin: 6,50 m  |
| Yollardan Çekme Mesafeleri:  | 10 m   |
| DOP Kesintisi                | -  |
| Plan ile İlgili Açıklamalar: | Edikli Belediyesinde yapılan incelemelerde konu parsel 22.11.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli imar planına göre `Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerjisi Tesisi) lejantına sahip olduğu ve Emsal değerlerinin Panel Ayakları İçin: 0.002, Teknik Altyapı Alanı İçin: 0.1, Yapı yüksekliklerinin; Panel Ayakları İçin: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik, Teknik Altyapı Alanı İçin: 6,50 m yapılaşma koşullarına haiz olduğu beyan edilmiş olup, parselin konumunun doğruluğu kadastro paftasından tespit edilmiştir. |

30.05.2022 tarihli yazılı imar durumu belgesi raporun ekler kısmında sunulmuştur.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Son üç yıl içinde, gayrimenkulün bulunduğu yerde imar değişikliği olmamıştır (Edikli Belediyesi'nin 30.05.2022 tarih ve 38927849-300-244 sayılı yazısı ekte sunulmuştur).

**5.6. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri**

Değerleme konusu ana taşınmaz adına ilgili belediyesinde gerçekleştirilen dosya incelemesi sonucunda elde edilen belgeler aşağıda listelenmiştir. Taşınmaza ait bila tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir.

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu kapsamında, 2021 yılı ruhsatına esasen yapı denetim çalışmalarının Berat Rasim Yıldırım, Özgür Cengiz Gürbüz, Zuhâl Özat ve Alper Yılmaz Kılıç tarafından yapıldığı görülmüştür.

**5.7. Taşınmaza İlişkin Anlaşma, İzin ve Belgeler**

| Tesis Adı  | İlgili Makam   | Belge Türü                 | Belge Tarihi             | **Ek |
|------------|--|----------------------------|--------------------------|------|
| Uluder GES | Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü                             | Tapu Belgesi               | 22.01.2020               | 9.16 |
| Uluder GES | T.C. Edikli Belediyesi                                       | İmar Durumu Yazısı         | 30.05.2022               | 9.17 |
| Uluder GES | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı                                | İmar Planı                 | -                        | 9.18 |
| Uluder GES | WEB TAPU   | Tapu Kaydı                 | 23.05.2022               | 9.19 |
| Uluder GES | Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü                             | Tapu Kaydı (Aktif + Pasif) | 06.06.2022               | 9.20 |
| Uluder GES | T.C. Edikli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | Yapı Ruhsatı               | 03.01.2019<br>13.07.2021 | 9.21 |

**\*\* İlgili belge sırasına göre rapor ekinde bilginize sunulmuştur.**

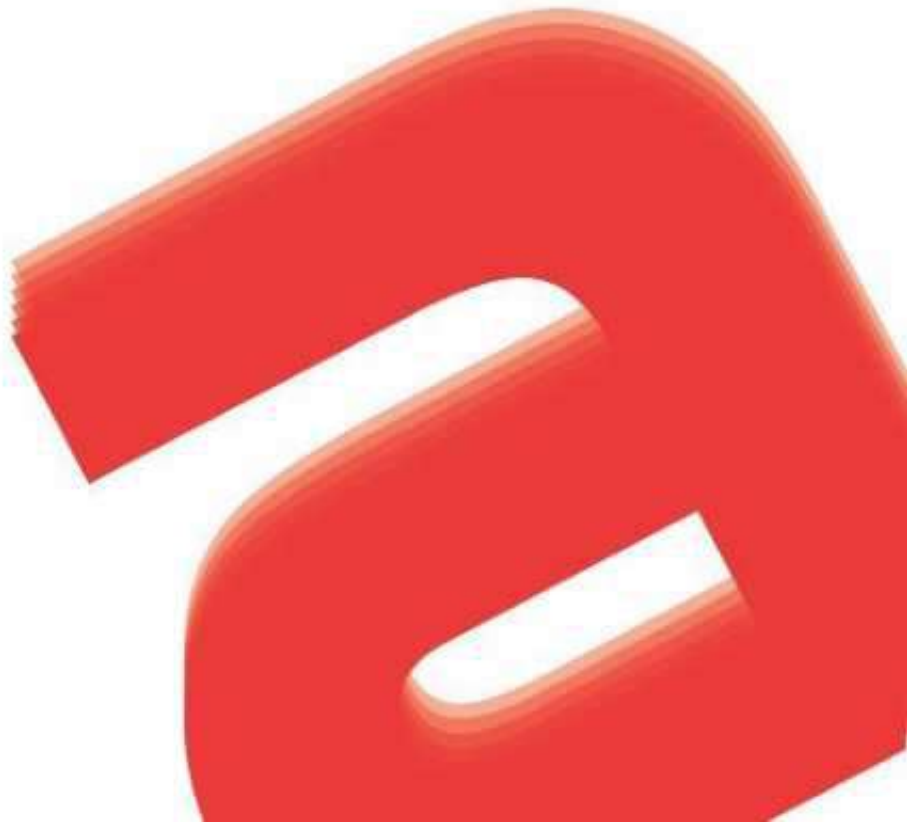
**5.8. Gayrimenkul için Düzenlenmiş Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ve Gayrimenkul için İlgili Mevzuat Kapsamında Düzenlenmesi Gereken Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Edikli Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup yapı kullanma izin belgesi alınarak yasal sürecin tamamlanması önerilmektedir.



## **BÖLÜM 6**

# **DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ**



## 6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 6.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 6.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

### 6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

## 6.2. Değerleme Teknikleri

### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

### 6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

### 6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

#### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

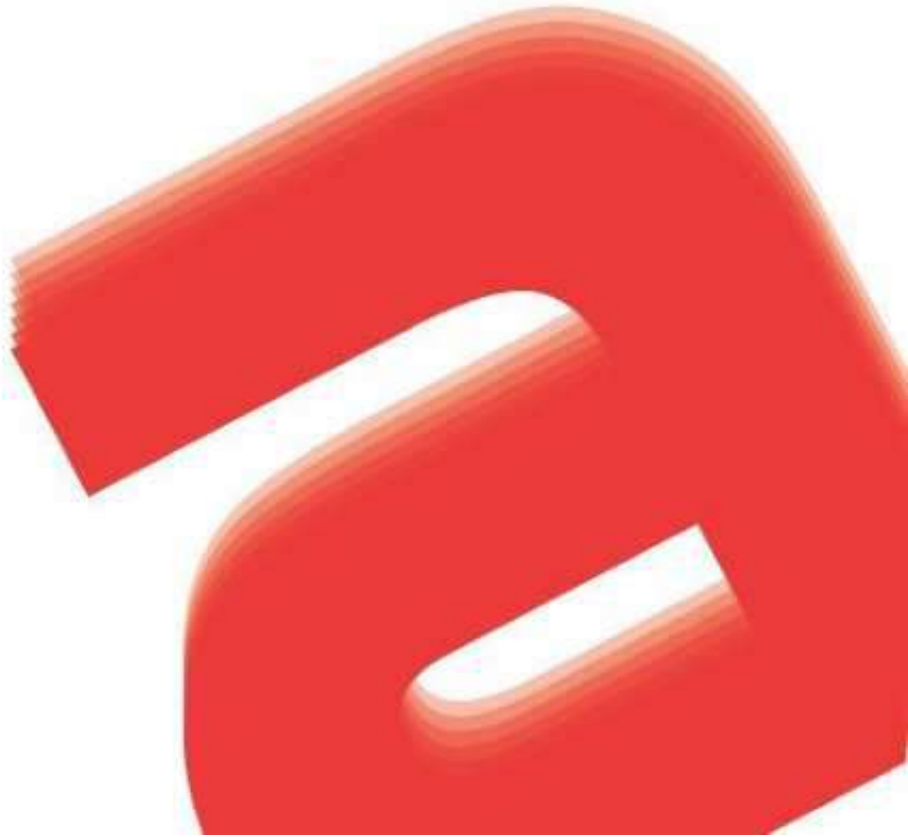
Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.



## **BÖLÜM 7**

# **DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ**



## 7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu tesis için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Güneş Enerji Santrali” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Enerji santralinin pazar değeri tespitinde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, emsal bilgileri; tesislerin kalan YEKDEM süresi, lisan süresi, dizayn parametreleri, teknoloji, tesisin kurulu olduğu bölge, lisans bedeli, şirket borcu, vb. birçok farklı parametreye bağlıdır. Bu nedenle satışa konu birim fiyatlarda farklılıklar oluşmaktadır. Değerleme konusu enerji *santrali bütün olarak değerlendirildiğinde* ulaşılan emsal bilgilerinin değerlendirme konusu tesis ile kıyaslanabilir olmaması nedeniyle  *nihai değer takdirinde* “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, varlıkların ikame değerleri üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak hesaplanmıştır. Benzer tesislerin satışlarının; *bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu* göz önüne alınarak yapılması nedeniyle  *nihai değer takdirinde* “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak “Gelir Yaklaşımı” üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir. Raporda “Gelir Yaklaşımı” ile takdir edilen değer  *makine parkı yatırımları, tesisin tüm izin, lisans, hak ve sözleşmeleri ile birlikte tüm işletme değerini içermektedir.*

Çalışma kapsamında kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar ve alt başlıklar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

#### 7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yönteminde, varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdiri yapılmaktadır.

Santrali oluşturan makine ve ekipmanlara ilişkin ikinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsallerin kıyaslanabilir olmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” ile sadece santrallerin arsasına yönelik hesaplamalar yapılmıştır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede halihazırda satılık olan benzer emsaller incelenmiştir.

| Emsaller, Piyasa Araştırması          |            |             |             |             |
|---------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| İçerik                                | Emsal 1    | Emsal 2     | Emsal 3     | Emsal 4     |
| Niteliği                              | Arsa/Tarla | Arsa/Tarla  | Arsa/Tarla  | Arsa/Tarla  |
| Taşınmaz Brüt Alanı (m <sup>2</sup> ) | 1          | 1           | 1           | 8.794       |
| Konumu                                | Aynı Bölge | Yakın Konum | Yakın Konum | Yakın Konum |
| Satılık/Kiralık (seçmeli)             | Beyan      | Beyan       | Beyan       | Satılık     |
| Talep Edilen Fiyat / Satış Fiyatı     | 5-10 TL    | 5-9 TL      | 4-8 TL      | 17 TL       |
| m <sup>2</sup> Birim Fiyatı           | 5-10 ₺     | 5-9 ₺       | 4-8 ₺       | 17 ₺        |
| Gerçekçi Satış Fiyatı                 | 7 ₺        | 7 ₺         | 7 ₺         | 17 ₺        |
| Gerçekçi m <sup>2</sup> Birim Fiyatı  | 7 ₺        | 7 ₺         | 7 ₺         | 17 ₺        |
| Pazarlık Oranı                        | 0,00       | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Toplam Şerefiye                       | 0%         | 0%          | 0%          | -55%        |

| İndirgenmiş Birim Fiyat   | 7 ₺  | 7 ₺  | 7 ₺  | 7,65 ₺   |
|---|--|--|--|--|
| Ortalama Birim Fiyat  | 7 ₺  |  |  |  |
| <b>AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)</b> | Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Edikli Kasabası Fevzipaşa Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan tarlaların konumuna sulama imkanına ve kasaba merkezine olan mesafesine bağlı olarak 5-10 TL/m <sup>2</sup> aralığında satış gösterebileceği bilgisi alınmıştır. | Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Edikli Kasabası Cumhuriyet Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan tarlaların konumuna sulama imkanına ve kasaba merkezine olan mesafesine bağlı olarak 5-9 TL/m <sup>2</sup> aralığında satış gösterebileceği bilgisi alınmıştır. | Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Edikli Kasabası Hürriyet Mahallesi muhtarı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan tarlaların konumuna sulama imkanına ve kasaba merkezine olan mesafesine bağlı olarak 4-8 TL/m <sup>2</sup> aralığında satış gösterebileceği bilgisi alınmıştır. | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı kasaba sınırları içerisinde 243 ada 41 parsel üzerinde konumlu 8.794 m <sup>2</sup> alana sahip taşınmaz 150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve arazi yapısı bakımından avantajlıdır. |

Pazar Karşılaştırma Yaklaşımı; bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı imar planına tabi, konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri ile birim m<sup>2</sup> değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde bulunan iki katlı toplam 100 m<sup>2</sup> alanlı konut yapısının ruhsatlı olması sebebi ile yasal değer takdir edilmiştir. Buna göre;

| Başlangıç             | Bitiş           | Rapor Tarihi    |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 28.02.2019            | 28.02.2068      | 31.12.2021      |
| Geçen Süre (Gün)      | 1037            |                 |
| Geçen Süre (Yıl)      | 2,84109589      |                 |
| Kalan Süre (Gün)      | 16860           |                 |
| Kalan Süre (Yıl)      | 46,19178082     |                 |
| Toplam (Yıl)          | 49              |                 |
| İmarlı Arsa Değeri    | 49 Yıllık Ü.H.K | Kalan Gün Oranı |
| 7,05                  | 0,666666667     | 0,942689405     |
| Üst Hakkı Arsa Değeri | <b>4,43 ₺</b>   |                 |

| 160 Ada 54 Parsel                          | Yasal Durum Değeri (TL) | Mevcut Durum Değeri (TL) |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Arsa Alanı (m<sup>2</sup>)</b>          | <b>198.507,70</b>       | <b>198.507,70</b>        |
| Arsa Birim Değeri (TL)                     | 4,43                    | 4,43                     |
| Arsa Değeri (TL)                           | 879.516                 | 879.516                  |
| <b>Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b>          | <b>100</b>              | <b>100</b>               |
| Bina Değeri (TL)**                         | 3.500                   | 3.500                    |
| <b>Gayrimenkul Değeri (TL)</b>             | <b>350.000</b>          | <b>350.000</b>           |
| <b>Yuvarlanmış Gayrimenkul Değeri (TL)</b> | <b>1.230.000</b>        | <b>1.230.000</b>         |

\*\*Değerleme konusu binanın yeni yapı olması nedeni ile amortisman değeri düşülmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın **01.06.2022 tarihi itibarıyla** "Pazar Değeri" yöntemi ile değeri **1.230.000 TL** olarak hesaplanmıştır. 2022 yılı yeniden değerlendirme oranı (%33,63) üzerinden **31.12.2021** tarihli değere ulaşılarak arsa ve binanın toplam Pazar Değeri **816.500-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Santral bünyesinde yer alan **makine ve ekipmanlar için bu yöntem** kullanılmıştır. Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer aşağıdaki hususlar doğrultusunda takdir edilmiştir. Makine parkının değerlendirme çalışması, tesisin çalışmaya devam edeceği varsayımı ile makine ve ekipmanların bulunduğu yerdeki kurulu durumu için yapılmıştır. Buradaki makine ve ekipmanların başka yere taşınması veya tek tek satılması durumundaki değeri oldukça farklı olacaktır.

Son yıllarda ülkemizde hızla artan elektrik enerjisi maliyetlerine karşılık panel teknolojinin hızla gelişmesi, panel fiyatlarını önemli ölçüde azaltmıştır. Fakat son dönemde covid 19 pandemisi nedeni ile solar enerji firmalarının üretim arızını düşürmeleri, dolar kurunda meydana gelen artış, enerji fiyatlarındaki artışın yatırımcıları teşvik etmesi nedeniyle oluşan talep artışı, yurt dışı konteyner kiralamaları ve nakliye maliyetlerinin yükselmesi solar panel fiyatlarında artışa neden olmuştur.

Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda santrale ait makine ve ekipmanların kurulum maliyeti **750.000 USD/MW** kabul edilmiştir.

| Tesis Gücü           | İkame Değer (USD) | Ekonomik Ömür | Amortisman % | Toplam Rayiç Değer (USD) | Toplam Rayiç Değer (TL) |
|----------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| 15,2371 MWp / 10 MWe | 7.500.000         | 25            | 0,943        | 7.074.000                | 94.340.500              |

Santral bünyesinde yer alan makine ve ekipmanların değeri "Maliyet Yaklaşımı" yöntemine göre toplam yaklaşık **94.340.500-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Nakit akışı tablolarında yapılan varsayımlar ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır;



**Genel Varsayımlar;**

- Varsayımlar raporun hazırlandığı tarih için geçerli olup serbest piyasa satış projeksiyonları yıllar içinde değişebileceği hususu dikkate alınmalıdır.
- Çalışmada IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Enerji santrallerinin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Ülkenin ekonomik konjektörü ve ekonomik göstergeler dikkate alınarak indirgeme oranı **%9,5** olarak hesaplanmıştır.
- Tarife: Değerleme konusu santral YEKDEM kapsamındadır. Ek olarak santral Yerli Katkı Desteği'nden faydalanmaktadır. Santralin YEKDEM süresi boyunca (31.12.2030) 13,30 \$cent/kWh ve Yerli Katkı Desteği süresi boyunca (31.12.2025) bu bedele ek olarak 1,155 \$cent/kWh gelir elde edecektir.
- Serbest piyasa satış yapılan tesiste tarife bedeli için son 10 yıllık EPIAŞ satış fiyatları analiz edilmiştir. 2019 yılına kadar TL bazlı enerji fiyatlarında yaşanan artışın, doları kurunda yaşanan hızlı artışı yakalayamaması sebebiyle dolar bazlı satış fiyatları düşmüştür. Son dönemde dünya genelinde yaşanan enerji krizi ve pandemi etkisi sonucunda enerji fiyatları artış trendine girmiştir. Bu yükselişin orta uzun vadede sabit kalacağı ve sonrasında dolar bazlı düşüş trendinin tekrar başlayacağı kanaatiyle tarife; 2027-2030 yılları arasında 8,5 \$cent/kWh, 2031-2034 yılları arasında 8 \$cent/kWh, 2035-2038 yılları arasında 7,5 \$cent/kWh, 2039-2042 yılları arasında 7 \$cent/kWh ve 2043-2046 yılları arasında 7 \$cent/kWh olacağı varsayılmıştır.

**Enerji Santraline İlişkin Varsayımlar;**

- Değerleme konusu enerji santrallerinin kurulu gücünü çalışma süresince devam ettireceği ve artıramayacağı varsayılmıştır.
- Tesisin ekonomik ömrü **25 yıl** kabul edilerek hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır.
- Ekonomik ömür sonunda varlıkların kalıntı değeri, ikame maliyetinin **%5'i** bir bedel olacağı varsayılarak nakit akışının son yılında artı değer olarak eklenmiştir.
- İleriye yönelik üretim verileri tahminleri; tesislerin geçmiş üretim verileri ve firmamızın geçmiş tecrübeleri doğrultusunda ön görülmüştür.
- Temin edilen bilgiler doğrultusunda üretim verilerinin ortalaması **23.500.000 kWh** kabul edilmiştir. Bu doğrultuda kapasite faktörü, panel verim kaybı dikkate alınarak her yıl için hesaplanarak **%26,81** ile **%22,33** aralığında olacağı ön görülmüştür.

**“Gelir Yaklaşımı” kapsamında elde edilen sonuçlar;**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Toplam Bugünkü Değer (USD)          | 19.730.305    |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD) | 19.730.000    |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)  | 263.125.000   |
| İndirgeme Oranı                     | 9,50%         |
| LCOE                                | 75,643 \$/MWh |

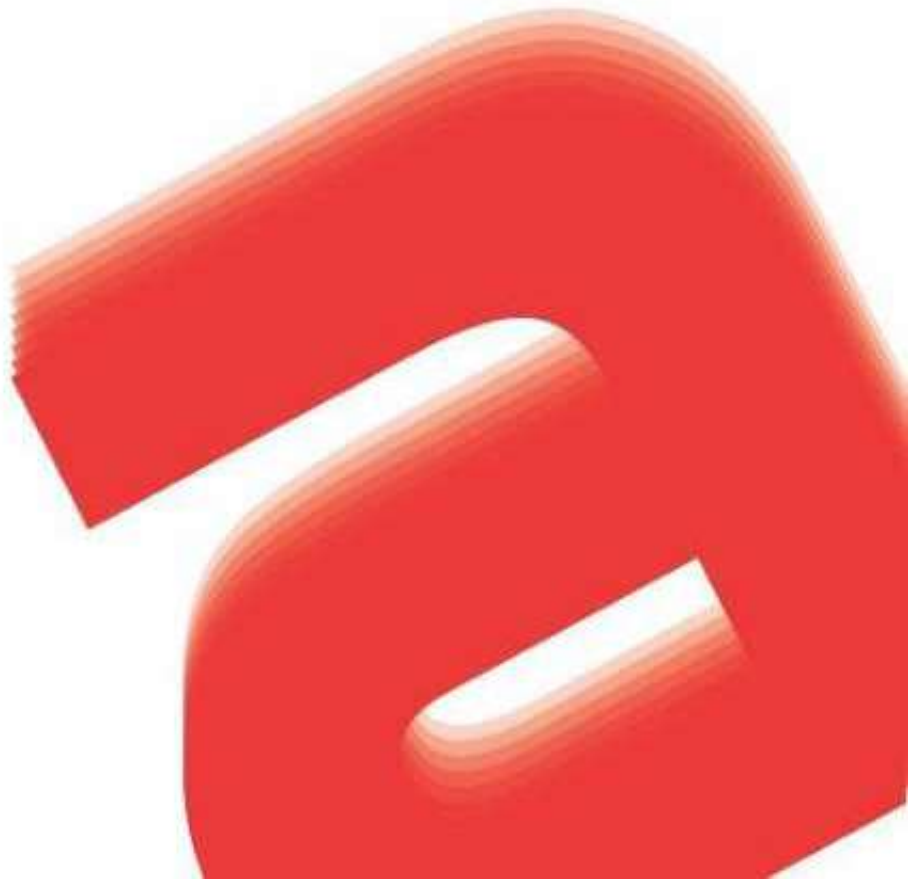
**Hesaplamaya konu tablolar rapora ek olarak bilgilerinize sunulmuştur.**

### 7.3. SWOT Analizi

| GÜÇLÜ YÖNLER  | ZAYIF YÖNLER   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Santralin Taban Fiyat Desteği ve Yerli Katkı desteğinden faydalanan olması.</li><li>+ Diğer enerji üretim santrallerine göre maliyetinin daha ucuz ve temiz olması</li><li>+ Enerji alanında Türkiye'nin dışa bağımlılığının azalması.</li><li>+ Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılmasını kolaylaştırmaktadır.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Türkiye'de dört mevsimin yaşanmasından dolayı kış aylarında ışınımın az olmasından kaynaklı üretilen enerji miktarının azalması</li><li>- Güneş enerjisi santrallerinde üretilen birim enerji miktarı diğer enerji santralleri ile karşılaştırıldığında çok daha fazla alan gerektirmesi</li></ul> |
| FIRSATLAR   | TEHDİTLER  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Ulusal ve Uluslararası finans şirketlerinin yenilenebilir enerji için yarattığı düşük maliyetli finansman destekleri.</li><li>+ Yenilenebilir enerji tesislerinin konumlandırılmasına uygun, coğrafi bir konuma sahip olunması.</li><li>+ Son yıllarda, dünyada ve Türkiye'de karbon ayak izini azaltmak adına devlet destekli çalışmalar yapılması ve bu çalışmaların tamamlanması sonucunda yatırımlara ek gelir sağlanabilecek olması.</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.</li></ul>  |

# BÖLÜM 8

## SONUÇ



## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 8.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 8.3. Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine göre kısıtlıdır beyanı yer almakta olup taşınmazın devrinde Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir. Taşınmazın tapu kayıtlarında 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (20.11.2019 tarihli ve 35211 yevmiye numaralı) ve Konusu: LİSANS BİTİM SÜRESİ OLAN 28/02/2068 TARİHİNDE TEKRAR KAMU ORTA MALI MERA OLARAK TESCİL EDİLECEKTİR.) Tarih: 18/07/2019 Sayı: 2153430 (18.07.2019 tarihli ve 20356 yevmiye numaralı) beyan kaydı bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde 1 adet ipotek kaydı bulunmaktadır

### 8.4. 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 tapu kayıtları üzerinde yer alan beyan kayıtları ile taşınmazların devir işlemlerinde 3083 sayılı kanunun 6. Maddesi'nde belirtildiği üzere Tarım Reformu Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

### 8.5. 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 taşınmazın niteliği 49 yıl süre ile 276. cilt 27232.sayfadaki 160 ada 54 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"dır. 16.01.2020 tarihinden itibaren 48 yıl 1 ay 12 gün süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca üretim lisansı mevcuttur.

### 8.6. 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 taşınmazın üzerinde faal durumda Güneş Enerji Tesisi yer almaktadır.

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

Edikli Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup yapı kullanma izin belgesi alınarak yasal sürecin tamamlanması önerilmektedir.

### 8.8. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Güneş Enerji Santrali'nin Pazar Değeri tespitinde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak "Gelir Yaklaşımı" üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir.

| YAKLAŞIM          | DEĞER (TL)  |
|-------------------|-------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 95.157.000  |
| Gelir Yaklaşımı   | 263.125.000 |



Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışan ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak “Gelir Yaklaşımı” üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir. Raporla “Gelir Yaklaşımı” ile takdir edilen değer makine parkı yatırımları, tesisin tüm izin, lisans, hak ve sözleşmeleri ile tüm işletme değerini içermektedir.

### 8.9. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

| Birleşim Yeşil Enerji A.Ş. / Edikli GES Pazar Değeri |  |            |
|--|--|------------|
| Rapor Tarihi:  | 01.06.2022   |            |
| Değer Tarihi:  | 31.12.2021   |            |
| Kur Bilgisi (Alış):                                  | 31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 15,0867 TL, 1 USD= 13,3290 TL'dir. |            |
| ÖZET TABLO   |  |            |
|  | TL   | USD        |
| Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 263.125.000  | 19.730.000 |
| Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 310.487.500  | 23.281.400 |

#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S. Buğra GÖZ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 915533

Mesut KAYA  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 402184

# **BÖLÜM 9**

## **RAPOR EKLERİ**



## 9. RAPOR EKLERİ

### 9.1. Fotoğraflar



**9.2. Kabul Tutanağı**

**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR  
BAKANLIĞI**

**KABUL TUTANAĞI**

**Edikli GES Enerji A.Ş.**

**Edikli GES**

**GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ**

**(15,23 MW<sub>m</sub> / 10 MW<sub>e</sub>)**

|  |   |  |
|--|---|--|
| LİSANS TARİHİ VE NUMARASI                    | : | 16.01.2020 - EÜ / 9134-2 /04409            |
| LİSANS TAKİ TESİS İLİ                        | : | Niğde                                      |
| LİSANS TAKİ TESİS TİPİ                       | : | Yenilenebilir                              |
| LİSANS TOPLAM KURULU GÜCÜ                    | : | 15,23 MW <sub>m</sub> /10 MW <sub>e</sub>  |
| LİSANS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ           | : | -  |
| KABULE ESAS TOPLAM KURULU GÜCÜ               | : | 15,23 MW <sub>m</sub> / 10 MW <sub>e</sub> |
| KABULE ESAS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ      | : | 15,23 MW <sub>m</sub> / 10 MW <sub>e</sub> |
| BU KABUL İLE ULAŞILAN İŞLETME GÜCÜ           | : | 15,23 MW <sub>m</sub> / 10 MW <sub>e</sub> |
| PROJE ONAY TARİH VE SAYISI                   | : | 12.05.2020 / 12108                         |
| (VARSA) TADİLAT PROJESİ ONAY TARİH VE SAYISI | : | -  |

**Kabul Tarihi: 03/07/2020**



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
NİĞDE VALİLİĞİNE

12.05.2020 tarih ve 12108 sayılı yazı ile projeleri onaylanan **Edikli GES Enerji Anonim Şirketi**'nin Niğde ili, Edikli ilçesi sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 15,23 MWm/10 MWe lisans gücündeki Edikli Güneş Elektrik Santrali kapsamında yer alan paneller, 60 adet evirici , (0,8 /34,5) kV – 2850 kVA kurulu gücündeki 4 adet ünite yükseltici transformatörü, 50kVA gücündeki 1 adet iç ihtiyaç trafosu ve bunların bağlı olduğu OG hücreleri ve yardımcı tesislerinin Kabul işlemlerini yapmak üzere Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 01.07.2020 tarih ve 17724 sayılı emirleri gereğince toplanan Heyetimiz, yapmış olduğu inceleme sonucunda bu tesisin işletmeye açılmasında teknik bir sakınca bulunmadığı kanısına varmıştır. Kabulü yapılan tesislere gerilim uygulanacağından, can, mal ve saha güvenliği bakımından gerekli önlemler alınmalıdır.

Saygılarımızla arz ederim. 03/07/ 2020

Niğde Valiliğine verilmiş üzere  
adını eden teslim aldım  
Levent Gülbahar  
03.07.2020

  
Serpil KOKSAL  
Kabul Heyeti Başkanı  
Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı  
Temsilcisi

**NOT:**

Edikli GES Elektrik A.Ş. 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile ilgili tüm mevzuatların gereği yasal yükümlülüklerini yerine getireceğini ve bundan doğabilecek her türlü sorumluluğun kendilerine ait olacağını kabul ve taahhüt eder.

Ek-1 : Kabul Bilgi Formu

Ek-2 : Kabul Tutanağı (ilk beş sayfa)

T.C.  
**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**

**Edikli GES Enerji Anonim Şirketi'nin** Niğde ili, Edikli ilçesi sınırları içinde üretim tesisi olarak 15,23 MWm/10 MWe lisans gücündeki Edikli Güneş Elektrik Santrali kapsamında yer alan paneller, 60 adet evirici , (0,8 /34,5) kV – 2850 kVA kurulu gücündeki 4 adet ünite yükseltici transformatörü, 50kVA gücündeki 1 adet iç ihtiyaç trafosu ve bunların bağlı olduğu OG hücreleri ve yardımcı tesislerine ait;

**KABUL TUTANAĞI**

Kabul Tarihi: 03/07/2020

Bu tutanak ekleriyle birlikte ..... sayfadan ibarettir

**KABUL HEYETİ**

  
Başkan  
Serpil KOKSAL

  
Üye  
Naci İŞGÖR

  
Üye  
Safnet ŞENSES

  
Üye  
Ahmet Mete SAYALGI

  
Üye  
Levent GÜLBAHAR

  
Üye  
Mustafa Eren SEVİMLİ

  
Üye  
Utku YAVUZ

  
Üye  
Alican PEKTAŞ

  
Üye  
Sadık DUTUCU

2

**KABUL TUTANAĞI**

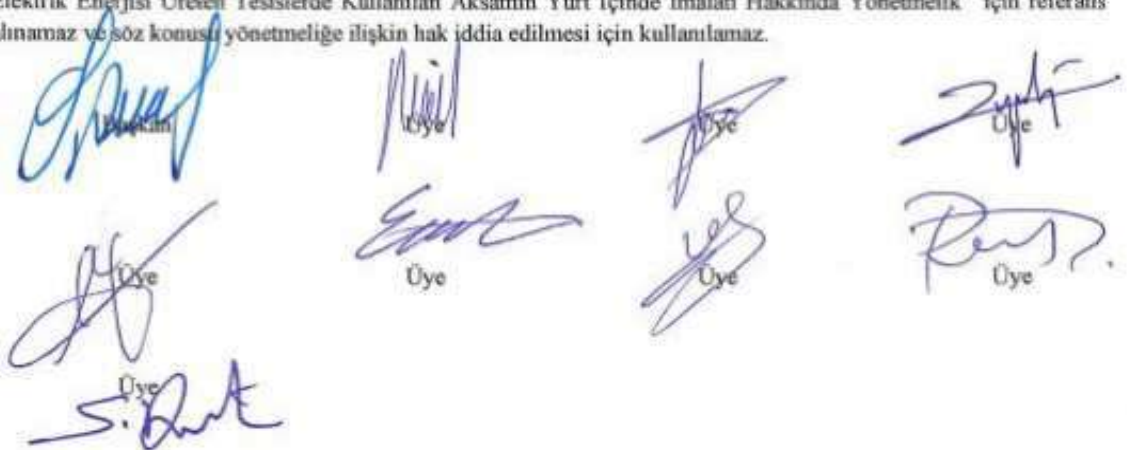
19.02.2020 tarih ve 31044 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Üretim ve Elektrik Depolama Tesisleri Kabul yönetmeliğine uyarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 01.07.2020 tarihli ve 17724 sayılı emirleri ile oluşturulan Kabul Heyeti:

|        | Ad Soyadı            | Mesleği         | Kurum/Kuruluş/Şirket                       |
|--------|----------------------|-----------------|--|
| Başkan | Serpil KÖKSAL        | Elk.Elctr. Müh. | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı        |
| Üye    | Naci İŞGÖR           | İnş. Müh.       | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı        |
| Üye    | Samet ŞENSES         | Elk.Elctr. Müh. | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı        |
| Üye    | Ahmet Mete SAYALGI   | Elk.Elctr. Müh. | TEİAŞ Genel Müdürlüğü                      |
| Üye    | Levent GÜLBAHAR      | Elctr.Müh.      | (Edikli GES Enerji A.Ş.)                   |
| Üye    | Mustafa Eren SEVİMLİ | Elk.Elctr. Müh. | (Edikli GES Enerji A.Ş.)                   |
| Üye    | Utku YAVUZ           | Elk.Elctr. Müh. | (Edikli GES Enerji A.Ş.)                   |
| Üye    | Alican PEKTAŞ        | Elk.Elctr. Müh. | (Edikli GES Enerji A.Ş.)                   |
| Üye    | Sadık DUTUCU         | Elk.Elctr. Müh. | (Girişim Elektrik Taah. Tic. ve San. A.Ş.) |

|   |   |
|---|---|
| Tesis Adı ve Türü   | Edikli GES / Güneş Enerji Santrali  |
| Tesisin Adresi  | Pınarbaşı mevki 160 ada 53 parsel Edikli/Niğde  |
| Proje Onay Tarih(ler)i ve Sayı(lar)ı                            | 12.05.2020 / 12108  |
| Proje Müellifi Mühendisler (Ad Soyad, Oda Sicil No)             | Zafer Akgül (Elk. Elektr. Müh. 76229),<br>Bekir Volkan ŞİŞMAN (İnş. Müh. 77132)<br>İ. Hakkı ÖNCEL (Makina Müh. 21489) |
| Proje(ler)i Onaylayan Kuruluş(lar)                              | ETKB Enerji İşleri Genel Müdürlüğü  |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma                                       | Edikli Ges Enerji A.Ş.  |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma Adresi                                | Dudullu OSB 1 Cad. No:3/1<br>Ümraniye, İSTANBUL   |
| Tesisin İnşaat, Elektrik, Elektromekanik ve Mekanik Yüklenicisi | Girişim Elektrik Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş.,  |
| Tesisin Yüklenici Adresleri                                     | Saray Mah. Atom Cad. No:15<br>K.Kazan/Ankara  |
| Lisans Tarihi ve Sayısı   | 16.01.2020 - EÜ / 9134-2 /04409   |
| Lisans Kurulu Gücü (MWm/MWe)                                    | 15,23 MWm /10 MWe   |

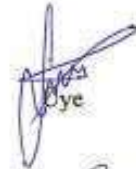
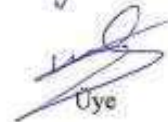
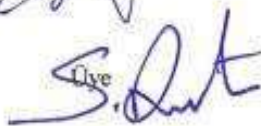
Yukarıda mahiyet ve nev'i yazılı tesisatın bulunduğu mahale giderek kabul yönetmeliğinde yazılı deney ve incelemeleri yapan kurumumuz, müteakip ekli sayfalardaki sonuçlara dayanarak tesisin kabul edilebileceği kanaatine varmıştır. Tesisin işletmeye açılmasında teknik bir mahzur görülmemiş olduğundan gereken müsaade 03/07/2020 tarihinde Heyet Başkanlığınca Niğde Valiliği'ne verilmiştir.

**Not:** Bu Kabul kapsamındaki tesis, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında özel sektör tarafından yapılmış olan üretim santrali olup söz konusu projeye ilişkin olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından herhangi bir sözleşme, ihale, hak ediş, vb.'ye ilişkin işlem yapılmamıştır. Bu tutanak "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından Elektrik Enerjisi Üreten Tesislerde Kullanılan Aksamın Yurt İçinde İmalatı Hakkında Yönetmelik" için referans alınamaz ve söz konusu yönetmeliğe ilişkin hak iddia edilmesi için kullanılamaz.



**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <b>1) GÜNEŞ PANELİ(MODÜLÜ)</b><br>Üretici : SMART SOLAR<br>PV Modül :47.616 adet<br>Tipi : Monoperc<br>Maksimum Gücü (W) : 320 W<br>Güç toleransı : 0-+5 W<br>Maksimum Gerilim(Vmpp) : 32,83 V<br>Maksimum Akım(Imp) : 9,75 A<br>Kesme Gerilim(Vosc) : 40,30 V<br>Kesme Akımı(Iosc) : 10,06 A<br>Maksimum İşletme Gerilimi : 1500 Vdc<br>Nominal Sıcaklığı : 45±2<br>Ağırlık :18,5 kg<br>Ölçüler :1640x992x40 mm<br>STC :1000W/m <sup>2</sup><br>Seri Num. :03626570420<br><br>NOT:Etiket değeri bir(1) modül için verilmiş olup,kabul kapsamındaki tüm modüllerin seri numaraları tutanak ekindeki CD'de Excel dökümanı olarak verilmiştir. | <b>AYNI</b>           |

  
Başkan  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye



## KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <b>2.EVİRİCİLER:</b><br>Eviriciler : 60 adet<br>Marka : HUAWEI<br>Menşei : Çin<br>Model : SUN2000-185KTL-HI<br>PV Giriş Değerleri : 500-1500Vdc/1500Vdc Mak.9X26A<br>Çıkış Değerleri : 3P 800Vac<br>Çıkış Gücü : 185kW<br>Frekans : 50Hz<br>Koruma Sınıfı : IP65<br>Seri numaraları : <ul style="list-style-type: none"><li>6T1979046012</li><li>6T1979053716</li><li>6T1979052260</li><li>6T1979046046</li><li>6T1979046044</li><li>6T1979053750</li><li>6T1979053740</li><li>6T1979042696</li><li>6T1979042748</li><li>6T1979048239</li><li>6T1979045949</li><li>6T1979053704</li><li>6T1979053698</li><li>6T1979053668</li><li>6T1979053700</li><li>6T1979003695</li><li>6T1979003681</li><li>6T1979054367</li><li>6T1979054356</li><li>6T1979053719</li><li>6T1979053737</li><li>6T1979046021</li><li>6T1979048183</li><li>6T1979042665</li><li>6T1979042636</li><li>6T1979053721</li><li>6T1979053711</li><li>6T1979045974</li><li>6T1979048252</li></ul> | AYNI                  |



İbrahim



Üye



Üye



Üye



Üye



Üye



Üye



Üye



Üye

5

### KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 6T1979048233</li><li>• 6T1979044424</li><li>• 6T1979044396</li><li>• 6T1979035737</li><li>• 6T1979035781</li><li>• 6T1979046039</li><li>• 6T1979035710</li><li>• 6T1979035754</li><li>• 6T1979046038</li><li>• 6T1979048202</li><li>• 6T1979042680</li><li>• 6T1979042713</li><li>• 6T1979042657</li><li>• 6T1979042688</li><li>• 6T1979042714</li><li>• 6T1979046034</li><li>• 6T1979046050</li><li>• 6T1979042721</li><li>• 6T1979042735</li><li>• 6T1979053796</li><li>• 6T1979053793</li><li>• 6T1979048092</li><li>• 6T1979048084</li><li>• 6T1979046040</li><li>• 6T1979045948</li><li>• 6T1979052189</li><li>• 6T1979052290</li><li>• 6T1979048744</li><li>• 6T1979053664</li><li>• 6T1979053673</li></ul> | AYNI                  |

  
Başkan

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

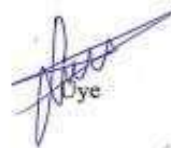
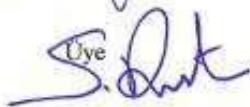
| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <b>3) ÜNİTE YÜKSELTİCİ TRANSFORMATÖRÜ:</b>                  |                       |
| Adet : 4  |                       |
| İmalatçı : BEST   |                       |
| Tipi : Step-up  |                       |
| Güç : 2850 kVA  |                       |
| Bağlantı Grubu : Dyn-11                                     |                       |
| Soğutma Şekli : ONAN  |                       |
| Yalıtım Sınıfı : IP 54                                      |                       |
| Kademe Sayısı : 6   |                       |
| Gerilim : 0,8 kV / 34,5 kV                                  |                       |
| <b>Kademe Gerilim (V)</b>                                   |                       |
| Y.G. = 1-28500, 2-30000, 3-31500, 4-33000, 5-34500, 6-36000 |                       |
| A.G. = 800  |                       |
| Akım A : (YG) / (AG)  |                       |
| Frekans : 50 Hz   |                       |
| Faz Adedi : 3   |                       |
| İmalat Tarihi : 2019-2019-2019-2019                         |                       |
| İmalat Standartı : DIN EN 60076-1                           |                       |
| Empadans (U.K.) : 5,65 -5,65-5,67-5,67                      |                       |
| Pk75 : 26906  |                       |
| P0 : 3349   |                       |
| TR1 Seri No : 74695   |                       |
| TR2 Seri No : 74696   |                       |
| TR3 Seri No : 74697   |                       |
| TR4 Seri No : 74694   |                       |
|   | AYNI                  |

  
Mustafa  
  
Nihal  
  
Hüseyin  
  
Zeynep  
  
Ayşe  
  
Emre  
  
Hüseyin  
  
Feri  
  
S. Öztürk

7

**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <b>İÇ İHTİYAC TRANSFORMATÖRÜ:</b>                           |                       |
| Adet : 1  |                       |
| İmalatçı : BEST   |                       |
| Tipi : Step-up  |                       |
| Güç : 50 kVA  |                       |
| Bağlantı Grubu : Yzn-11                                     |                       |
| Soğutma Şekli : ONAN  |                       |
| Yalıtım Sınıfı : IP 54                                      |                       |
| Kademe Sayısı : 6   |                       |
| Gerilim : 0,4 kV / 34,5 kV                                  |                       |
| <b>Kademe Gerilim (V)</b>                                   |                       |
| Y.G. = 1-28500, 2-30000, 3-31500, 4-33000, 5-34500, 6-36000 |                       |
| A.G. = 400  |                       |
| Akım A : (YG) / (AG)  |                       |
| Frekans : 50 Hz   |                       |
| Faz Adedi : 3   |                       |
| İmalat Tarihi : 2017  |                       |
| İmalat Standartı : TS 267 EN 60076-01                       |                       |
| Empedans (U.K.) : 4,58                                      |                       |
| Py : 974  |                       |
| P0 : 145  |                       |
| TR Seri No : 72390  |                       |
|   | <b>AYNI</b>           |

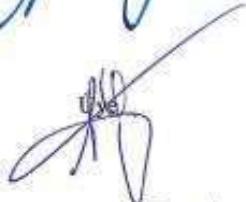
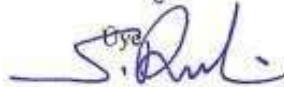
  
Başkan  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye



8

**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

| KURULAN  |                                   |            | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------------------|------------|-----------------------|
| <b>4) TRAFÖ MERKEZİ HÜCRELERİ</b>                  |                                   |            | <b>AYNI</b>           |
| Marka: EUROPOWER<br>Gerilim: 36 Kv<br>Akım : 630 A |                                   |            |                       |
| SIRA NO  | HÜCRE ADI                         | SERİ NO    |                       |
| GES-1 MBK  |                                   |            |                       |
| H01  | YÜK AYIRICILI GİRİŞ/ÇIKIŞ HÜCRETİ | 2013010573 |                       |
| H02  | KESİCİLİ TRAFÖ KORUMA HÜCRETİ     | 2013010574 |                       |
| GES-2 MBK  |                                   |            |                       |
| H01  | YÜK AYIRICILI GİRİŞ/ÇIKIŞ HÜCRETİ | 2013010575 |                       |
| H02  | KESİCİLİ TRAFÖ KORUMA HÜCRETİ     | 2013010576 |                       |
| GES-3 MBK  |                                   |            |                       |
| H01  | YÜK AYIRICILI GİRİŞ/ÇIKIŞ HÜCRETİ | 2013010577 |                       |
| H02  | KESİCİLİ TRAFÖ KORUMA HÜCRETİ     | 2013010578 |                       |
| GES-4 MBK  |                                   |            |                       |
| H01  | YÜK AYIRICILI GİRİŞ/ÇIKIŞ HÜCRETİ | 2013010579 |                       |
| H02  | KESİCİLİ TRAFÖ KORUMA HÜCRETİ     | 2013010580 |                       |
| <b>5) DAĞITIM MERKEZİ HÜCRETİ</b>                  |                                   |            |                       |
| Marka : AYSAN<br>Gerilim: 36 kV<br>Akım : 630 A    |                                   |            |                       |
| SIRA NO  | HÜCRE ADI                         | SERİ NO    |                       |
| EDİKLİ DM  |                                   |            |                       |
| H01  | KESİCİLİ OTOPRODÜKTÖR HÜCRETİ     | 38113      |                       |
| H02  | YÜK AYIRICILI ÖLÇÜ HÜCRETİ        | 38114      |                       |
| H03  | KESİCİLİ GİRİŞ/ÇIKIŞ HÜCRETİ      | 38115      |                       |
| H04  | KESİCİLİ GİRİŞ/ÇIKIŞ HÜCRETİ      | 38116      |                       |
| H05  | KESİCİLİ GİRİŞ/ÇIKIŞ HÜCRETİ      | 38117      |                       |
| H06  | KESİCİLİ GİRİŞ/ÇIKIŞ HÜCRETİ      | 38118      |                       |
| H07  | YÜK AYIRICILI SİGORTALI HÜCRE     | 38119      |                       |

  
Başkan  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye  
Üye

## YÜKSEK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI

| Sıra No | PROJEDE GÖSTERİLEN |             |                                | KURULAN      |             |         | Bağlantı Noktaları       |
|---------|--------------------|-------------|--------------------------------|--------------|-------------|---------|--------------------------|
|         | Gerilim Volt       | Uzunluk (m) |                                | Gerilim Volt | Uzunluk (m) |         |                          |
|         |                    | Havai       | Yeraltı                        |              | Havai       | Yeraltı |                          |
| 1       | 34500              | -           | 3x(1x50) mm2 Cu - XLPE, 74 mt  | AYNI         | -           | AYNI    | TR-1 ile DM Arası        |
| 2       | 34500              | -           | 3x(1x95) mm2 Cu - XLPE, 25 mt  | AYNI         | -           | AYNI    | TR-1 ile H02 Hücre Arası |
| 3       | 34500              | -           | 3x(1x50) mm2 Cu - XLPE, 150 mt | AYNI         | -           | AYNI    | TR-2 ile DM Arası        |
| 4       | 34500              | -           | 3x(1x95) mm2 Cu - XLPE, 25 mt  | AYNI         | -           | AYNI    | TR-2 ile H02 Hücre Arası |
| 5       | 34500              | -           | 3x(1x50) mm2 Cu - XLPE, 284mt  | AYNI         | -           | AYNI    | TR-3 ile DM Arası        |
| 6       | 34500              | -           | 3x(1x95) mm2 Cu - XLPE, 25 mt  | AYNI         | -           | AYNI    | TR-3 ile H02 Hücre Arası |
| 7       | 34500              | -           | 3x(1x50) mm2 Cu - XLPE, 267 mt | AYNI         | -           | AYNI    | TR-4 ile DM Arası        |
| 8       | 34500              | -           | 3x(1x95) mm2 Cu - XLPE, 25 mt  | AYNI         | -           | AYNI    | TR-4 ile H02 Hücre Arası |

## Tarifeye Esas Sayaç Bilgileri

|         | Ana Sayaç               | Yedek Sayaç             |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| Marka   | LANDİS+GYR E550         | LANDİS+GYR E550         |
| Model   | ZMG405CR4.440b03 S2 P07 | ZMG405CR4.440b03 S2 P07 |
| Seri No | 40184322                | 40184272                |



### 9.3. ENH Geçici Kabul Tutanağı

T.C.  
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı  
(TEDAŞ Kayseri Bölge Müdürlüğü)

NİĞDE İLİ  
MERKEZ İLÇESİ  
EDİKLİ BELDESİ

**NİĞDE İLİ EDİKLİ BELDESİ 10 MW EDİKLİ ULUDER GES BAĞLANTI HATTI  
ELEKTRİK TESİSİ  
GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI**

Geçici Kabul Tarihi: 20.11.2019  
Bu Tutanak 9 sayfa ve eklerinden ibarettir.

#### KABUL KURULU

Başkan  
Hakan  
YAVUZ  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Özkan  
DOĞAN  
Elektrik  
Teknikeri

Üye  
Fahri  
ÖRNEK  
Harita  
Teknikeri

Üye  
Selim  
SOYSAL  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Yusuf  
SÖNMEZ  
Elk.  
Mühendisi

Üye  
Yusuf  
SÖNMEZ  
Elk.  
Mühendisi

Onaylayan Kuruluşun Adı: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı  
TEDAŞ Kayseri Bölge Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 10.12.2018 tarihli ve 34783 sayılı yazısı gereği  
26. KASIM 2019 tarih ve ..... sayı ile onaylanmıştır.

19. KBL.SI.0146-6TC

ONAY



Deniz H. ...  
Bölge Müdürü



### GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

07.05.1995 tarihli ve 22280 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Yönetmeliğe göre Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEDAŞ Genel Müdürlüğü Kayseri Bölge Müdürlüğü'nün 06.11.2019 tarihli ve E.94309 sayılı emirleri gereği oluşturulan geçici kabul kurulu;

|        | Adı Soyadı:  | Mesleği:         | Çalıştığı Kuruluş:                |
|--------|--------------|------------------|-----------------------------------|
| Başkan | Hakan YAVUZ  | Elk.Elctr.Müh.   | TEDAŞ Kayseri Bölge Müdürlüğü     |
| Üye    | Özkan DOĞAN  | Elk. Teknikeri   | TEDAŞ Kayseri Bölge Müdürlüğü     |
| Üye    | Habip ÖRNEK  | Harita Teknikeri | TEDAŞ Kayseri Bölge Müdürlüğü     |
| Üye    | Selim SOYSAL | Elk.Elctr.Müh.   | Kayseri ve Cıvırı Elektrik T.A.Ş. |
| Üye    | Yusuf SÖNMEZ | Elk.Müh.         | Işın Mühendislik(TUS)             |
| Üye    | Yusuf SÖNMEZ | Elk.Müh.         | Halk Enerji (Uluder Enerji)       |

**Kabulü Yapılan İşin Niteliği:** Niğde İli Edikli Beldesi 10 MW Edikli Uluder Ges Bağlantı Hattı Elektrik Tesisi

**Tesisin Türü:** E.N.H. Elektrik Tesisi

**Tesisin Projesini Yapan Mühendisin Adı,Soyadı ve Oda No'su:** Yusuf SÖNMEZ/10602

**Projenin Düzenlenme Tarihi:** 20.10.2019

**Projeyi Onaylayan Kuruluş:** TEDAŞ Kayseri Bölge Müdürlüğü

**Onama Tarihi ve Sayısı:** 04.11.2019 tarih TEDAŞ/19.PRJ.51.017-T

**Tesisin Adresi:** Niğde Edikli

**Tesisi Yaptıran Kuruluşun Adı:** Uluder Elektrik Üretim A.Ş.

**Adresi:** Filistin Caddesi Kader Sokak No:6/1 Çankaya/KAYSERİ

**Yüklenici Adı:** Işın Mühendislik

**Adresi:** Caferbey Mah. Topaç Geçidi Sok. No:6/B

**Keşif Bedeli:** 4.936.188,35 TL

**Eksiltme Oranı:** -

**Keşfe Ek veya Değişiklik Varsa Miktarı:** -

**Süre Uzatımı:** -

**Tesisin Bitirildiği Tarih:** 29.10.2019

**Eksik veya Özürlerin İhale Tutarına Göre % Miktarı:** -----

Yukarıda niteliği ve türü yazılı tesisin bulunduğu yere giderek kabul yönetmeliğinde yazılı deney ve incelemeleri yapan Kurulumuz 9 sayfa ve eklerindeki sonuçlara dayanarak tesisin geçici olarak kabul yapılması kanaatine varmıştır.

Tesisin işletmeye açılmasında bir sakınca görülmemiş olduğundan bununla ilgili belge 20.11.2019 tarihinde Kurul Başkanlığınca Niğde Valiliği'ne verilmiştir.

*Yerel Kurum Kayıtları İptal*

Başkan  
Hakan  
YAVUZ  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Özkan  
DOĞAN  
Elektrik  
Teknikeri

Üye  
Habip  
ÖRNEK  
Harita  
Teknikeri

Üye  
Selim  
SOYSAL  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Yusuf  
SÖNMEZ  
Elk.  
Mühendisi



Tesiste bulunan bütün tahrik makinelerinin, generatörlerin, transformatörlerin, buhar ve gaz üretme cihazlarının işaret plakalarında yazılı bilgiler (firma adı, seri numarası, gücü, gerilimi, devir sayısı vb.)

| SIRA NO | KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN                     |
|---------|---|---|
| 1       | 2 adet Beton Köşk 7,50+2,50   | 2 adet Beton Köşk 7,50+2,50               |
| 2       | 50 kVA AG DAĞITIM PANOSU (1 adet)   | 50 kVA AG DAĞITIM PANOSU (1 adet)         |
| 3       | Otoprodüktör Hücresi 1 adet<br>Marka: Aysan Elektrik<br>Seri No: H-38113  | Otoprodüktör Hücresi 1 adet               |
| 4       | Akım Gerilim Ölçü Hücresi 1 adet<br>Marka Aysan Elektrik<br>Seri No: H-38114  | Akım Gerilim Ölçü Hücresi 1 adet          |
| 5       | Kesicili Giriş Çıkış Hücresi 8 adet<br>Marka: Aysan Elektrik<br>Seri No: H-38109, H-38110, H-38111,<br>H-38112, H-38115, H-38116, H-38117,<br>H-38118 | Kesicili Giriş Çıkış Hücresi 8 adet       |
| 6       | Yük Ayırıcılı Trafo Koruma Hücresi 1 adet<br>Seri No: H-38119 Aysan Elektrik  | Yük Ayırıcılı Trafo Koruma Hücresi 1 adet |

Başkan  
Hakan  
YAVUZ  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Özkan  
DOĞAN  
Elektrik  
Teknikeri

Üye  
Habip  
ÖRNEK  
Harita  
Teknikeri

Üye  
Selim  
SOYSAL  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Yusuf  
SÖNMEZ  
Elk.  
Mühendisi

**TESİSTE GÖRÜLEN ÖZÜR VE EKSİKLİKLER**

| SIRA NO | MİKTARI | ÖZÜR VE EKSİĞİN NİTELİĞİ                           | BİRİM TUTARI (TL) | TOPLAM TUTARI (TL) |
|---------|---------|--|-------------------|--------------------|
|         |         | TESİSTE HERHANGİ BİR EKSİK VE KUSUR GÖRÜLMEMİŞTİR. |                   |                    |

Başkan  
Hakan  
YAVUZ  
Elk. Elctr.  
Mühendisi



Üye  
Özkan  
DOĞAN  
Elektrik  
Teknikeri



Üye  
Habip  
ÖRNEK  
Marita  
Teknikeri



Üye  
Selim  
SOYSAL  
Elk. Elctr.  
Mühendisi



Üye  
Yusuf  
SÖNMEZ  
Elk.  
Mühendisi



**DAĞITIM TRANSFORMATÖR İSTASYONLARI**

| TRAFO NO | PROJEDE GÖSTERİLEN                |                | TRAFO NO | KURULAN                           |                |
|----------|-----------------------------------|----------------|----------|-----------------------------------|----------------|
|          | Transformatörün Karakteristikleri |                |          | Transformatörün Karakteristikleri |                |
| 1        | Gerilim/0,4 kV                    | : 31,5         | 1        | Gerilim/0,4 kV                    | : 31,5         |
|          | Güç kVA                           | : 400          |          | Güç kVA                           | : 50           |
|          | Uk(%)                             | :              |          | Uk(%)                             | : 4,58         |
|          | Bağlantı Grubu                    | :              |          | Bağlantı Grubu                    | : YZN 11       |
|          | Tipi                              | :              |          | Tipi                              | : GENLEŞME     |
|          | Marka                             | :              |          | Marka                             | : BEST         |
|          | Makine No                         | :              |          | Makine No                         | : 72390        |
|          | İmal Yılı                         | :              |          | İmal Yılı                         | : 10/2017      |
|          | Standart No                       | :              |          | Standart No                       | : TSEN 60076   |
|          | Gerilim                           | :              |          | Gerilim                           | : 28500        |
|          | "                                 | :              |          | "                                 | : 30000        |
|          | "                                 | :              |          | "                                 | : 31500        |
| "        | :                                 | "              | : 33000  |                                   |                |
| "        | :                                 | "              | : 34500  |                                   |                |
| "        | :                                 | "              | : 36000  |                                   |                |
| "        | :                                 | "              | :        |                                   |                |
|          | Gerilim/0,4 kV                    | :              |          | Gerilim/0,4 kV                    | :              |
|          | Güç kVA                           | :              |          | Güç kVA                           | :              |
|          | Uk(%)                             | :              |          | Uk(%)                             | :              |
|          | Bağlantı Grubu                    | :              |          | Bağlantı Grubu                    | :              |
|          | Tipi                              | :              |          | Tipi                              | :              |
|          | Marka                             | :              |          | Marka                             | :              |
|          | Makine No                         | :              |          | Makine No                         | :              |
|          | İmal Yılı                         | :              |          | İmal Yılı                         | :              |
|          | Standart No                       | :              |          | Standart No                       | :              |
|          | Gerilim                           | : ...../0,4 kV |          | Gerilim                           | : ...../0,4 kV |
|          | "                                 | :              |          | "                                 | :              |
|          | "                                 | :              |          | "                                 | :              |
|          | "                                 | :              |          | "                                 | :              |
|          | "                                 | :              |          | "                                 | :              |
|          | "                                 | :              |          | "                                 | :              |
|          | "                                 | :              |          | "                                 | :              |

**DÜŞÜNCELER:**

Başkan  
Hakan  
YAVUZ  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Özkan  
DOĞAN  
Elektrik  
Teknikeri

Üye  
Habip  
ÖRNEK  
Hürta  
Teknikeri

Üye  
Selim  
SOYSAL  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Yusuf  
SÖNMEZ  
Elk.  
Mühendisi

**ALÇAK GERİLİM ŞEBEKESİ**

| PROJEDE GÖSTERİLEN |                     | KURULAN            |                     |
|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Yer altı Kablo Hat | Hava Hattı          | Yer altı Kablo Hat | Hava Hattı          |
| Cinsi Uzunluğu (m) | Cinsi Uzunluğu (m)  | Cinsi Uzunluğu (m) | Cinsi Uzunluğu (m)  |
|                    |                     |                    |                     |
|                    |                     |                    |                     |
|                    |                     |                    |                     |
| Direk Tipleri      | Direk Sayısı (adet) | Direk Tipleri      | Direk Sayısı (adet) |
|                    |                     |                    |                     |
|                    |                     |                    |                     |
|                    |                     |                    |                     |
| <b>DÜŞÜNCELER:</b> |                     |                    |                     |

Başkan  
Hakan  
YAVUZ  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Özkan  
DOĞAN  
Elektrik  
Teknikeri

Üye  
Habip  
ÖRNEK  
Harita  
Teknikeri

Üye  
Selim  
SOYSAL  
Elk. Elctr.  
Mühendisi

Üye  
Yusuf  
SÖNMEZ  
Elk.  
Mühendisi



**YÜKSEK GERİLİM HATTI VE MÜŞTEREK DİREKLİ ŞEBEKE**

| PROJESİNDE GÖSTERİLEN             |                        |                 | KURULAN                           |                        |                 |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------|
| Y.G.<br>Hattının<br>Adı           | İletken                |                 | Y.G.<br>Hattının<br>Adı           | İletken                |                 |
|                                   | Cinsi                  | Uzunluğu<br>(m) |                                   | Cinsi                  | Uzunluğu<br>(m) |
|                                   | 3x477                  | 15.421          |                                   | 3x477                  | 15.421          |
| Müşterek<br>Direkli<br>Y.G. Hattı |                        |                 | Müşterek<br>Direkli<br>Y.G. Hattı |                        |                 |
| Yer Altı<br>Kablosu               |                        |                 | Yer Altı<br>Kablosu               |                        |                 |
|                                   | 3(1x400/35)<br>AL XLPE | 6408            |                                   | 3(1x400/35) AL<br>XLPE | 6408            |
| Direk Tipi                        | Direk Sayısı           |                 | Direk Tipi                        | Direk Sayısı           |                 |
| N1-3                              | 1                      |                 | N1-3                              | 1                      |                 |
| N1-6                              | 3                      |                 | N1-6                              | 3                      |                 |
| N4-3                              | 1                      |                 | N4-3                              | 1                      |                 |
| N4-6                              | 2                      |                 | N4-6                              | 2                      |                 |
| N4-4,5                            | 3                      |                 | N4-4,5                            | 3                      |                 |
| TB1-3                             | 23                     |                 | TB1-3                             | 23                     |                 |
| TB1-4,5                           | 7                      |                 | TB1-4,5                           | 7                      |                 |
| TB1-6                             | 11                     |                 | TB1-6                             | 11                     |                 |
| TB1-1,5                           | 8                      |                 | TB1-1,5                           | 8                      |                 |
| TB1+0                             | 2                      |                 | TB1+0                             | 2                      |                 |
| TB1+1,5                           | 1                      |                 | TB1+1,5                           | 1                      |                 |
| TB2-6                             | 2                      |                 | TB2-6                             | 2                      |                 |
| TB2-3                             | 1                      |                 | TB2-3                             | 1                      |                 |
| DB1-6                             | 2                      |                 | DB1-6                             | 2                      |                 |
| DB1-4,5                           | 2                      |                 | DB1-4,5                           | 2                      |                 |
| DB1-3                             | 2                      |                 | DB1-3                             | 2                      |                 |
| DB1-1,5                           | 1                      |                 | DB1-1,5                           | 1                      |                 |
| DB1+0                             | 1                      |                 | DB1+0                             | 1                      |                 |

Başkan  
Hakan  
YAVUZ  
Elk. Elktr.  
Mühendisi

Üye  
Özkan  
DOĞAN  
Elektrik  
Teknikeri

Üye  
Habip  
ÖRNEK  
Marita  
Teknikeri

Üye  
Selim  
SOYSAL  
Elk. Elktr.  
Mühendisi

Üye  
Yusuf  
SÖNMEZ  
Elk.  
Mühendisi

#### 9.4. Üretim Lisansı



**T.C. ENERJİ PİYASASI  
DÜZENLEME KURUMU**

**ÜRETİM LİSANSI**

Bu lisans kapsamındaki üretim tesisi  
Yenilenebilir Enerji Kaynağı kullanmaktadır.  
*(5346 Sayılı Kanunda yer alan, "Bu Kanun kapsamındaki yenilenebilir enerji kaynakları" tanımı çerçevesinde olan üretim tesisleri için)*

Lisans No : EÜ/9134-2/04409  
Tarih : 16/01/2020

Bu Lisans; Edikli GES Enerji Anonim Şirketi'ne Niğde ili, Merkez ilçesinde, güneş enerjisine dayalı Edikli GES projesi kapsamında, 16/01/2020 tarihinden itibaren 48 yıl 1 ay 12 gün süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 16/01/2020 tarihli ve 9134-2 sayılı Kararı ile verilmiştir. (Bu lisans, Uludağ Elektrik Üretim Anonim Şirketi'ne verilen 28/02/2019 tarihli ve EÜ/8451-14/04189 numaralı üretim lisansı sonlandırılarak eskisinin devamı mahiyetinde verilmiştir.)



**Mustafa YILMAZ**  
Başkan

### ÖZEL HÜKÜMLER

Bu lisans; Edikli GES Enerji Anonim Şirketi'ne aşağıda bilgileri verilen üretim tesisi için aşağıda belirtilen koşullarda verilmiştir.

#### 1- Üretim tesisine ilişkin bilgiler

|  |  |
|--|--|
| Proje/Tesis Adı                                | : Edikli GES                                   |
| İli  | : Niğde  |
| İlçesi   | : Merkez                                       |
| Tesis tipi                                     | : Güneş  |
| Tesis toplam kurulu gücü                       | : 15,23 MWm / 10 MWe                           |
| Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı        | : 26.374,000 kWh                               |
| Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyeleri | : 154/34,5 kV Yeşilhisar TM'ye OG seviyesinden |
| Tesis tamamlanma süresi                        | : 22 ay  |
| Tesis tamamlanma tarihi                        | : 28/12/2020                                   |

2- Bildirim adresi: Dudullu OSB Mahallesi 1 Cad. Birleşim Grup No:3 İç Kapı No:1 Ümraniye/İSTANBUL

#### 3- Lisansın yürürlüğe girmesi ve süresi

Bu lisans, 16/01/2020 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu lisans, yürürlük tarihinden itibaren 48 yıl 1 ay 12 gün süreyle geçerlidir.

4- Tüzel kişilikte yüzde on (halka açık şirketlerde yüzde beş) ve üzerinde doğrudan veya dolaylı pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişiler

| <u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u> | <u>Pay Oranı (%)</u> |
|-------------------------------------|----------------------|
| Mesut ALTAN                         | 50                   |
| İdris ÇAKIR                         | 50                   |

5- Tesis yerine ait pafta adı/adları ile santral sahası köşe koordinatları ve/veya ünite koordinatları

1/25.000 lık pafta adı: L33-B3

Üretim Tesisi Sahası Köşe Koordinatları:

|     | E          | N           |     | E          | N           |
|-----|------------|-------------|-----|------------|-------------|
| K1  | 671383,959 | 4239208,109 | K12 | 671771,784 | 4239621,633 |
| K2  | 671390,102 | 4239458,658 | K13 | 671768,404 | 4239611,473 |
| K3  | 671493,441 | 4239463,899 | K14 | 671897,016 | 4239541,671 |
| K4  | 671496,023 | 4239584,242 | K15 | 671909,108 | 4239518,767 |
| K5  | 671378,643 | 4239654,837 | K16 | 672023,390 | 4239446,701 |
| K6  | 671385,465 | 4239669,498 | K17 | 672023,044 | 4239298,396 |
| K7  | 671413,429 | 4239692,450 | K18 | 671751,751 | 4239291,508 |
| K8  | 671431,180 | 4239681,917 | K19 | 671793,242 | 4239435,712 |
| K9  | 671549,777 | 4239792,191 | K20 | 671678,650 | 4239378,801 |
| K10 | 671623,355 | 4239732,526 | K21 | 671400,965 | 4239217,529 |
| K11 | 671642,667 | 4239722,784 |     |            |             |

EÜ/9134-2/04409

2 / 4



## 6- Mevzuata uyma yükümlülüğü

Lisans sahibi, Elektrik Piyasasına ilişkin ilgili Mevzuat ile lisans kapsamındaki faaliyetin gerektirdiği diğer mevzuat hükümlerine uymak ile yükümlüdür.

## 7- Lisansla yapılan tadiller

| Tadilin   |  |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
|---|--|--|--|-----------------------------|---|-----|--|-----------------------------|---|-----|------------------|-----|--|-----------------------------|-------------|----|-------------|----|
| Sıra No   | Tarihi ve Sayısı   | Kapsamı  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| 1   | 15/08/2019<br>tarihli ve 8790-9<br>sayılı Kurul Kararı   | <p><b>Tadil Öncesi Durum:</b></p> <p>3- Lisansın yürürlüğe girmesi ve süresi</p> <p>Bu lisans, 28/02/2019 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu lisans, yürürlük tarihinden itibaren 49 (kırkdokuz) yıl süreyle geçerlidir.</p> <p>Şirket, ittifak hakkı tesis edilmeden piyasa faaliyetlerine başlayamaz.</p> <p><b>Tadil Sonrası Durum:</b></p> <p>3- Lisansın yürürlüğe girmesi ve süresi</p> <p>Bu lisans, 28/02/2019 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu lisans, yürürlük tarihinden itibaren 49 (kırkdokuz) yıl süreyle geçerlidir.</p>              |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| 2   | 06/02/2020<br>tarihli ve 9161-<br>18 sayılı Kurul<br>Kararı ile<br>14/04/2020<br>tarihli ve 17806<br>sayılı Daire<br>Başkanlığı Olur'u | <p><b>Tadil Öncesi Durum:</b></p> <p>Tesis toplam kurulu gücü: 10 MW</p> <p><b>Tadil Sonrası Durum:</b></p> <p>Tesis toplam kurulu gücü: 15,23 MWm/10 MWe</p>  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| 3   | 16/04/2020<br>tarihli ve 18012<br>sayılı Daire<br>Başkanlığı<br>Olur'u   | <p><b>Tadil Öncesi Durum:</b></p> <table border="0"> <tr> <td><b><u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u></b></td> <td><b><u>Pay Oranı (%)</u></b></td> </tr> <tr> <td>- Halk Enerji Yatırımları Üretim İnşaat<br/>Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş.</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td><b><u>Ortalama Pay Sahibi Ortaklar</u></b></td> <td><b><u>Pay Oranı (%)</u></b></td> </tr> <tr> <td>- Teknolojiye Teknoloji Yönetimi ve<br/>Danışmanlık Anonim Şirketi</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>- Mustafa ATILLA</td> <td>100</td> </tr> </table> <p><b>Tadil Sonrası Durum:</b></p> <table border="0"> <tr> <td><b><u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u></b></td> <td><b><u>Pay Oranı (%)</u></b></td> </tr> <tr> <td>Mesut ALTAN</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>İdris ÇAKIR</td> <td>50</td> </tr> </table> | <b><u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u></b> | <b><u>Pay Oranı (%)</u></b> | - Halk Enerji Yatırımları Üretim İnşaat<br>Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş. | 100 | <b><u>Ortalama Pay Sahibi Ortaklar</u></b> | <b><u>Pay Oranı (%)</u></b> | - Teknolojiye Teknoloji Yönetimi ve<br>Danışmanlık Anonim Şirketi | 100 | - Mustafa ATILLA | 100 | <b><u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u></b> | <b><u>Pay Oranı (%)</u></b> | Mesut ALTAN | 50 | İdris ÇAKIR | 50 |
| <b><u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u></b>                                | <b><u>Pay Oranı (%)</u></b>  |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| - Halk Enerji Yatırımları Üretim İnşaat<br>Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş. | 100  |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| <b><u>Ortalama Pay Sahibi Ortaklar</u></b>                                | <b><u>Pay Oranı (%)</u></b>  |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| - Teknolojiye Teknoloji Yönetimi ve<br>Danışmanlık Anonim Şirketi         | 100  |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| - Mustafa ATILLA  | 100  |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| <b><u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u></b>                                | <b><u>Pay Oranı (%)</u></b>  |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| Mesut ALTAN   | 50   |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| İdris ÇAKIR   | 50   |  |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |
| 4   | 30/07/2020<br>tarihli ve 9476-   | <b>Tadil Öncesi Durum:</b>   |  |                             |   |     |  |                             |   |     |                  |     |  |                             |             |    |             |    |

EÜ/9134-2/04409


3 / 4




|  |                        |   |
|--|------------------------|---|
|  | 38 sayılı Kurul Kararı | Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı: 20.000.000 kWh<br><b>Tadil Sonrası Durum:</b><br>Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı: 26.374.000 kWh |
|--|------------------------|---|

## 9.5. Sistem Bağlantı Anlaşması

Tarih ve Sayı: 02/06/2020-E.7989



 **KCETAŞ**  
**KAYSERİ VE CİVARI ELEKTRİK TÜRK A.Ş.**  
Elektrik Piyasası ve Saha Operasyonları Müdürlüğü

Ticaret Sicil No : 1237  
Sermaye : 144.144.000 -TL  
Vergi Dairesi/No : Erişyes 540 004 1286

**Sayı : D1600-102-**  
**Konu : Bağlantı anlaşması**

**EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş**  
Dudullu Osb Mh 1 cd No:3/ ümraniye İstanbul

İlgi : 15/05/2020 tarihli ve 0 sayılı yazı,

İlgi yazı ile dağıtım görev bölgemizden enerji müsaadesi almış olduğunuz EÜ/9134-2/04409 EPDK lisans numaralı güneşe dayalı elektrik üretim tesisi için Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşmasının revize edilmesi talep edilmektedir.  
Söz konusu talebinize istinaden hazırlanan bağlantı anlaşması karşılıklı olarak imza altına alınmış olup yazımız ekinde yer almaktadır. Konu ile ilgili bilgilerinizi rica ederiz.

*e-imza*  
**Mehmet Tarık TOPAÇ**  
Elektrik Piyasası ve Saha Operasyonları Müdürü

*e-imza*  
**Turgay GÜNEŞ**  
Tüketici Hizmetleri ve Saha Operasyonları Direktörü

02/06/2020 Teknik Şef  
MEHMET TARIK TOPAÇ (Elektrik Piyasası ve Saha Operasyonları Müdürlüğü - Mülkiyet) 02/06/2020 15:44  
TURGAY GÜNEŞ (Tüketici Hizmetleri ve Saha Operasyonları Direktörlüğü - Direktör) 02/06/2020 17:05

Müh. A.ARSLAN

Merkez Adres: Hınat Mah. Nuhacı Yağın Cad. No: 32  
38030 Meliğazi / Kayseri / Türkiye  
Telefon: 0 352 207 80 00 Faks: 0 352 207 81 00  
e-Posta: info@kctas.com.tr Elektronik Ad: www.kctas.com.tr  
Evrakı Doğrulamak İçin: [http://ibysapp.kctas.com.tr/es/Vision-Kctas/Validat\\_Doc.aspx?V=BE8A4L36K](http://ibysapp.kctas.com.tr/es/Vision-Kctas/Validat_Doc.aspx?V=BE8A4L36K)

Ayrıntılı bilgi için irihac: Anıl ARSLAN  
e-Posta: anil.arslan@kctas.com.tr  
Telefon: 0 352 207 80 23  
Evrak Pın Kodu: 07491

16 Nisan 2016 tarihli ve 29686 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

**DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**  
(ÜRETİM FAALİYETİ GÖSTEREN TÜZEL KİŞİLER İÇİN)

Tarih: 02/06/2020

Kullanıcı(\*) No: 768052

Bu anlaşma; isim ve/veya ünvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen kullanıcılara ait **Edikli GES** tesisinin, Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca **Dağıtım Şirketine Ait Dağıtım Şebekesine** bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Dağıtım Şirketi:  
Kayseri ve Civarı Elk. T.A.Ş.

Kullanıcı:  
EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş.

Kanuni /Adresleri

Lisans No: EÜ/9134-2/04409  
Lisans Tarihi:16/01/2020

Dudullu OSB Mah. 1. Cd. No:3/1  
Ümraniye/İSTANBUL

KEP: kectas.kep@hs01.kep.tr

KEP: edikliges@hs02.kep.tr

**Temsile Yetkili Kişiler**  
(İmzalar)

Dağıtım Şirketi

Kullanıcı

KAYSERİ VE CIVARI ELEKTRİK TÜRK A.Ş.

EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş.

Mehmet T. İZAC  
Elk. T.A.Ş. Genel Müdürü  
Eskişehir  
Mevsim

**TURKAY ÇİNEK**  
T.C. Enerji Bakanlığı ve  
Saha Operasyonları Başkanlığı

EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş.  
Dudullu OSB Mah. 1. Cd. No:3/1  
Ümraniye/İSTANBUL  
Mehmet T. İZAC

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü(24 madde ve 10 sayfa) ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

(\*)**Kullanıcı:** Bu anlaşmada, dağıtım sistemine bağlantı yapan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.

## 9.6. Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması

16 Nisan 2016 tarihli ve 29686 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

### DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Tarih: 05/08/2020

Bu anlaşma; isim ve/veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Edikli GES Enerji A.Ş. tesisin/tesislerin, Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Dağıtım Şirketi:

Kayseri ve Cıvırı Elk. T.A.Ş.

Kullanıcı:

Edikli GES Enerji A.Ş.

Kullanıcı Sıfatı:

Edikli GES Enerji A.Ş.

Lisans No: EÜ/9134-2/04409

Kanuni Adresleri

Seyitgazi Mah. Nuh Naci Yazgan Cad.

No:32 Melikgazi / KAYSERİ

KEP: kcetas.kep@hs01.kep.tr

Dudullu OSB Mah. 1. Cad. Birleşim  
Grup No:3 İç Kapı No:1

Ümraniye / İSTANBUL

KEP: edikliges@hs02.kep.tr

Temsile Yetkili Kişiler  
(İmzalar)

Dağıtım Şirketi

Kullanıcı

**EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş.**

Dudullu OSB Mah. 1. Cad. Birleşim Grup  
No:3/1 Ümraniye-İST. T.C. Enerji ve İklim Bakanlığı  
Sarıgazi V.D. İlçe Müdürlüğü No: 2457  
Mersis No:032400009746700001

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü (15 madde ve 9 sayfa) ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

**(\*)Kullanıcı:** Bu anlaşmada, dağıtım sistemini kullanan üretim faaliyeti gösteren tüzel kişiler ve tedarik şirketlerini ifade eder.



**9.7. Faaliyet Belgesi**

**İ S T A N B U L**  
**T İ C A R E T O D A S I**  
**F A A L İ Y E T B E L G E S İ**  
**(S İ C İ L K A Y I T S U R E T İ )**

**TARİH:** 13/12/2021

**SİCİL NO** : 219130-5

**MERSİS:** 0324-0897-4570-0001

**FİRMA** : EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

**ADRES** : DUDULLU OSB MAH. 1 CAD. BİRLEŞİM GRUP APT.NO:3/1 UMRANIYE

**MEŞGALE:**

Şirket, elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması, işletmeye alınması, kiralanması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitenin müşterilere satışı ile iştigal eder. Şirket bu amacını gerçekleştirmek üzere elektrik piyasasına ilişkin ilgili mevzuata uygun olarak aşağıdaki konularda faaliyette bulunacaktır. Elektrik enerjisi üretmek amacıyla her türlü tesisi kurmak, işletmeye almak, devralmak, kiralamak, kiraya vermek, Üretilen elektrik enerjisi ve/veya kapasiteyi toptan satış lisansı sahibi tüzel kişilere perakende satış lisansı sahibi tüzel kişilere ve ikili anlaşmalar yolu ile satmak. Kurulmuş veya kurulacak elektrik enerjisi üretim şirketleri ile iştirak ilişkisine girmek. Diğer taraftan Şirket, amaç ve konusu ile ilgili hususları gerçekleştirmek için şirket faaliyetleri ile sınırlı olmak kaydıyla aşağıdaki hususlar ile de iştigal edebilir; Faaliyet konuları ile ilgili olarak acenteler, mümessillikler, şubeler açmak ve pazarlamacılık faaliyetlerinde bulunmak. Faaliyet konuları ile ilgili olarak yurtiçi ve yurtdışından makine ve ekipman kiralamak, satın almak ve satmak. Faaliyet konuları ile ilgili olarak tesisleri kiralamak, satın almak, satmak ve işletmek. Faaliyet konuları ile ilgili olarak, her türlü menkul ve gayrimenkul malları ve araçları iktisap etmek, satın almak, satmak, adi kira veya finansal kiralama yolu ile kiralamak kiraya vermek her surette tasarruf etmek, ipotek almak ve vermek, kira ilişkisine girmek, gayrimenkule mütevellik, tevhid, ifraz, terk-irtifak hakkı tesisi tapuda şerh ve tescil işlemleri ve benzeri tüm işleri yapmak, maliki olduğu veya kiraladığı gayrimenkuller üzerinde her türlü bina tesisi ve benzeri inşaatı bizzat yapmak veya üçüncü kişilere yaptırmak. Şirketin leh ve aleyhine aynı haklar tesis etmek, Kendi ihtiyacı için para temini amacıyla yerli ve yabancı şirket ve bankalardan veya diğer finans kuruluşlarından uzun, orta ve kısa vadeli krediler almak, müşterek borçlu ve müteselsil kefil olmak veya yalnızca kefil olmak. Faaliyet konuları ile ilgili olarak yerli ve/veya yabancı şirketler ile anlaşmalar yapıp, yurt içi ve yurtdışı ihalelere girmek arttırma ve eksiltmeye de iştirak etmek, pay sürmek- taahhütlerde bulunmak, Kurucu ortak olarak katıldığı ve iştirak ettiği mevcut veya kurulacak şirketlerin idare ve teknik

<https://eportal.ito.org.tr/belge/yQEXpsGWSImStvjgalbV2wZ>

organizasyonlarını sağlamak, Faaliyet konuları ile ilgili yerli ve yabancı şahıs şirketleri, sermaye şirketlerindeki şirket ve gerçek kişilerle o yabancı sermayeli şirketler adi ortaklıklar ve iş ortaklıkları kurmak, kurulmuş ortaklıklara katılmak, bunların hisse senetleri ve tahvillerini aracılık etmemek kaydıyla almak ve satmak. Faaliyet konularına giren sınai ve ticari yatırımlarda bulunmak Amacı ile ilgili olarak yurt içinden ve yurtdışından patent, lisans, imtiyaz, ticari marka teknik yardım, ustalık (know how), kullanım hakları ve diğer fikri ve sınai mülkiyet haklarını iktisap etmek, bunları kiralamak, devir ve temlik etmek, ve bunlar üzerinde lisans anlaşmaları yapmak

DERECESİ : FEVKALADE  
SERMAYE : \*\*\*\*\*10.000.000,00 TL' dir.  
İŞE BAŞLAMA TARİHİ : 20/11/2019  
MESLEK GR. : 63 ENERJİ  
NACE KODU :  
35.11.19 Elektrik enerjisi üretimi NACE Rev.02

U BELGE ODA KAYDI FAAL OLAN YUKARIDA ÜNVANI YAZILI ÜYENİN TALEBİ ZERİNE VERİLMİŞTİR. ÜZERİNDE TAHRİFAT YAPILAN BELGELER GEÇERSİZDİR.

u belge 60 (altmış) gün süreyle geçerlidir.

070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile mızalanmıştır. Elektronik olarak imzalanan belgeye aşağıdaki URL adresinden ulaşılabilir.

MEHMET SADIK TEMEL

e-imza  
Genel Sekreter y.  
ÜYE SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL  
TİCARET  
ODASI  
— 1882 —

<https://eportal.ito.org.tr/belge/yQBXpaGW8ImStvjqalbV2w2>

## 9.8. Çevre Etki Değerlendirmesi Olumlu Belgesi



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

Sayı :48331039-220.01-E.6635  
Konu :Edikli GES

09.01.2020

### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Edikli Ges Enerji Üretim A.Ş.'nin 07.01.2020 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi yazıda; Niğde İli, Merkez İlçesi, Edikli Beldesi, Pınaraltı Mevkii'nde Uluder Elektrik Üretim A.Ş. tarafından yapılması planlanan "10 MWe Edikli Güneş Enerjisi Santrali (GES)" projesi ile ilgili olarak 06.10.1017 tarihli ve 4785 karar no ile ÇED Olumlu Kararı alındığı, sözkonusu projenin Edikli GES Enerji Üretim A.Ş.'ne devralma talebinin, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından, Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği çerçevesinde 26.12.2019 tarihli ve 9016-25 sayılı Kurul Kararı ile onaylandığı hususu belirtilerek, sözkonusu projeye ait ÇED Olumlu kararının Şirketiniz adına devir edilmesi talep edilmektedir.

Bu kapsamda, ÇED Yönetmeliği 21. maddesi uyarınca, "10 MWe Edikli Güneş Enerjisi Santrali" projesine ait 06.10.1017 tarihli ve 4785 karar nolu "ÇED Olumlu Kararı", Edikli GES Enerji Üretim A.Ş. adına da geçerli olup, Edikli GES Projesi şirket değişikliğine ilişkin EPDK karar yazısı, imza sirküleri ve taahhütname yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Barış Ecevit AKGÜN  
Bakan a,  
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek : EPDK karar yazısı, imza sirküleri ve taahhütname

Dağıtım:

NİĞDE VALİLİĞİNE  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)  
NİĞDE (EK)  
EDİKLİ GES ENERJİ ÜRETİM A.Ş.'NE  
DUDULLU OSB MAH. 1. CAD. BİRLİŞİM  
GRUP NO:3 İÇ KAPI NO 1 ÜMRANIYE  
İSTANBUL

No: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. kat No:278  
Çankaya / ANKARA Telefon No: (0312) 419 10 00 Faks:(0312) 419 21 92

Bilgi için:Handan KEŞGİN  
Fizikçi



**9.9. Sanayi Sicil Belgesi**

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|   | <b>T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI</b><br>SANAYİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | <b>SANAYİ SİCİL BELGESİ</b><br><i>e-belge</i> |   |
| Belge Tarihi : 10/08/2020  | Belge No : 757564   | Veriliş Sebebi : İlk Kayıt                    |  |
| İşyeri İşletme Ünvanı : EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |   |   |   |
| İşyeri Adresi : EDİKLİ BELDESİ CUMHURİYET MAHALLESİ PINARALTI MEVKİ KÖME EVLER DIŞ KAPI NO: 1 MERKEZ/NİĞDE   |   |   |   |
| Vize Tarihi :  | Vize Dönemi Bitiş Tarihi :  | Vergi No : 3240897457                         |   |
| <b>Üretim Konusu</b>   |   |   |   |
| ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ(GES).  |   |   |   |
| Yukarıda hükümleri yazılı işletme 24.04.1967 tarih ve 6948 sayılı Kanunun ikinci maddesi gereğince tescil edilmiş olup 2941 sayılı Seferberlik ve Savaş Hali Kanunu hükümleri gereğince Türk Silahlı Kuvvetlerine tahsis edildiği takdirde bu tahsis taahhüt etmiş sayılır.  |   |   | Belge Basım Tarihi : 17/08/2020   |
| Bu belge düzenleniş tarihi itibarıyla belge iptali gerçekleşmediği sürece geçerli olup iki yılda bir vize ettirilmek zorundadır.   |   |   | Sanayi Sicil Belgesi 1/1. sayfasıdır.   |
| İç bu e-belge NİĞDE Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş olup belge geçerliliği doğrulamak için yukarıdaki QRCode veya aşağıdaki link kullanılmalıdır.<br><a href="https://sanayisicil.sanayi.gov.tr/Ana_Pages/CommonPages/QRCodeKontrolmeBilgiGonultuleme.aspx?QR=8232Pyl.7m%2W/TMzrPTUg%3e%3e">https://sanayisicil.sanayi.gov.tr/Ana_Pages/CommonPages/QRCodeKontrolmeBilgiGonultuleme.aspx?QR=8232Pyl.7m%2W/TMzrPTUg%3e%3e</a> |   |   |   |



**9.10. Ticaret Sicil Tasdiknamesi**

T.C.

**İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ**

Sayı : 2021-GD-48600

Tarih : 01.06.2021

**Konu:** Ticaret Sicil Tasdiknamesi**TİCARET SİCİL TASDİKNAMESİ**

|                        |  |                          |            |
|------------------------|--|--------------------------|------------|
| <b>TİCARET UNVANI</b>  | EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |                          |            |
| <b>MERSİS NUMARASI</b> | 0324089745700001   | <b>TİCARET SİCİL NO</b>  | 219130-5   |
| <b>DURUMU</b>          | Aktif  | <b>İLK TESCİL TARİHİ</b> | 20.11.2019 |
| <b>TÜRÜ</b>            | PAY SAHİBİ SAYISI BİRDEN FAZLA ANONİM ŞİRKET                                 |                          |            |
| <b>SERMAYE</b>         | 10.000.000 TL  |                          |            |
| <b>ADRESİ</b>          | DUDULLU OSB MAHALLESİ 1 CAD. BİRLEŞİM GRUP Apt. NO: 3/1<br>ÜMRANİYE/İSTANBUL |                          |            |

**TEMSİLCİLERİ**

| Ad Soyad    | Uyruğu  | Kimlik No   | Baş Tarihi | Bit Tarihi                  | Yetki   | Adres             | Açıklama                       |
|-------------|---------|-------------|------------|-----------------------------|---|-------------------|--------------------------------|
| MESUT ALTAN | Türkiye | 14063643142 | 30.1.2020  | 22.1.2023<br>tarihine kadar | (YÖNETİM KURULU BAŞKANI)<br>Temsile Yetkili           | ÜSKÜDAR/İSTANBUL  | Münferiden Temsile Yetkilidir. |
| İDRİS ÇAKIR | Türkiye | 43483848608 | 30.1.2020  | 22.1.2023<br>tarihine kadar | (YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI)<br>Temsile Yetkili | ATAŞEHİR/İSTANBUL | Münferiden Temsile Yetkilidir. |

**FAALİYET ALANI**

Elektrik enerjisi üretimi

**KISITLAMALARI**

Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İş bu Sicil Tasdiknamesinin kayıtlara uygun olduğu tasdik olunur. İş bu belge yenisi çıkarılıncaya kadar geçerlidir.

**AÇIKLAMA:**

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında güvenli e-imza ile imzalanmıştır.

<https://mersis.gtb.gov.tr/Portal/Dogrulama?DogrulamaKodu=08ab06b0360846ec9c1ffc552d210d0c>

Sayfa 1 / 2

## 9.11. Proje Onayı



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 11379310-217.99-E.12108

12.05.2020

Konu : Edikli GES Proje Onayı

EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİNE  
HÜLYA SOKAK NO:37 G.O.P. ANKARA

İlgi : a) Bila tarihli ve bila sayılı Edikli GES Enerji A.Ş. yazısı.  
b) Edikli Belediye Başkanlığı'ndan alınan 03.01.2019 tarih ve 2019/1 sayılı yapı ruhsatı.

Edikli GES Enerji A.Ş. tarafından Niğde ili, Merkez ilçesi sınırları içerisinde tesis edilip işletilmesi planlanan, 15,23 MWm / 10 MWe lisans gücündeki Edikli GES (Güneş Enerjisi Santrali) projesi için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan 16.01.2020 tarih ve EÜ/9134-2/04409 sayılı üretim lisansı alınmıştır.


İlgi (a) yazı ekinde onaylanmak üzere Bakanlığımıza sunulan; 15,23 MWm / 10 MWe lisans gücündeki Edikli GES ve yardımcı tesislerine ait projelerin Bakanlığımız görev ve yetki alanındaki bölümleri, elektromekanik ekipmana ait Tip Sertifikaları ve ilgi (b) yapı ruhsatı dikkate alınarak incelenmiştir.

15,23 MWm / 10 MWe lisans gücündeki Edikli GES ve yardımcı tesislerine ait projeler;

Gerekli izinlerin alınması,  
İlgili mevzuat ve kurum/kuruluşlarla yapılan anlaşmalara uyulması,  
Tesisin üretim lisansında belirtilen koordinatlara göre yapılması,  
Diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yürütülen işlemlerin tamamlanması,  
Senkronizasyon öncesi TEİAŞ/EDAŞ ile gerekli koordinasyonun sağlanması,  
Yapım ve işletme esnasında her türlü emniyet tedbirinin alınarak uygulanması,  
Doğabilecek her türlü sorumluluğun Edikli GES Enerji A.Ş.'ye ait olması,






kayıt ve şartları ile teknik yönden onaylanmış olup ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-İmzalıdır

Mehmet ÖZDEMİR

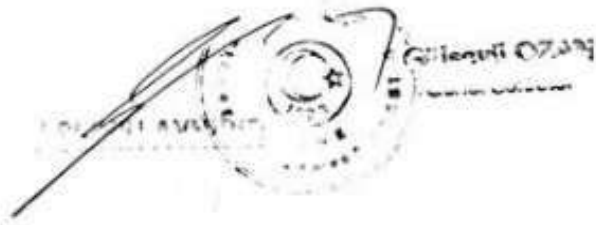
## 9.12. Kapasite Raporu

| TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ   |  | KAPASİTE RAPORU   |          |
|--|--|---|----------|
| NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI  |  | Geçerlilik Süresi Sonu<br>07.05.2023  |          |
|  |  | Rapor Tarihi :09.04.2021<br>Rapor No :451   |          |
| Firma Ünvanı :EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE EDİKLİ ŞUBESİ   |  | Sanayi Sicil No :<br>Oda Sicil No :1745<br>Ticaret Sicil No :5655<br>Faaliyet Kodu :35.11.19<br>(NAÇE)                      |          |
| Tescilli Markaları :   |  |   |          |
| Vergi Dairesi/No :Sarıgazi V.D. / 3240897457   |  |   |          |
| İşyeri SGK No :235110101104195405101-73  |  |   |          |
| MERSİS No :0324089745700001  |  |   |          |
| Üretim Yapıldığı Yer   |  | Adres : EDİKLİ BELDESİ FEVZİPAŞA MAH. PINARALTI MEVKİİ KÜME EVLER NO:1/1<br>MERKEZ / NİĞDE                                  |          |
|  |  | İşyeri Tel (Kodlu): 533-3472990 Faks :<br>e-posta : Web :   |          |
| Merkez   |  | Adres DUDULLU OSB MAH. I. CAD. BİRLEŞİM GRUP NO:3/1 ÜMRANİYE / İSTANBUL<br>Büro Tel (Kodlu): 216-4994959 Faks : 216-4994951 |          |
| Üretim Konuları :ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ (GÜNEŞ ENERJİSİ)  |  |   |          |
| Üretim Tesisinin Durumu  |  | Sermaye Kısmetler Durumu (TL)   |          |
| Mal Sahibi   |  | Makine ve Teçhizat Değeri 33.543.935  |          |
| Arazi (m2) 198.508   |  | Tescilli Sermayesi 10.000.000   |          |
| Toplam Kapalı Saha (m2) 102  |  |   |          |
| Bina İnşaat Tipi PREFABRİK   |  |   |          |
|  |  | Personel Durumu   |          |
|  |  | Mühendis : -<br>Teknisyen : 1<br>Usta : -<br>İşçi : -<br>İdari Pers. : 1<br>Toplam : 2                                      |          |
| Üretim Faaliyetine Bağlama Tarihi : 01.03.2021   |  |   |          |
| Yabancı Sermaye  |  | Gayri Maddi Hak   |          |
| Ülkesi Oranı (%)   |  | Patent Know How Lisans Ülkesi   |          |
| Sertifikalar :   |  |   |          |
| Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 09.04.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir. |  |   |          |
| RAPORTÖR<br>GÜLSEVİL OZAN<br>Genel Sekreter  |  | 1.EKSPER<br>ANT DOKUZOĞLU<br>Makine Mühendisi   | 2.EKSPER |
|   |  |   |          |
|   |  |    |          |
|    |  |   |          |
| 07 Mayıs 2021  |  |   |          |

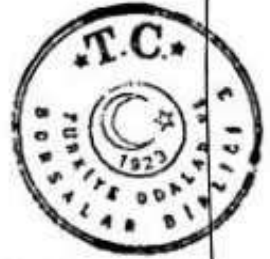
NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 5655 / Vergi No: 3240897457  
EDİKLİ GÜNEŞ ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE EDİKLİ ŞUBESİ**TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)**

ADRES : EDİKLİ BELDESİ FEVZİPAŞA MAH. PINARALTI MEVKİİ KÜME EVLER NO:1/1 MERKEZ / NİĞDE

| Makine Kodu | Adet      | Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri) | Puan | Yerli İthal | Gücü (KW) |
|-------------|-----------|---|------|-------------|-----------|
|             | 4761<br>6 | PV GÜNEŞ PANELİ                                 | 0    | Y           | 320.0     |
|             | 60        | SOLAR INVERTER                                  | 0    | Y           | 185.0     |
|             | 4         | TRAFÖ   | 0    | Y           | 2850.0    |

Toplam : 0 3355.0 =  
4495.7 BG

Gözetimci ÖZAN

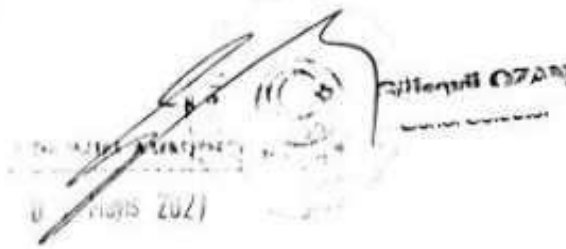
TOİBB tarafından 07.05.2021 tarih ve 18095 no ile onaylanmıştır. En son 07.05.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 2/6

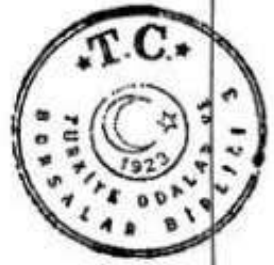


NİĞDE TİCARİET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 5655 / Vergi No: 3240897457  
LÜKALİ GÜNEŞ ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ (NİĞDE EDİKLİ ŞUBESİ)

**TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ**

| Maddeler Kodu  | Ürün Adı (İnsan, Özellik, Ticari Ve Teknik Adı) | Miktar     | Birim         |
|----------------|---|------------|---------------|
| 15.11.10.75.00 | GÜNEŞ ENERJİSİNDEN ELEKTRİK ENERJİSİ            | 24.931.738 | kilowatt saat |

  
1702 Şubat  
01 Mayıs 2021



TÜBİTAK tarafından 07.05.2021 tarih ve 18095 no ile onaylanmıştır. En son 07.05.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 3/6

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 5655 / Vergi No: 3240897457  
EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE EDİKLİ ŞUBESİ

**TABLO : III KAPASİTE HESABI** (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : İlk Kapasite)

**GÜNEŞ ENERJİSİNDEN ELEKTRİK ÜRETİM KAPASİTESİ**

Yapılan incelemelerde, işyerinde 1 adet güneş enerjisi santrali mevcuttur.

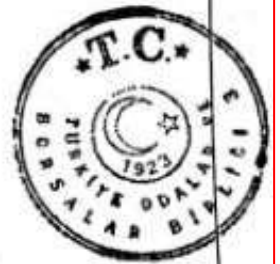
320 W gücünde 47616 adet panel mevcuttur ve günde ortalama 5,5 saat güneş aldığı 350 gün çalıştırıldığı kabul edilerek;

Kapasite = 0,32 kw x 47616 adet x 5,5 saat x 350 gün x 0,85 = 24931737,6 kWh/yıl

İhtiyaç maddeleri

Su = 360 ton/yıl (Panel Temizliği için)

  
Güneş Enerjisi Odası  
07 Mayıs 2021



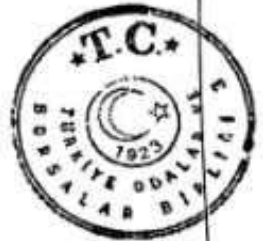
TOBB tarafından 07.05.2021 tarih ve 18095 no ile onaylanmıştır. En son 07.05.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 4/6

NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 5655 / Vergi No: 3240897457  
EDİKLİ GFS ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE EDİKLİ ŞUBESİ

**TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ**

| Madde Kodu | Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı) | Birim | Miktar | Yazı ile    |
|------------|---|-------|--------|-------------|
| 36.00.12   | SU  | Ton   | 360    | ÜçYüzAltmış |

07 Mayıs 2021



TOBB tarafından 07.05.2021 tarih ve 18095 no ile onaylanmıştır. En son 07.05.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 5/6

**NİĞDE TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 5655 / Vergi No: 3240897457**  
**EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ NİĞDE EDİKLİ ŞUBESİ**

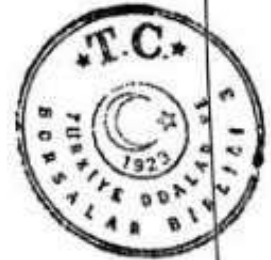
İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 6 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından ..... tarih ve ..... sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:  
TOBB Sanayi Müdürlüğü  
Remzi ÖZKAN  
Endüstri Mühendisi



1. Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2. İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
3. Hesaplamalar aksi belirtilmedikçe sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyah çalışma dikkate alınmaz.
4. Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
5. Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

| ODA ONAYI  | TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI  | TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO   |
|--|---|--|
| <br>GÜLSEVİL OZAN<br>Genel Sekreter | <br>Müjdat BAYRAMOĞLU<br>Metalurji Mühendisi | 07.05.2021 * 018095<br><br>Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir. |

  
MÜJDAT BAYRAMOĞLU  
Metalurji Mühendisi

TOBB tarafından 07.05.2021 tarih ve 18095 no ile onaylanmıştır. En son 07.05.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 6/6



**9.13. Gün İçi Piyasaya Katılım Anlaşması**



**ENERJİ PİYASALARI İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ**

**(EPIAŞ)**

**VE**

**EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ**

**(PİYASA KATILIMCISI)  
ARASINDAKİ**

...../...../..... **TARİHLİ**

**GÜN İÇİ PİYASASI  
KATILIM ANLAŞMASI**

**EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş.**  
Adres: Çiğli Mah. 1. Cadde Birleşim Grup  
No: 3/4 Ümraniye/İST. Tic. Sic. No: 219130/5  
Sicil Sicil No: 27457  
Mersis No: 34700001



**9.14. Gün Öncesi Piyasaya Katılım Anlaşması**



**ENERJİ PİYASALARI İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ**

**(EPIAŞ)**

**VE**

**EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ**

**(PİYASA KATILIMCISI)  
ARASINDAKİ**

.....TARİHLİ

**GÜN ÖNCESİ PİYASASI  
KATILIM ANLAŞMASI**

**EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş.**  
Dünya OİS Enerji Yatırım ve Strateji Grup  
No 28. Ümitköy Mahallesi, No 219130-5  
Sarıyer, İstanbul 34739 7437  
Merkezi No: 0044 0007 4570 0001



**9.15. Piyasaya Katılım Anlaşması**



**ENERJİ PİYASALARI İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ**  
**(EPIAŞ)**

**VE**

**EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ**  
**(PİYASA KATILIMCISI)**  
**ARASINDAKİ**

..... TARİHLİ

**PİYASA KATILIM ANLAŞMASI**

**EDİKLİ GES ENERJİ A.Ş.**  
Nispetiye OSB Mah. 1. Etage Birleşim Grup  
2-1 Ümraniye / İstanbul Sic. No 219130-S  
Ticaret Sic. No: 270897 089 7457  
Kırsak No: 0034 0807 4570 0001



**9.16. Tapu Senedi ve Resmi Senet**

|  |   |  |            |            |                             |                |                 |
|--|---|--|------------|------------|-----------------------------|----------------|-----------------|
| İli  | NİĞDE   | Türkiye Cumhuriyeti                                |            |            | Fotoğraf                    |                |                 |
| İlçesi   | MERKEZ  |  |            |            |                             |                |                 |
| Mahallesi  |   |  |            |            |                             |                |                 |
| Köyü   | EDİKLİ  |  |            |            |                             |                |                 |
| Sokağı   |   |  |            |            |                             |                |                 |
| Mevkii   |   |  |            |            |                             |                |                 |
| Satis Bedeli   |   | Pafta No.  | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü                   |                |                 |
| 0,00   |   | 1.33B25A   | 160        | 54         | ha                          | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
| Satis Bedeli   |   | Pafta No.  | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü                   |                |                 |
| 0,00   |   | 1.33B25A   | 160        | 54         | 198.507,70                  | m2             |                 |
| Niteliği   | 49 yıl süre ile 276. cilt 27232. sayfadaki 160 ada 54 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"  |  |            |            |                             |                |                 |
| Sınırı   | Planındadır   |  |            |            |                             |                | QR Kodu         |
| Zemin Sistem No : 105776569 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. |   |  |            |            |                             |                |                 |
| Edinme Sebebi  | Tapu Senedi İşleminde. 28/02/2020   |  |            |            |                             |                |                 |
| Sahibi   | EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ  |  |            |            |                             |                | Tam             |
| Geldisi  | Yevmiye No.   | Cilt No.   | Sahife No. | Sıra No.   | Tarih                       | Gittisi        |                 |
| Cilt No.   | 2374  | 278  | 27446      |            | 22/01/2020                  | Cilt No.       |                 |
|  |   |  |            |            | Veriliş Tarihi : 28/02/2020 |                |                 |
| Sahife No.   | Siciline Uygundur<br>Mehmet AYDOĞDU<br>Yetkili Müdür Yardımcısı   |  |            |            |                             |                | Sahife No.      |
| Sıra No.   |   |  |            |            |                             |                | Sıra No.        |
| Tarih  | NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tabiiyet Kayıtları Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir. |  |            |            |                             |                | Tarih           |
| D.M.O. Basım İşç. Md.  |   | Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. |            |            |                             | Stok No 129    |                 |



Yevmiye No : 2374  
Tarih : 22.1.2020**RESMİ SENET**

**Niğde Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı Mehmet AYDOĞDU** Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

**İşlem Tanımı :** Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (DMH Sahibinin Talebi ile)

**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:** (SN:102832028) EDİKLİ Köyü, L33B25A Pafta , 160 Ada , 54 Parsel , 198507.70 m2 GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ,Cilt:278 Sayfa:27446 Ana Sayfa ZH(484059679) Tam Mülkiyet Hisse Maliki :(SN:8187836) ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:8890371747 SicilNo:402751 adına kayıtlı iken;

**Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:**

**Beyan:**

3083 SAYILI YASANIN 6. MADDESİ GEREĞİNCE KISITLIDIR. Tesisi:3083/6. Md. Göre Kısıtlanma Belirtmesi Tesisi - 17/08/2018 - 20638 --> "EDİKLİ Köyü 160 Ada 54 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:150715829 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**Beyan:**

Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun uyarınca toplulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı kanunun 41. maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucu elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır. ) Tarih: 17.08.2018 Sayı: 2456692 Tesisi:Diğer Beyanların Tesisi - 17/08/2018 - 20605 --> "EDİKLİ Köyü 160 Ada 54 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:150715829 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**Beyan:**

Diğer (Konusu: LİSANS BİTİM SÜRESİ OLAN 28/02/2068 TARİHİNDE TEKRAR KAMU ORTA MALİ MERA OLARAK TESCİL EDİLECEKTİR. ) Tarih: 18/07/2019 Sayı: 2153430 Tesisi:Diğer Beyanların Tesisi - 18/07/2019 - 20356-Malıklar:(SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VergiNo:1010101011) --> "EDİKLİ Köyü 160 Ada 54 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:150715829 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**Beyan:**

1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. Tesisi:Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesisi - 20/11/2019 - 35211 --> "EDİKLİ Köyü 160 Ada 54 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:150715829 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**İrtifak:**

Daimi Müstakil Hak : Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir M2:198507.70 M2 Başl. Tarih: 28/02/2019 Süre: 49 yıl --> "EDİKLİ Köyü 160 Ada 54 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:150715829 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**Rehinler:**

1: İpotek:TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 37.000.000,00EUR(OTUZYEDİMİLİYONEUR) bedelli 1. derecede, faizi Yıl%25 olan, F.B.K. süre ile, Müteselsilen(ZeminTanımı:EDİKLİ Köyü 160 Ada 54 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:28/02/2019 Süre:49 yıl) ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİhissesi, ZeminTanımı:BÜĞET Mah. 739 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/03/2019 Süre:49 yıl) ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİhissesi) üzerine 30886 yevmiye ve 25/06/2019 tarih ile tesis edilmiştir

28.02.2020

ASLI GİBİDİR

Yevmiye No **2394**  
Tarih : **22-1-2020**

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsileisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.

**MADDE 6-İRTIFAK HAKKI BEDELİ****A-Zeminin İrtifak Hakkı Bedeli:**

Taşınmazın ilk yıl irtifak hakkı bedeli, ihale bedeli üzerinden, ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette** belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

**B-Hasılat Payı:**

**5346 sayılı Kanununun 8. Maddesinin son fıkrası uyarınca, yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik enerjisi üretim tesislerinden hasılat payı alınmayacaktır.**

**C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:**

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) gecikme faizi** uygulanır.

**(Değişik:RG-6/12/2007-26722)** İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması halinde irtifak hakkı **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) iptal ve tapudan terkin edilir.**

**MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK**

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarı tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

**MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ**

İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarı tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı hak lehtarı tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve Hazineden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

**MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER**

İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini









### 9.17. İmar Durumu Yazısı



T.C.  
NİĞDE İLİ  
EDİKLİ BELEDİYESİ  
EDİKLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : 38927849-300-244  
Konu : 160/54 Parsel İmar Durumu Bilgi Talebi

Tarih : 30/05/2022

#### EDİKLİ GES ENERJİ AŞ.

İlgi : 27.05.2022 tarihli ve 390 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Kasabamız Fevzipaşa Mahallesi 160 ada 54 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kurulu olan Güneş Enerji Santrali (GES) alanının güncel imar durumu bilgileri talep edilmektedir.

Kasabamız Fevzipaşa Mahallesi 160 ada 54 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kurulu olan Güneş Enerji Santrali (GES) alanı güncel imar planına esas olmak üzere;

Mevzi imar planı (L33b25a.) paftası, Belediyemiz meclisinin 22.11.2018 tarih ve 29 sayılı kararı ile onanmış ve halen günceldir. Herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Uygulama imar planı (L33b25a.3a-L33b25a.4b-L33b25a.1c-L33b25a.2d) paftaları, Belediyemiz meclisinin 22.11.2018 tarih ve 30 sayılı kararı ile onanmış ve halen günceldir. Herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.



Adres : Edikli Belediyesi Dereboyu sokak No:3 Merkez/NİĞDE

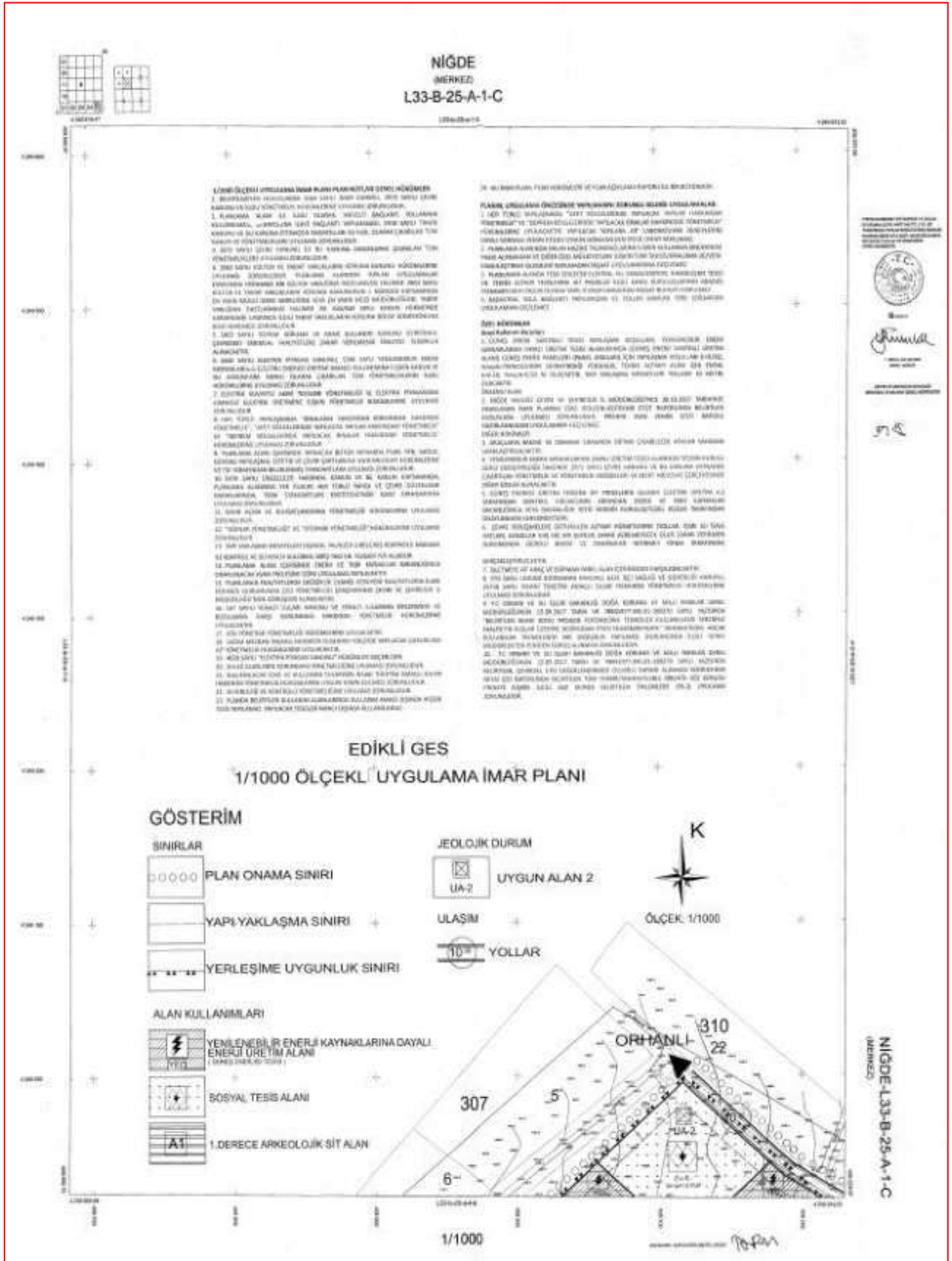
E-mail : ediklibelediyesi51@hotmail.com

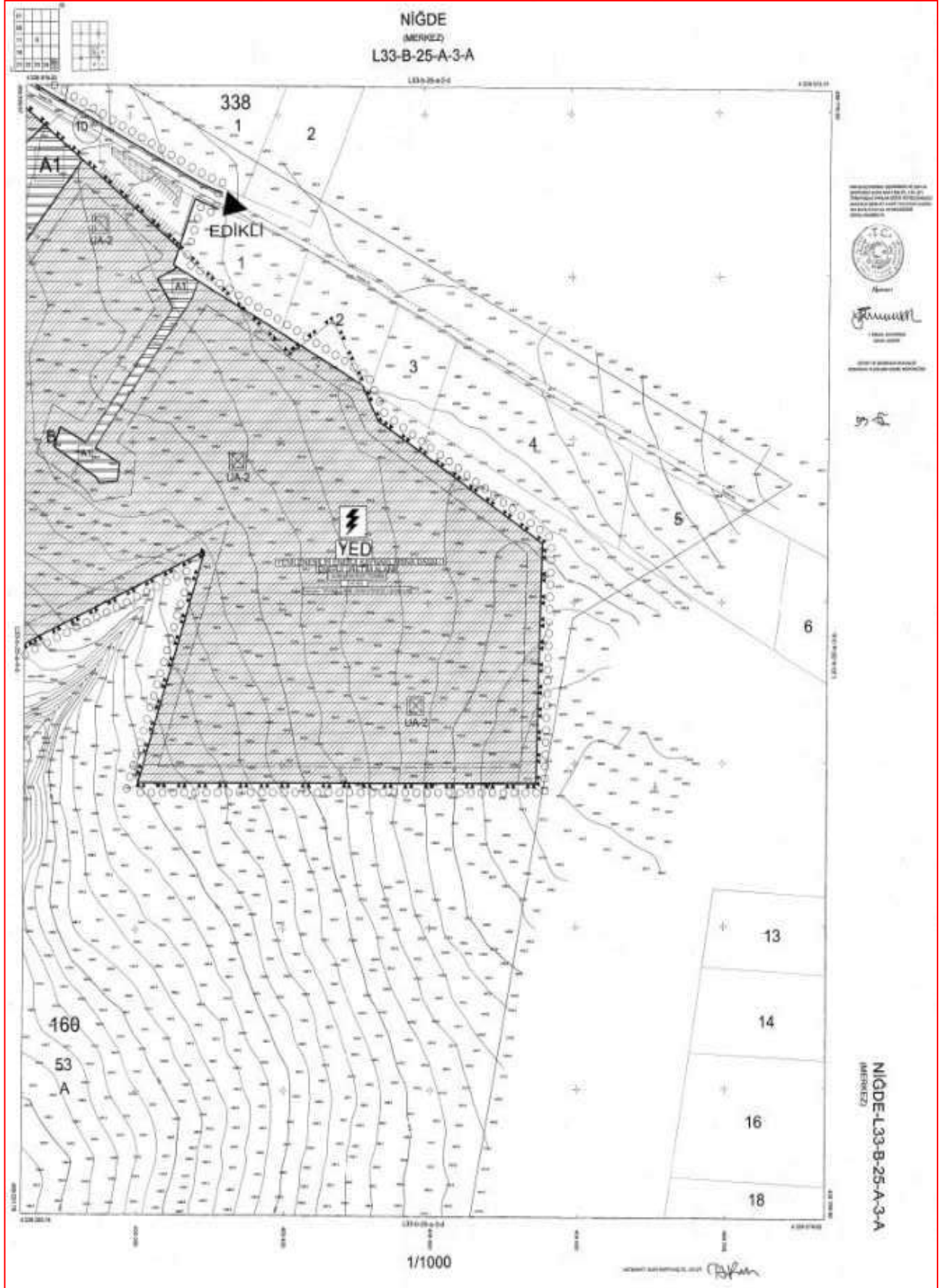
Telefon: 0388 262 40 13 Fax: 0388 262 44 59

Bilgi için: İsmail GERMEGENLIOĞLU

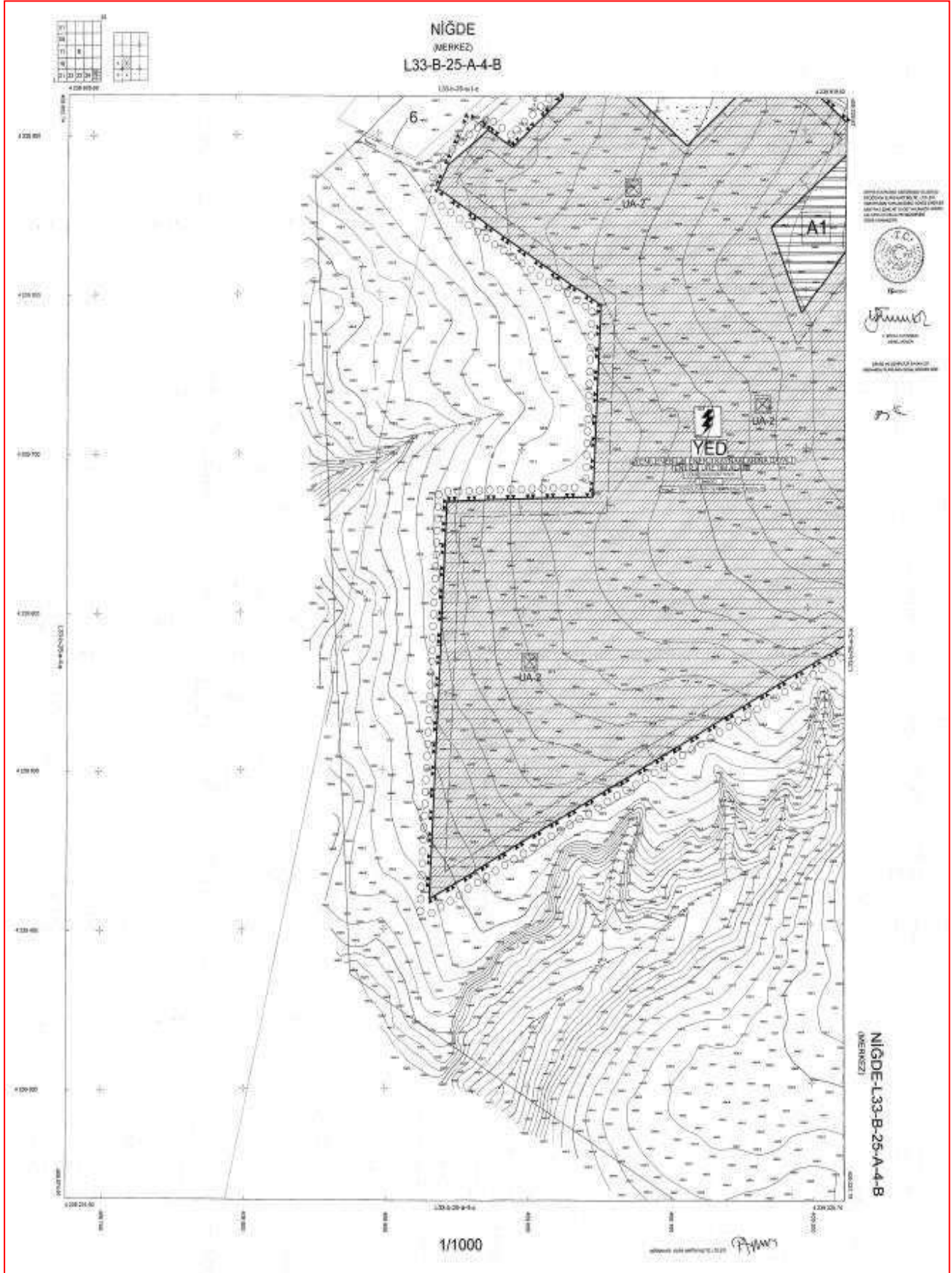
Müdür

9.18. İmar Planları













## 9.19. Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-5-2022-15-47



## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                    |                                |  |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|--|
| Zemin Tipi:         | Daimi/Mustakil/Hak | Ada/Parsel:                    | 160/54   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 105776569          | AT Yüzölçümü(m2):              | 198507.70  |
| İl/İlçe:            | NİĞDE/MERKEZ       | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |  |
| Kurum Adı:          | Niğde              | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |  |
| Mahalle/Köy Adı:    | EDİKLİ Köyü        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |  |
| Mevki:              | -                  | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |  |
| Cilt/Sayfa No:      | 278/27446          | Arsa Pay/Payda:                |  |
| Kayıt Durum:        | Aktif              | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 49 yıl süre ile 276. cilt 27232. sayfadaki 160 ada 54 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama  | Malik/Lehtar                                      | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye      | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|--------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:8336488) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397 | Niğde - 03-01-2022 16:27 - 203 | -                           |

1 / 3

|       |   |   |                                  |   |
|-------|---|---|----------------------------------|---|
| Beyan | 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. ( Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)  |   | Niğde - 20-11-2019 17:27 - 35211 | - |
| Beyan | Diğer (Konusu: LİSANS BİTİM SÜRESİ OLAN 28/02/2068 TARİHİNDE TEKRAR KAMU ORTA MALI MERA OLARAK TESCİL EDİLECEKTİR. ) Tarih: 18/07/2019 Sayı: 2153430( Şablon: Diğer)  | (SN:8177450) NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1010101011 | Niğde - 18-07-2019 15:53 - 20356 | - |
| Beyan | 3083 SAYILI YASANIN 6. MADDESİ GEREĞİNCE KISITLIDIR. ( Şablon: Diğer)   |   | Niğde - 17-08-2018 15:16 - 20638 | - |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun uyarınca toplulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı kanunun 41. maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucu elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır. ) Tarih: 17.08.2018 Sayı: 2456692( Şablon: Diğer) |   | Niğde - 17-08-2018 14:07 - 20605 | - |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                    | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 516035213         | (SN:8260050) EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 198507.70 | 198507.70        | Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 22-01-2020 2374 | -                           |

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek  |                     |  |                    |  |                            |                                  |
|---|---------------------|--|--------------------|--|----------------------------|----------------------------------|
| Alacaklı  | Müsterak Mi?        | Borç   | Faiz               | Derece Sıra                            | Süre                       | Tesis Tarih - Yev                |
| (SN:8137662) QNB FINANSBANK A.Ş.<br>VKN:3880023334,(SN:8137662) QNB<br>FINANSBANK A.Ş. VKN:3880023334 | Hayır               | 350000000.00 TL                                    | %90                | 1/0                                    | F.B.K.                     | Niğde - 22-07-2020 15:18 - 19255 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi  |                     |  |                    |  |                            |                                  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik                                       | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                     | Terkil Sebebi<br>Tarih Yev |                                  |
| Niğde - EDİKLİ Köyü - (Aktif) - 160<br>Ada - 54 Parsel  | 1/1                 | (SN:8260050) EDİKLİ GES ENERJİ<br>ANONİM ŞİRKETİ V | 350000000.00<br>TL | Niğde -<br>22-07-2020 15:18 -<br>19255 |                            |                                  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) D00ws6F8AW kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## 9.20. Tapu Kaydı (Aktif + Pasif)

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKTİF Malikler için Detaylı + ŞBİ var) |  |                                   |                    |                              |  |                              |
|--|--|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|--|------------------------------|
| Zemin Tipi   | : Ana Taşınmaz   |                                   |                    |                              |  |                              |
| Zemin No   | : 102832028  |                                   |                    |                              |  |                              |
| İl / İlçe  | : NİĞDE/MERKEZ   |                                   |                    |                              |  |                              |
| Kurum Adı  | : NİĞDE TM   |                                   |                    |                              |  |                              |
| Mahalle / Köy Adı  | : EDİKLİ Köyü  |                                   |                    |                              |  |                              |
| Mevki  | :  |                                   |                    |                              |  |                              |
| ÇB / Sayfa No  | : 276 / 27232  |                                   |                    |                              |  |                              |
| Kayıt Durum  | : Aktif  |                                   |                    |                              |  |                              |
| Ada/Parcel   | : 16054  |                                   |                    |                              |  |                              |
| Yüzölçüm   | : 198.507,70 m2  |                                   |                    |                              |  |                              |
| Ana Tas. Nitelik   | : GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI  |                                   |                    |                              |  |                              |
| <b>TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK</b>                          |  |                                   |                    |                              |  |                              |
| S/B/İ  | Açıklama   | Malik / Lehdar                    | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev  |  |                              |
| Beyan  | 3942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre beirname.   | TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ             | 03/01/2022 - 203   | --                           |  |                              |
| Beyan  | Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun uyarınca toplulaştırma çalışmaları yapılrken 3402 sayılı kanunun 41. maddesine göre yapılan teknik düzenleme çalışmaları sonucu elde edilen sınırlar ve yüzölçümleri esas alınmıştır. ) Tarih: 17.08.2018 Sayı: 2456692 |                                   | 17/08/2018 - 20605 | --                           |  |                              |
| Beyan  | 3083 SAYILI YASANIN 6. MADDESİ GEREĞİNCE KISITLIDIR.   |                                   | 17/08/2018 - 20638 | --                           |  |                              |
| Beyan  | Diğer (Konusu: LİSANS BITİM SÜRESİ OLAN 28/02/2068 TARİHİNDE TEKRAR KAMU ORTA MALI MERA OLARAK TESCİL EDİLECEKTİR. ) Tarih: 18/07/2019 Sayı: 2153430 (Başlama Tarih:18/07/2019,Bitiş Tarih:18/07/2019 - Süre:)   | NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ | 18/07/2019 - 20356 | --                           |  |                              |
| Beyan  | 1. Derece Akraköy Sıt Alımıdır. (Başlama Tarih:20/11/2019,Bitiş Tarih:20/11/2019 - Süre.)  |                                   | 20/11/2019 - 35211 | --                           |  |                              |
| DMH  | Mutazakif ve daimi nitelikte olan "Cst (İspat) Hakkı" tescil edilmiştir.(Yüzölçüm: 198507,70m2 Başlangıç Tarih: 24/02/2019 Süre: 49 yıl)   | EDİKLİ GİES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ | 29/04/2019 - 12536 | --                           |  |                              |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ   |  |                                   |                    |                              |  |                              |
| Sistem No  | Malik  | Elbirliği No                      | Hisse Pay/Payda    | Micrebare                    | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.                 | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 456981972  | MALİYE HAZİNESİ  |                                   | TAM                | 198.507,70                   | Kamu Orta Mallarının Cinsi Değişikliği - - - |                              |
|  |  |                                   |                    |                              | 20/11/2018 - 28869.                          |                              |
| S/B/İ  | Açıklama   | Malik / Lehdar                    | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |  |                              |
| Beyan  | Ummanye Tapu Müdürlüğü ne 30/05/2022 tarih: 2022.33604 sayılı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:30/05/2022 Süre:30 Gün)  |                                   |                    |                              |  |                              |

Rapor Tarihi : 06.06.2022 14:26



Raporlayan: 341434  
Serdar SERDAR  
Kaydın Yayıncısı  
06/06/2022  
Mük. KARACA  
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayısı / 06.06.2022 / 14.26

## TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)



Zemin Tipi : Ana Tasınmaz  
Zemin No : 102852024  
İl / İlçe : NİĞDE/MERKEZ  
Kurum Adı : Niğde TM  
Muhafile / Köy Adı : EÖKLI Köyü  
Mevki :  
Cilt / Sayfa No : \*\*\* / \*\*\*  
Kayıt Durumu : Aktif

Ada/Parsel : \*\*\*  
Yüzölçüm : 0,00 m2  
Ana Tas. Nitelik : YETKİ ALANI DIŞI İŞLEM İÇİNDİR, RESMİ İŞLEMLER İÇİN GEÇERSİZDİR.

## TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/B'd   | Açıklama  | Malik / Lehdar                    | Tarih - Yevmive    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev   |
|---------|---|-----------------------------------|--------------------|---|
| Beyan   | Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun uyarınca toplulaştırma çalışmaları yapıldıktan 3402 sayılı kanunun 41. maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucu elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır. ) Tarih: 17.08.2018 Sayı: 24556692.              |                                   | 17/08/2018 - 20695 | --  |
| Beyan   | 3083 SAYILI YASANIN 6. MADDESİ GEREĞİNCE KISITLIDIR.  |                                   | 17/08/2018 - 20636 | --  |
| Beyan   | ÖNİLSANS SİGÜRSE BİTİMİNDE 29/06/2019 TARİHİNDE İLİSANSIN İL MERA KOMİSYONUNA SUNULMASI DURUMUNDA TATİSİS AMAÇLI DEĞİŞİKLİĞİN İPTAL EDİLECEĞİ VE TATİSİS AMAÇLI DEĞİŞİKLİĞİ AMACINA UYGUN OLARAK KULLANDIRILMASI ŞARTI İLE HAZINE ADINA TESCİL EDİLMİŞTİR.            |                                   | 29/06/2019 - 28869 | Diğer Beyanların Terkini-18/07/2019-20352                             |
| İrtifak | Diğer İrtifak Hakkı: 28/02/2019 TARİHİNDEN GEÇERLİ OLMAK ÜZERE ULUDAĞ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. LEHİNE İLK YIL 10.000 TL BEDEL ÜZERİNDEN 49 YIL SÖZLEŞİMLERİNE KADAR) İRTİFAK HAKKI TESİSİ EDİLMİŞTİR. (Bağlama Tarih: 28/02/2019; Bitiş Tarih: 16/02/2068 - Süre: 49 Yıl) |                                   | 28/02/2019 - 12636 | Diğer İrtifak Hakklarının Terkini ile Geeri Alınması-29/04/2019-12636 |
| DMH     | Müstakil ve daimi mülkiyet olan "Öz (İnşaat) Hakkı" ile sivil edilmiştir.(Yüzölçüm: 198597,70m2 Başlangıç Tarih: 28/02/2019 Süre: 49 yıl)   | EDİKLİ GES ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ  | 29/04/2019 - 12636 | --  |
| Beyan   | Diğer (Konusu: İLSANS BİTİM SÜRESİ OLAN 28/02/2068 TARİHİNDE TEŞKAR KAMU ORTA MALI MERA OLARAK TESCİL EDİLECEKTİR. ) Tarih: 18/07/2019 Sayı: 2153430 (Bağlama Tarih: 18/07/2019; Bitiş Tarih: 18/07/2019 - Süre:)   | NİĞDE İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ | 18/07/2019 - 20356 | --  |
| Beyan   | 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (Bağlama Tarih: 20/11/2019; Bitiş Tarih: 20/11/2019 - Süre:)   |                                   | 20/11/2019 - 35211 | --  |
| Beyan   | 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirlene.   | TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ             | 01/01/2022 - 203   | --  |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik           | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare  | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.               | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|-----------------|--------------|-----------------|------------|--|------------------------------|
| 456981972 | MALİYE HAZİNESİ | TAM          |                 | 198.507,70 | Kamui Orta Malların Cıms Değişikliği - - - |                              |

Rapor Tarihi / Sayı : 06.06.2022 / 4237

| S/İ/B/E | Açıklama   | Maliik / Lehdar | Tarih - Yetimise | Terisin Sebabi - Fark - Yes. |
|---------|--|-----------------|------------------|------------------------------|
| Beyan   | Urunkiye Tapu Mudenlugu no: 30/05/2022 tarih: 2022/3004 sayi ile yekeli verimligiz.<br>(Baglama Tarih: 20/05/2022 Sire: 30 Gun.) |                 |                  |                              |

\* Tesis edilen Şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadir.

Raporlayan: tk-434  
Serdar SERDAR KOGULLU  
Kaydan Ustundur.  
006.2022

Rapor Tarihi : 06.06.2022 14:27







## 9.22. BDDK Yetkilendirme

T.C.  
**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627  
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Alınmaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**e-imzalıdır**

**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şebetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr  
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

### 9.23. SPK Listeye Alınma



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482  
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.  
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2  
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Dairesiçe: Yolu 8. İst. No:126 04530 ANKARA, Tel: (312) 5020500, Faks: (312) 7020401, İnternet: [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)  
Büyükdere Mah. Akmerkez Cad. No: 15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 5565000, Faks: (212) 5545000  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018 De-1466-4667-ku15-00434624-0002  
<https://dogrulama.spk.gov.tr/adresinde/bolge-numarasi-ile-dagritasibildiriniz>

İlgi Tarihi: 26.03.2018  
İmza: Enay Rahi ALUSALUÇLU  
BAŞUZMAN  
cc:spk@spk.gov.tr







## 9.25. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

**CI|cert**

**SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION**

**Bu Sertifika, - This Certificate**

**Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi  
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin  
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

**ISO/IEC 27001:2013**

Standartına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,  
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanılan bilgi güvenliği  
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and Information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022  
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

**Onay / Approval**

*Z. Coşkunoglu*

  
TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B

  
TÜRKAK  
Bilgi Güvenliği Y.S.  
RTEB 504/15-1/2013  
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşu, Ccert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ccert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ccert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

08ELP2/002 Yayın Tarihi: 06.02.2022 Rev.G Rev Tarihi:13.01.2022

## 9.26. Lisans Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

## **SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



**Tuba ERTUGAY YILDIZ**  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 10.09.2015

No : 404902

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Mesut KAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR







Tarih : 22.01.2013

No : 402184

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

**Erhan SARAÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



9.27. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**TDUB**  
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

Belge No: 2021-01.3945

**Sayın Süleyman Buğra GÖZ**  
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

**Sayın Mesut KAYA**

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

**Sayın Erhan SARAÇ**

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan





**İSTANBUL (MERKEZ OFİS)**

**TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37**  
**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742**  
**Kadıköy/İstanbul**

**ANKARA OFİS**

**TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50**  
**Aziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690**  
**Yukarı Ayrancı/Ankara**



-  **adenderleme**
-  **@adenderleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adenderleme**
-  **www.adenderleme.com**



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ



## GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / KIRAVDAN MAHALLESİ

“14269 ADA / 39-48-58 NOLU PARSELLER”

İLE

“14245 ADA / 10 NOLU PARSEL”

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49

M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024

Rapor No: 2024OZEL00022

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10/01/2024 / 2024-0004  |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 24 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPORLAMA SURESİ            | 20 İş Günü  |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00022   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet (Güneş Enerji Santrali Değerlemesi)  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi 14269 Ada 39-48-58 Nolu Parseller ile 14245 Ada 10 Nolu Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri |

## GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Kıravdan Mahallesi 14269 Ada 39-48-58 Nolu Parseller ile 14245 Ada 10 Nolu Parsel ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR      |
| SAHİBİ                                   | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| MEVCUT KULLANIM                          | Değerleme tarihi itibarıyla parseller üzerinde ZEN ENERJİ A.Ş.' ne ait "Güneş Enerji Santrali" bulunmaktadır. |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu örneği ve TAKBİS Belgesi 4.1.3.'te yer almaktadır.   |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.4." maddesinde aktarılmıştır.  |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilecek olan 'Güneş Enerji Santrali'                        |

## TAKDİR EDİLEN DEĞER

### Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 10.165.000,00 USD<br>~309.855.000,00 TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 12.198.000,00 USD<br>371.758.446,00 TL  |

Değer takdir edilmiştir. Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.

## RAPORU HAZIRLAYANLAR

|  |   |  |
|--|---|--|
| Adnan ÖZKAYA,<br>Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 904126 | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen –<br>SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı –<br>SPK No: 405936 |
|--|---|--|

## İÇİNDEKİLER

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 1.1.   | RAPORUN TARİHİ.....  | 4  |
| 1.2.   | RAPORUN NUMARASI.....  | 4  |
| 1.3.   | RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI .....   | 4  |
| 1.4.   | RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI .....   | 4  |
| 1.5.   | DEĞERLEME TARİHİ.....  | 4  |
| 1.6.   | DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI.....   | 4  |
| 1.7.   | RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....  | 4  |
| 1.8.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....  | 4  |
| 2.     | KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....  | 5  |
| 2.1.   | KURULUŞU TANITICI BİLGİLER.....  | 5  |
| 2.2.   | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....   | 5  |
| 2.3.   | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI.....   | 5  |
| 3.     | BEYANLAR.....  | 6  |
| 4.     | GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....  | 7  |
| 4.1.   | GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER ....   | 7  |
| 4.1.1. | YERİ VE KONUMU .....   | 7  |
| 4.1.2. | PARSEL BİLGİLERİ / TANIMI.....   | 8  |
| 4.1.3. | TAPU KAYITLARI DEĞERLEME KONUSU PARSELLERİN TAPU BİLGİLERİ AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR .....   | 10 |
| 4.1.4. | TAKBİS KAYITLARI.....  | 10 |
| 4.1.5. | PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. ....  | 17 |
| 4.2.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 17 |
| 4.3.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 18  |    |
| 4.4.   | GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 18 |
| 4.5.   | GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR.....   | 18 |
| 4.6.   | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....  | 18 |
| 4.7.   | GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ..... | 18 |
| 4.8.   | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....                              | 54 |
| 4.9.   | EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....   | 54 |
| 4.10.  | VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....   | 54 |
| 5.     | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....   | 54 |
| 5.1.   | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....  | 54 |
| 5.2.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ .....   | 57 |
| 5.3.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....   | 68 |
| 5.4.   | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....   | 69 |
| 5.5.   | VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 70   |    |
| 5.6.   | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 70 |
| 5.7.   | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 70 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 6.     | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 70  |
| 6.1.   | UDS TANIMLI DEĞER ESASI = PAZAR DEĞERİ.....  | 70  |
| 6.2.   | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....  | 72  |
| 6.3.   | PAZAR YAKLAŞIMI .....  | 73  |
| 6.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 73  |
| 6.3.2. | FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI .....   | 73  |
| 6.3.3. | ÜST HAKKI DEĞERİ.....  | 79  |
| 6.4.   | MALİYET YAKLAŞIMI .....  | 79  |
| 6.4.1. | MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....  | 79  |
| 6.4.2. | YAPI / MAKİNE – EKİPMAN DONANIM MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR .....   | 80  |
| 6.5.   | GELİR YAKLAŞIMI .....  | 86  |
| 6.5.1. | GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 86  |
| 6.5.2. | NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR .....  | 87  |
| 6.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ .....   | 89  |
| 6.5.4. | TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER) .....  | 91  |
| 6.5.5. | ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....   | 91  |
| 6.5.6. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....   | 91  |
| 6.5.7. | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....   | 91  |
| 7.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....  | 91  |
| 7.1.   | FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....   | 91  |
| 7.2.   | ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 91  |
| 7.3.   | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....  | 92  |
| 7.4.   | VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....  | 92  |
| 7.5.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 92  |
| 7.6.   | DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....  | 92  |
| 7.7.   | DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 92  |
| 7.8.   | 2021 VE 2022 YILI SONU İÇİN GÖRÜŞ BİLDİRİLMESİ TALEBİNE YÖNELİK GEÇMİŞ YILLAR TAHMİNİ DEĞER BELİRLENMESİNDE KULLANILAN YÖNTEM .....  | 92  |
| 7.9.   | GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)..... | 92  |
| 8.     | SONUÇ.....   | 93  |
| 8.1.   | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....   | 93  |
| 8.2.   | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....   | 93  |
| EKLER  | .....  | 95  |
| 1-     | TESİSE AİT FATURALAR.....  | 95  |
| 2-     | TESİS FOTOĞRAFLARI .....   | 120 |
| 3-     | MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ.....   | 141 |
| 4-     | DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ .....   | 142 |



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

05.02.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ÖZEL-00022

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı Adnan ÖZKAYA (Lisans No: 904126)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – (Lisans No: 407985)

Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – (Lisans No: 405936)

### 1.5. Değerleme Tarihi

17.01.2024 – 05.02.2024 (05.02.2024 tarihli değeri takdirine yöneliktir)

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

10/01/2024 / 2024-0004

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

Düzenlenen rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme Konusu GES için şirketimizce daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

|  |  |
|--|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>   | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>   | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>  | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>   | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>  | info@yeditepegd.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>   | <a href="https://www.yeditepegd.com/">https://www.yeditepegd.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>  | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>   | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>  | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>   | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |
| <b>SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:</b> | 20.09.2023   |

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah., 1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İstanbul  |
| <b>Telefon No</b>              | 0 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="http://www.zenenerji.com">www.zenenerji.com</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Numarası</b>          | Sarıgazi V.D. - 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Zen Enerji yalnızca sürdürülebilir enerji sektöründe yatırımları hedefleyen bir sermaye firmasıdır. Türkiye’de yenilenebilir enerji üzerine yoğunlaşmaktadır. |

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi 14269 Ada 39-48-58 Nolu Parseller İle 14245 Ada 10 Nolu Parsel üzerinde kurulu “Güneş Enerji Santrali” nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

### 3. BEYANLAR

#### **Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;**

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan GES ile herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu GES ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, GES'i kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan GES'in yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu güneş enerji santrali değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılmayacağını,

beyan ederiz.

#### **Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar GES ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

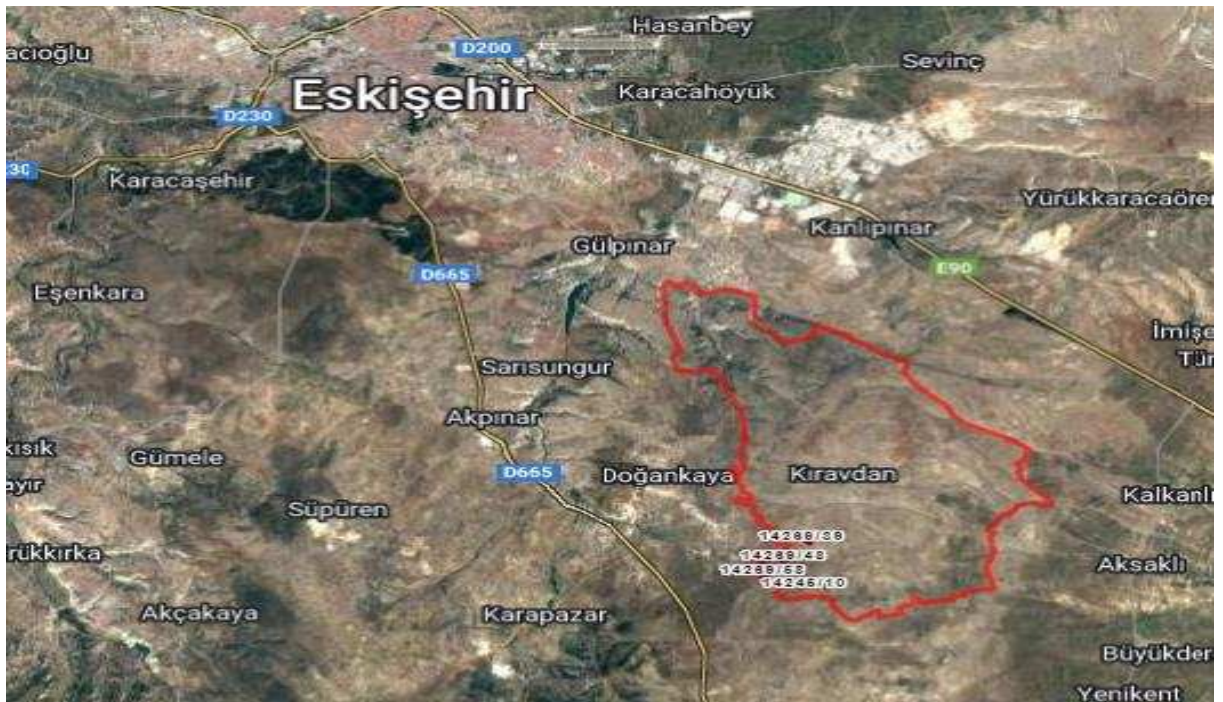
- GES alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

###### 4.1.1. Yeri ve Konumu

Değerlemesi yapılan Güneş Enerji Santrali, Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi 14269 Ada 39-48-58 Nolu Parseller ile 14245 Ada 10 Nolu Parsel üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazlar ilçenin güneyinde yer almakta olup ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. İlçe merkezinden güney yönünde Köy yolu üzerinde yaklaşık 17 km ilerlenerek sağ kol üzerinde yer alan santrallere ulaşılabilmektedir.





#### 4.1.2. Parsel Bilgileri / Tanımı

14269 Ada 39 Parsel (Enlem: 39.6217 Boylam: 30.6431)

| Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi |
|-------------------|-----------------|
| İl                | Eskişehir       |
| İlçe              | Odunpazarı      |
| Mahalle/Köy       | Kiravdan        |
| Mahalle No        | 123801          |
| Ada               | 14269           |
| Parsel            | 39              |
| Tapu Alanı        | 42.129.71       |
| Nitelik           | Tarla           |
| Mevki             | Pıtraklı        |
| Zemin Tipi        | Ana Tapınmaz    |
| Pafta             | 131-D-13-C-2    |

Favorilerde güncelle

14269 Ada 48 Parsel (Enlem: 39.6154 Boylam: 30.6381)

| Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi |
|-------------------|-----------------|
| İl                | Eskişehir       |
| İlçe              | Odunpazarı      |
| Mahalle/Köy       | Kiravdan        |
| Mahalle No        | 123801          |
| Ada               | 14269           |
| Parsel            | 48              |
| Tapu Alanı        | 36.761.58       |
| Nitelik           | Tarla           |
| Mevki             | Pıtraklı        |
| Zemin Tipi        | Ana Tapınmaz    |
| Pafta             | 131-D-13-C-2    |

Favorilerde güncelle

**14269 Ada 58 Parsel (Enlem: 39.6105 Boylam: 30.6322)**

| Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi |
|-------------------|-----------------|
| İl                | Eskişehir       |
| İlçe              | Odunpazarı      |
| Mahalle/Köy       | Kıraydan        |
| Mahalle No        | 123801          |
| Ada               | 14269           |
| Parsel            | 58              |
| Tapu Alanı        | 54.264,42       |
| Nitelik           | Tarla           |
| Mevki             | Pıtıraklı       |
| Zemin Tipi        | Ana Taşınmaz    |
| Pafta             | İ31-D-13-C-1    |

Favorilerde güncelle

**14245 Ada 10 Parsel (Enlem: 39.6063 Boylam: 30.6440)**

| Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi |
|-------------------|-----------------|
| İl                | Eskişehir       |
| İlçe              | Odunpazarı      |
| Mahalle/Köy       | Kıraydan        |
| Mahalle No        | 123801          |
| Ada               | 14245           |
| Parsel            | 10              |
| Tapu Alanı        | 34.977,13       |
| Nitelik           | Tarla           |
| Mevki             | Pıtıraklı       |
| Zemin Tipi        | Ana Taşınmaz    |
| Pafta             | İ31-D-13-C-3    |

Favorilerde güncelle

#### 4.1.3. Tapu Kayıtları Değerleme konusu parsellerin tapu bilgileri aşağıda verilmiştir

#### 4.1.4. TAKBİS Kayıtları

#### 14269 ada 39 parsel

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 182524027437 | 20240112-1937-F09147 | 2743       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz         | Ada/Parsel:                    | 14269/39 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 86143694             | AT Yüzölçümü(m2):              | 42129.71 |
| İl/İlçe:            | ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Odunpazarı           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KIRAVDAN Mah.        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | PİTİRAKLI            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/1172              | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: İlg bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: - | (SN:8011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873 |                             |

1 / 3

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | ( Şablon: Diğer )<br>3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanununun 13. Maddesine Göre Belirtme) | VKN:3800158256<br>(SN:7854780) ESKİŞEHİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Odunpazarı - 24-10-2014 08:56 - 26452 |                             |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 323811289         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 42129.71  | 42129.71         | Satış<br>15-12-2015<br>36412 | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nün 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Odunpazarı - 08-11-2019 08:58 - 38025 |                             |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek   |                  |  |                 |                                       |                         |                                       |
|--|------------------|--|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek M?      | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                     |
| (SN:3B) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN-9370020892         | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                                   | F.B.K.                  | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                             |                  |  |                 |                                       |                         |                                       |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                       |
| Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. - (Aktif) - 14269 Ada - 39 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398 |                         |                                       |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) v\_o8zluDe5X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

### 14269 ada 48 parsel

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağuru No |
|--------------|----------------------|-----------|
| 182524027437 | 20240112-1937-F09147 | 2743      |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz          | Ada/Parsel:                    | 14269/48 |
| Taşınmaz Kimlik No: | B6143651             | AT Yüzölçüm(m2):               | 36761.58 |
| İl/İlçe:            | ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Odunpazarı           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KIRAVDAN Mah.        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | PİTİRAKLI            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/1148              | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ara Taşınmaz Nitelik:          | TARLA    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: - | (SN:8011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873 |                             |

1 / 4



| ( Şablon: Diğer) |   | VKN:3800158256  |   |
|------------------|---|---|---|
| Beyan            | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanununun 13. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:7854780)<br>ESKİŞEHİR İL<br>GIDA TARIM VE<br>HAYVANCILIK<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN. | Odunpazarı -<br>24-10-2014 08:56 -<br>26452 |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 323809789         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 36761.58  | 36761.58         | Satış<br>15-12-2015<br>35410 | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                   | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|---|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Odunpazarı -<br>08-11-2019 08:58 -<br>38025 |                             |
| Serh  | 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIK SÜRE İLE 0,01 TL.  | ZEN ENERJİ ANONİM              | (SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı -<br>16-12-2021 09:25 -          |                             |

2 / 4

|  |             |                          |       |  |
|--|-------------|--------------------------|-------|--|
| BEDELLİ KROKİDE GÖSTERİLEN 19.47 M2LİK ALANA KIRA ŞERHİ TESİSİ ) | ŞİRKETİ VKN | ( TEDAŞ ) VKN:8790013397 | 55139 |  |
|--|-------------|--------------------------|-------|--|

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

| İpotek   |                  |   |                    |  |                         |   |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|---|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                                | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                       |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892           | Hayır            | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0  | F.B.K.                  | Ođunpazan - 02-06-2017 15:01 -<br>18398 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                               |                  |   |                    |  |                         |   |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                         | Terkin Sebebi Tarih Yev |   |
| Ođunpazan - KIRAVDAN Mah. -<br>(Aktif) - 14269 Ada - 48 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Ođunpazan -<br>02-06-2017 15:01 -<br>18398 | -                       |   |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n3p0lrkHenA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## 14269 ada 58 parsel

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



Kayı Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 182524027437 | 20240112-1937-F09147 | 2743       |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz         | Ada/Parsel:                    | 14269/58 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 86143631             | AT Yüzölçümü(m2):              | 54264.42 |
| İl/İlçe:            | ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Ođunpazan            | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KIRAVDAN Mah.        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | PITIRAKLI            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/1134              | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA    |

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                                       | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                  | Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|--|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayç - | (SN:8011566)<br>ESKİŞEHİR<br>KADASTRO<br>MÜDÜRLÜĞÜ | Ođunpazan -<br>03-08-2023 09:39 -<br>36873 |                             |

1 / 4

|       |   |   |   |
|-------|---|---|---|
|       | ( Şablon: Diğer)  | VKN:3800158256  |   |
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:7854780)<br>ESKİŞEHİR İL<br>GIDA TARIM VE<br>HAYVANCILIK<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN: | Odunpazarı -<br>24-10-2014 08:56 -<br>26452 |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 323809786         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 54264.42  | 54264.42         | Satış<br>15-12-2015<br>36410 | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                   | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|---|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haciz : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı: sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Odunpazarı -<br>08-11-2019 08:58 -<br>38025 |                             |
| Serh  | 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIK 0,01 TL BEDEL İLE   | ZEN ENERJİ ANONİM              | (SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı -<br>16-12-2021 09:24            |                             |

2 / 4

|  |  |             |                          |       |  |
|--|--|-------------|--------------------------|-------|--|
|  | KROKİDE GÖSTERİLEN 202.28 M2'LİK ALANA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ ) | ŞİRKETİ VKN | ( TEDAŞ ) VKN:8790013397 | 55138 |  |
|--|--|-------------|--------------------------|-------|--|

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

| İpotek   |                  |  |                 |                                       |                         |                                       |
|--|------------------|--|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                     |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892         | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                                   | F.B.K.                  | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                             |                  |  |                 |                                       |                         |                                       |
| Taşınmaz   | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                       |
| Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. - (Aktif) - 14269 Ada - 58 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398 |                         |                                       |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Gdy08DcgC-T kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

## 12245 ada 10 parsel

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 182524027437 | 20240112-1937-F09147 | 2743       |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz         | Ada/Parsel:                    | 14245/10 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 86143540             | AT Yüzölçümü(m2):              | 34977.13 |
| İl/İlçe:            | ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Odunpazarı           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KIRAVDAN Mah.        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | PİTİRAKLI            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/1109              | Arsa Payı/Payda:               |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA    |

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: İlg bu parsel Mahmutiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılmaz. ) Tarih: - Sayı: - | (SN:8011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873 |                             |

1 / 4



| (Şablon: Diğer) |   | VKN:3800158256  |  |
|-----------------|---|---|--|
| Beyan           | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanununun 13. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:7854780)<br>ESKİŞEHİR İL<br>GIDA TARIM VE<br>HAYVANCILIK<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN: | Odunpazarı -<br>24-10-2014 08:56 -<br>26452. |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ei Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 322940357         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 34977.13  | 34977.13         | Satış<br>08-12-2015<br>35624 | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                   | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|---|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Odunpazarı -<br>08-11-2019 08:58 -<br>38025 |                             |
| Serh  | 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YIL SÜRE İLE 0,01 TL BEDELLİ   | ZEN ENERJİ ANONİM              | (SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı -<br>16-12-2021 09:20 -          |                             |

2 / 4

|  |  |             |                          |       |  |
|--|--|-------------|--------------------------|-------|--|
|  | KROKİDE GÖSTERİLEN 57.47 M2 MİKTARLI ALANA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ ) | ŞİRKETİ VKN | ( TEDAŞ ) VKN:8790013397 | 55136 |  |
|--|--|-------------|--------------------------|-------|--|

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

| İpotek  |                  |   |                    |   |                         |  |
|---|------------------|---|--------------------|---|-------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek M?      | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                                 | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                        |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892            | Hayır            | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0   | F.B.K.                  | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 -<br>18398 |
| İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi                                |                  |   |                    |   |                         |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                          | Terkin Sebebi Tarih Yev |  |
| Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. -<br>(Aktif) - 14245 Ada - 10 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Odunpazarı -<br>02-06-2017 15:01 -<br>18398 | -                       |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) suZaokİTEG4 kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

UAVT (Kayıt bulunamadı)

Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir

#### 4.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

##### Uygulama İmar Planı (1/1000)

Eskişehir Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Kiravdan Mahallesi, 05.04.2021 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,002 Yençok:7,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.

Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir

#### 4.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır.

Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.

**4.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Uygulama İmar Planında son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

**4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Eskişehir Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Kıravdan Mahallesinde, 05.04.2021 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,002 Yençok:7,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.

**4.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan GES için resmi kurumlarda yapılan evrak incelemeleri sonucunda herhangi bir olumsuz karar bulunmadığı görülmüştür.

**4.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Parseller üzerinde 7 tanesi 920 kwe-2 tanesi 999 kwe Kurulu güce sahip toplam 9 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planlarında, KIRAVDAN-1 GES, KIRAVDAN-2 GES, KIRAVDAN-3 GES, KIRAVDAN-4 GES, KIRAVDAN-5 GES, KIRAVDAN-6 GES, KIRAVDAN-7 GES, KIRAVDAN-8 GES, KIRAVDAN-9 GES, olarak numaralandırılmıştır. Tesislerin yerleşim planı ekte sunulmuştur.

Söz konusu tesiste,

KIRAVDAN-1 GES ve KIRAVDAN-9 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KIRAVDAN-2 GES ve KIRAVDAN-8 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KIRAVDAN-3 GES ve KIRAVDAN-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KIRAVDAN-4 GES ve KIRAVDAN-7 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KIRAVDAN-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Her bir şirket Zen Enerji AŞ nin alt şirketleridir.

**4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Gayrimenkul ve Güneş Enerji Santrali için ilgili mevzuatlar uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

İlgili tesis için aşağıdaki belgeler mevcuttur.

✓ **Parseller için imar durumu**

Eskişehir İl Özel İdaresi tarafından 09.07.2018 tarih ve 16.11.2018 Bila sayılı olarak ve Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenmiştir.

✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşmaları**

Osmangazi EDAŞ Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü ile KIRAVDAN-1 GES ve KIRAVDAN-9 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-2 GES ve KIRAVDAN-8 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-3 GES ve KIRAVDAN-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-4 GES ve KIRAVDAN-7 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi arasında 24.06.2016 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

✓ **Çağrı Mektupları**

Osmangazi Elektrik Dağıtım Aş Genel Müdürlüğü ile KIRAVDAN-1 GES ve KIRAVDAN-9 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-2 GES ve KIRAVDAN-8 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-3 GES ve KIRAVDAN-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-4 GES ve KIRAVDAN-7 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi arasında 06.10.2015 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşmaları**

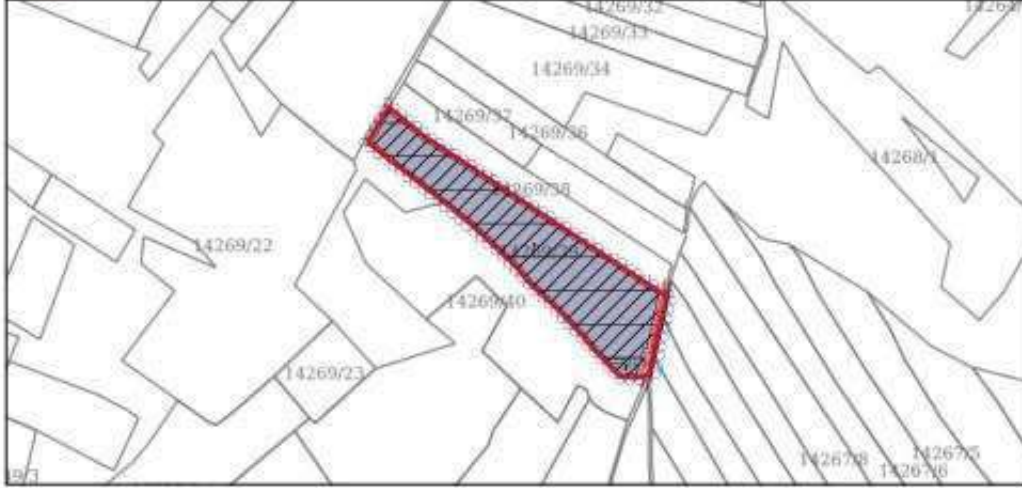
Osmangazi EDAŞ Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü ile KIRAVDAN-1 GES ve KIRAVDAN-9 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-2 GES ve KIRAVDAN-8 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-3 GES ve KIRAVDAN-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-4 GES ve KIRAVDAN-7 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, KIRAVDAN-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi arasında 03.07.2019 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.



## İmar Durumu



T.C.  
**ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
İmar Durum Bilgisi



| Adres       |            | Kadastro       |          |
|-------------|------------|----------------|----------|
| İl          | ESKİŞEHİR  | Pafta          |          |
| İlçe        | ODUNPAZARI | Ada            | 14269    |
| Mahalle     | KIRAVDAN   | Parsel         | 39       |
| Cadde/Sokak |            | Geometrik Alan | 42129.71 |

| İmar Planı      |           |               |   |
|-----------------|-----------|---------------|---|
| PIN             | UIP-30955 | Tasdik Tarihi | 02.02.2018                              |
| Ölçek           | 1000      | Fonksiyon     | YED(Emsal:0.0006 Yençok: Teknolojinin G |
| Yapı Yüksekliği | -6.5,-    | Fonksiyon 2   | TEKNİK ALTYAPI ALANI,uip_diger_yol_ne   |
| Kat Adedi       | -6.5,-    | KAKS / Emsal  | -0.05,-                                 |
| Nizam Durumu    |           | TAKS          | -,-                                     |

|                   |  |                    |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Ön Bahçe Mesafesi |  | Yan Bahçe Mesafesi |  |
|-------------------|--|--------------------|--|

|          |  |
|----------|--|
| Açıklama |  |
|----------|--|



T.C.  
**ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
İmar Durum Bilgisi



| Adres       |            | Kadastro       |          |
|-------------|------------|----------------|----------|
| İl          | ESKİŞEHİR  | Pafta          |          |
| İlçe        | ODUNPAZARI | Ada            | 14269    |
| Mahalle     | KIRAVDAN   | Parsel         | 48       |
| Cadde/Sokak |            | Geometrik Alan | 36761.58 |

| İmar Planı      |              |               |            |
|-----------------|--------------|---------------|------------|
| PIN             | UIP-26518241 | Tasdik Tarihi | 05.04.2021 |
| Ölçek           | 1000         | Fonksiyon     |            |
| Yapı Yüksekliği |              | Fonksiyon 2   |            |
| Kat Adedi       |              | KAKS / Emsal  |            |
| Nizam Durumu    |              | TAKS          |            |

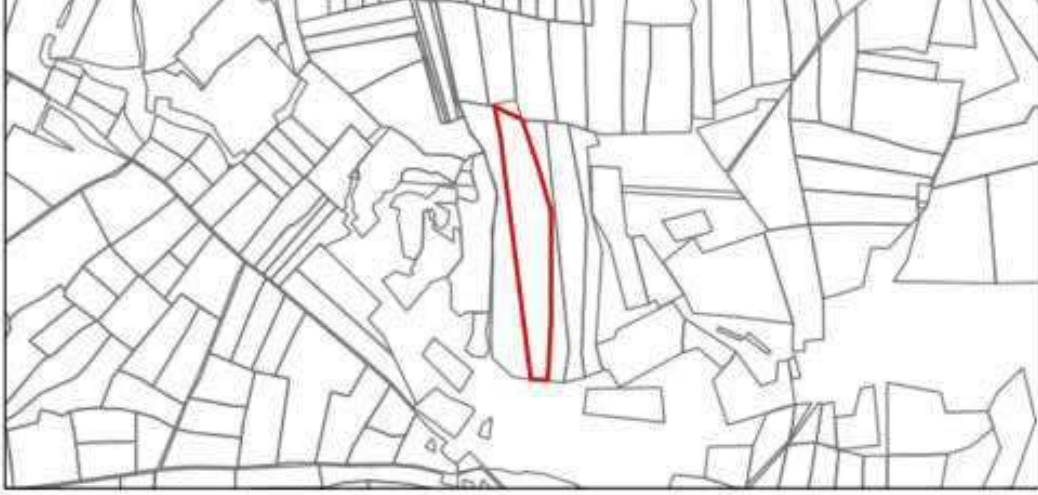
|                   |  |                    |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Ön Bahçe Mesafesi |  | Yan Bahçe Mesafesi |  |
|-------------------|--|--------------------|--|

|          |  |
|----------|--|
| Açıklama |  |
|----------|--|



T.C.  
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

İmar Durum Bilgisi



| Adres       |            | Kadastro       |          |
|-------------|------------|----------------|----------|
| İl          | ESKİŞEHİR  | Pafta          |          |
| İlçe        | ODUNPAZARI | Ada            | 14269    |
| Mahalle     | KIRAVDAN   | Parsel         | 58       |
| Cadde/Sokak |            | Geometrik Alan | 54264.42 |

| İmar Planı      |              |               |            |
|-----------------|--------------|---------------|------------|
| PIN             | UIP-26518241 | Tasdik Tarihi | 05.04.2021 |
| Ölçek           | 1000         |               |            |
| Yapı Yüksekliği |              | Fonksiyon     |            |
| Kat Adedi       |              | Fonksiyon 2   |            |
| Nizam Durumu    |              | KAKS / Erisal |            |
|                 |              | TAKS          |            |

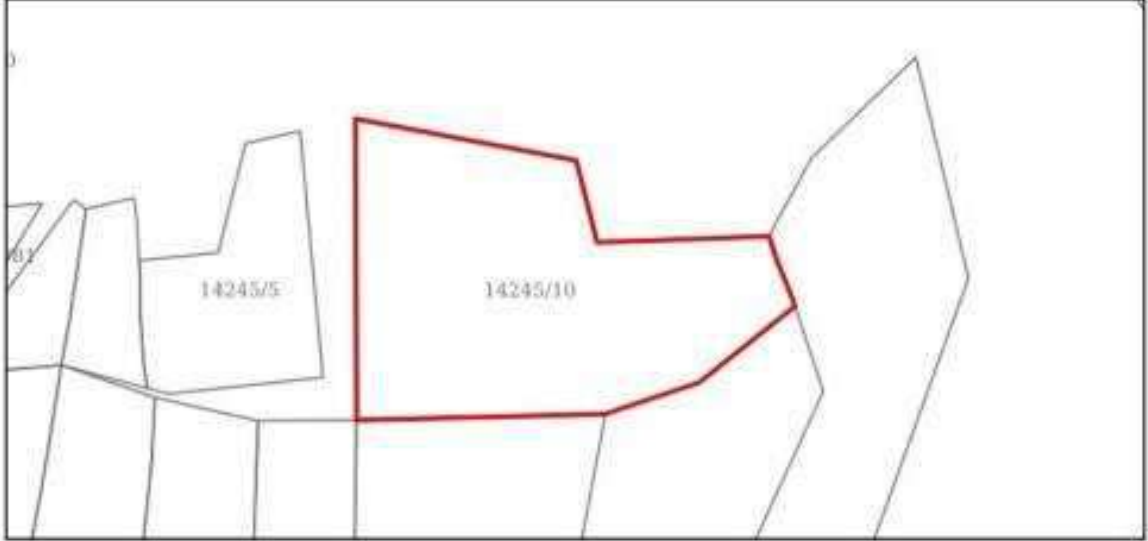
|                   |  |                    |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Ön Bahçe Mesafesi |  | Yan Bahçe Mesafesi |  |
|-------------------|--|--------------------|--|

|          |  |
|----------|--|
| Açıklama |  |
|----------|--|



T.C.  
**ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

İmar Durum Bilgisi



| Adres       |            | Kadastro       |          |
|-------------|------------|----------------|----------|
| İl          | ESKİŞEHİR  | Pafta          |          |
| İlçe        | ODUNPAZARI | Ada            | 14245    |
| Mahalle     | KIRAVDAN   | Parsel         | 10       |
| Cadde/Sokak |            | Geometrik Alan | 34977,13 |

| İmar Planı      |              |               |            |
|-----------------|--------------|---------------|------------|
| PIN             | UIP-26518241 | Tasdik Tarihi | 05.04.2021 |
| Ölçek           | 1000         |               |            |
| Yapı Yüksekliği |              | Fonksiyon     |            |
| Kat Adedi       |              | Fonksiyon 2   |            |
| Nizam Durumu    |              | KAKS / Emsal  |            |
|                 |              | TAKS          |            |

|                   |  |                    |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Ön Bahçe Mesafesi |  | Yan Bahçe Mesafesi |  |
|-------------------|--|--------------------|--|

|          |  |
|----------|--|
| Açıklama |  |
|----------|--|





T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



Sayı : E-83837498-305.03.15[026.260132485.34921.05]  
-8672592

06.02.2024

Konu : Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan  
Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel,  
14269Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel  
ve 14242 Ada 10 Parseller jk.

ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİNE

Acıbadem, Akasya AVM, A kule Kat: 25 Daire: 142 Ankara Asfaltı, Çeçen Sok., 34660 İstanbul

İlgi : Zen Enerji A.Ş.'nin 29.01.2024 tarihli ve sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel ve 14242 Ada 10 Parselin üzerlerinde Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğine göre işletilmesi yapılan Güneş Enerji Santrallerinin bulunduğu, anılan taşınmazlara ilişkin imar planlarının Bakanlığımızca onaylandığı belirtilerek; aöz konusu taşınmazlara ilişkin İmar Durum Belgesinin düzenlenmesi istenilmiştir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel ve 14269 Ada 58 Parsele ilişkin Bakanlığımızca onaylanan imar planlarının bulunduğu, bu kapsamda;

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parselin 18.04.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.0006 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 48 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 58 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı, ancak planlama alanı içerisinde TANAP/İTE boru hattı geçtiği ve boru hattı ile koruma kuşağının yapı yasaklı alan olarak gösteriminin yapıldığı, görülmüştür.

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14242 Ada 10 Parsele ilişkin onaylanan imar planına rastlanılmadığı, Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüz) imar durum belgesi düzenlemeye ilişkin yetkisinin bulunmadığı ilgili İdarelerinden imar durum belgesinin temin edilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E68B7481-55C6-416A-8CB5-856EB90FD755

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Bilgi için: Zeynep Tuğçe

Çankaya/ANKARA

ONGANKUL

KEP Adresi : [cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr)

Şehir Plancısı





T.C.  
ODUNPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Etüt Proje Müdürlüğü



Sayı : E-90983237-115.01.06-115564  
Konu : İmar durumu hk.

27.03.2024

Sayın ZEN ENERJİ A.Ş.  
(Dudulu OSB Mh. 1. Cad. Birleşim Grup No:3/1  
Ümraniye / İSTANBUL)

İlgi : 18.03.2024 tarih 12985 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirtilen Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14245 ada, 10 parsel, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=0.05, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu Teknik Alt Yapı Alanı, otopark ve E=0.002, Yençok=7.50 metre yapılaşma koşullu Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (GES) alanına isabet etmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Adnan Evren OLÇAY  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2335a9c6-e7ff-451d-bea6-09a6496be2c7

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icerleri-belediye-elbys>

Adres: Yemidoğan Mahallesi Çukurova Sokak No:2 Odunpazarı / Adana  
Telefon No: 2222133030 Faks No: (222)217 45 45  
e-Posta: etudproje\_md@odunpazarı.bel.tr İnternet Adresi:  
<https://www.odunpazarı.bel.tr/mudurlukler?id=28>  
Kep Adresi: odunpazaribelediyesi@hst01.kep.tr

Bilgi için: Gönlü FİÇİCİ  
Tekniker  
Telefon No: -





T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 83837498-305.03.15-E.110444  
Konu : Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi,  
Kuravdan Mahallesi, 14269 Ada, 39  
Parsele İlişkin GES Projesi

09.07.2018

ZEN ENERJİ A.Ş. NE  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri Sitesi A klube Kat:25/142 Üsküdar İSTANBUL

- İlgi : a) Eskişehir Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 29.06.2017 tarih ve 6021 sayılı yazısı.  
b) 18.04.2018 tarih ve E.66461 sayılı yazımız.  
c) Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.06.2018 tarihli ve 80086111-305.03.15-E.5701 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ve ekleriyle, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kuravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 parsel üzerinde "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesisi Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) kullanım kararı getirilmesine ilişkin hazırlanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ve 644 sayılı KHK'nın 7 (k) maddesi uyarınca Bakanlığımızca onaylanarak ilgi (b) yazımız ekinde dağıtım yapılan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına 02/05/2018 -04/06/2018 tarihleri arasındaki askı süresi içerisinde herhangi bir itirazda bulunulmadığı ilgi(c) yazı ile belirtilmiştir.

Bu çerçevede anılan planların kesinleştiği ve ilgi (b) yazımız ekinde iletilen planlara ilişkin uygulamaya dair işlemlere başlanabileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

e-İmzalıdır

Y. Erdal KAYAPINAR  
Bakan a.  
Genel Müdür

Dağıtım:

ESKİŞEHİR VALİLİĞİNE  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINA  
(Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR  
BAKANLIĞINA  
(Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü)

**Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Besek Doğrulama Kodu: NYPD8DCZVNOZSJT0CFR Besek Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: İlkyay KOMİ  
Mimar (Sözleşmeli)  
Telefon No:(312) 410 23 80



**Çağrı Mektupları (her biri toplam 4 sayfa olup ilk sayfalarıdır)**

|  |  |  |
|--|--|--|
|   | <b>OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b><br><b>GENEL MÜDÜRLÜĞÜ</b><br>(Sistem İşletme Müdürlüğü) | <b>O E D A Ş</b><br>ATD Sic. No: 294514<br>Sığmelen Vergi Dairesi<br>V.NO: 848 047 27 47<br>WEB : www.osmangazidegitim.com.tr<br>E-Posta: bilgi@oedas.com.tr |
| <b>SAYI :</b> SIM.26.00 / 1573-2015-65343  |  | <b>06/10/2015</b>  |
| <b>KONU:</b> Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu  |  |  |
| <b>Yoncah Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi</b><br><b>Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti.</b><br><b>Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2</b><br><b>Bandırma/BALIKESİR</b>   |  |  |
| <b>İlgi:</b> 10.04.2015 tarihli yazınız.   |  |  |
| İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi fretilim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerjisi talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.   |  |  |
| Üretim Tipi  | : Güneş  |  |
| Üretim Kurulu Gücü   | : 999,00 kWe   |  |
| Üretim Adresi  | : Karavdan Mah. Pıtıraklı Mevkii 14269 Ada 48 Parsel 125-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR           |  |
| Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No   | : 161540   |  |
| Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir. |  |  |
| Gereğini rica ederiz.  |  |  |
| <br><b>Fazıl GÜNDOĞAN</b><br>Genel Müdür Yardımcısı<br>(Teknik)   |  | <br><b>Abdulkadir KÖKER</b><br>Genel Müdür                               |
| <b>Ekt:</b><br>Bağlantı Şartları<br>Tek Hat Şeması   |  |  |
| <b>DAĞITIM:</b><br><b>Bilgi:</b><br>Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü<br>Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü<br>Yatırım ve Tesis Müdürlüğü   |  |  |
| İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR<br>Tel : 0 222 231 60 00<br>E-posta : info@oedas.com.tr  |  | Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (EİK. Müh.)<br>kagan.karakas@oedas.com.tr  |





**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATC: Sic. No:284674  
Sergiye Vergi Dairesi  
V.NC- 043 047 37 47  
WEB : www.yeditepegrup.com.tr  
e-Posta: bilgi@nedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00/ 1572-201565319  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

06/10/2015

**Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic.Ltd.Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 10.04.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yaptığımız 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Karayıdan Mah. Pıtıraklı Mevkii 14245 Ada 10 Parsel 125-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 147910

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GUNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**




Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şemau

**DAĞITIM:**

**Bügi:**  
Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstifdal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
T=İ : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@nedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Etk. Mah.)  
kağan.karakas@nedas.com.tr

|   |   |
|---|---|
|  <p><b>OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b><br/><b>GENEL MÜDÜRLÜĞÜ</b><br/>(Sistem İşletme Müdürlüğü)</p>   | <p><b>OEDAŞ</b></p> <p>ATC: Sic. No:284674<br/>Bağcımar Vergi Dairesi<br/>V.NÖ: 848 047 27 47<br/>WEB:   www.oedaş.com.tr<br/>E-Posta: bilgi@oedas.com.tr</p> |
| <p><b>SAYI :</b> SIM.26.00/ 1574-201565350<br/><b>KONU:</b> Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu</p>  | <p>06/10/2015</p>   |
| <p><b>Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi</b><br/><b>Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti.</b><br/><b>Keşif Acar Cd. Huma Kardeşler Apt. 36/2</b><br/><b>Bandırma/BALIKESİR</b></p>  |   |
| <p><b>İlgi:</b> 10.04.2015 tarihli yazınız.</p> <p>İlgi dilekçe ile yapmış olduğumuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.</p> <p>Üretim Tipi : Güneş<br/>Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe<br/>Üretim Adresi : Karavdan Mah. Pıtıraklı Mevkii 125-D-13-C<br/>Odunpazarı/ESKİŞEHİR</p> <p>Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 112400</p> <p>Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.</p> <p>Gereğini rica ederiz.</p> |   |
| <p><br/><b>Fazıl GÜNDOĞAN</b><br/>Genel Müdür Yardımcısı<br/>(Teknik)</p> <p><br/><b>Abdulkadir KÖKER</b><br/>Genel Müdür</p>  |   |
| <p><b>Ek:</b><br/>Bağlantı Şartları<br/>Tek Hat Şeması</p> <p><b>DAĞITIM:</b><br/>Bilgi:<br/>Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü<br/>Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü<br/>Yatırım ve Tesis Müdürlüğü</p>   |   |
| <p>İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR<br/>Tel : 0 222 211 60 00<br/>E-posta : info@oedas.com.tr</p> <p>Ayrıntılı bilgi için : E. Kağan KARAKAŞ (Elk. Müh.)<br/>kagan.karakas@oedas.com.tr</p>  |   |



**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No: 294474  
Sagmester Vergi Dairesi  
V.No: 848 047 27 42  
Web : www.osmangazidegitim.com.tr  
E-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1576-101565353  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

06/10/2015

**Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgil:** 10.04.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Karavdan Mah. Pıtırıklı Mevkii 14269 Ada 48 Parsel I25-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 149620

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü



**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**OEDAŞ**

ATD: Sic. No:294674  
Bağcımenter Vangı Dairesi  
V.NO: 648 947 27 67  
WEB : www.osmangazidağıtım.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1598 - 201565035  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

06/10/2015

**Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 10.04.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yaptığımız 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Kıravdan Mah. Pıtıraklı Mevkii 14269 Ada 58 Parsel 125-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 139120

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafımızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Faah GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü





**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**OEDAŞ**

ATO Sic. No: 284674  
Bağcımeriye Vangı Dairesi  
V.NO: 048 047 27 87  
WEB : www.osmangaziedas.com.tr  
e-Posta : bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1564-2015-65332

06/10/2015

KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

**Aşlanbey Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 29.05.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğumuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerjisi talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Kızırcan Mahallesi Pınarlı Mevkii 14269 Ada 39 Parsel  
Odanpazarı/ESKİŞEHİR  
Tüketim Tesisi/Tesisleri Abone No : 137500

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazlı GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesi Müdürlüğü



**OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATD No: No 284674  
Sahipler Vergi Dairesi  
V NO: 648 047 27 67  
WEB : www.osmangazides.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1575-201565351  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

06/10/2015

**Darca Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti.**  
**Kaşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**  
**Bandırma/BALIKESİR**


**İlgi:** 29.05.2015 tarihli yazınız.


İlgi dilekçe ile yapmış olduğumuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Kırıkdan Mahallesi Pıtraklı Mevkii 14269 Ada 39 Parsel  
Odunpazarı/ESKİŞEHİR  
Tüketim Tesis/Tesisleri-Abone No : 148060

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Eki:**  
Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**  
**İlgi:**  
Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Etk. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr



**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**OEDAŞ**

ATO Sic. No:254874  
Seymenler Vergi Dairesi  
V.NÖ : 548 047 27 67  
WEB : www.osmangaziogas.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1565 -201565335  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

06/10/2015

**Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 10.04.2015 tarihli yazınız.


İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Kıravılan Mah. Pıtıraklı Mevkii 14269 Ada 58 Parsel I25-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR  
Tüketim Tesisi/Tesisleri Abone No : 169750

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafımızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ekt:**  
Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şemasi

**DAĞITIM:**  
**Bilgi:**  
Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü



**OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**OEDAŞ**

ATO Sic. No: 284474  
Bağcımerler Yığıp Dairesi  
V.NÖ: 448 047 37 47  
WEB : www.osmangazidesig.com.tr  
e-Posta: 01q@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00/ 1591-2015 65344  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

06/10/2015

**Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgil:** 10.04.2015 tarihli yazımız.

İlgil dilekçe ile yapmış olduğumuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisansız Elektrik Üretim enerjisi talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Karavdan Mah. Pıtıraklı Mevkii 14245 Ada 10 Parsel 125-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 137620

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**  
Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**  
**Bilgi:**  
Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fuzulî Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 213 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Bşk. Müh.)  
kagan.karakas@nedas.com.tr



## Enerji Bağlantı Anlaşması (her biri toplam 14 sayfa olup ilk sayfasıdır)

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

### LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: 0000370

Tarih : 24.06.2016

Sayısı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.02<sup>4</sup>.0000370<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.


|          |                                    |  |
|----------|------------------------------------|--|
| Taraflar | Osmangazi EDAS                     | Darıca Enerji Elkt.Güneş Enrj.<br>Ürt.Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.     |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah.Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
Mustafa KATGÜN  
Dağıtım Hizmetleri  
Başmühendisi

  
Hamdi ÖZTÜRK (M)  
İİ İşletme Müdürü

  
DARICA ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Kaşif Acar Cd.Çukurova Mah. No:36/2 BANDIRMA  
Mersis No:08100015000017 TİC Sic:10891  
Sicil No: 40.275.061.0407

Hüseyin BASER

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek sırasıyla emilir.

  
YEDİTEPE GRUBU  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
ASLI GİBİDİR

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: 0000371

Tarih : 24.06.2016

Sayı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.02<sup>4</sup>.0000371<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

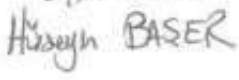
|          |                                    |  |
|----------|------------------------------------|--|
| Taraflar | Osmangazi EDAŞ                     | Aslanbey Enerji Elkt.Güneş<br>Enrj.Ürt.Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.    |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah.Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
MEHMET ATGÜN  
Dağıtım Hizmetleri  
Başmüdürlüğü

  
Hamdi ÖZTÜRK (Y.)  
İİ İşletme Müdürü

  
ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Kaşif Acar Cd. No:36/2 Bandırma / Balıkesir  
Mers: 0833001070700017 Tlx: 08-01988  
Tic Sic No: 27210  
Şirket No: V.D.367 071 0787

Hüseyin BASER

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerle teselsül edilir.



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: 0000372

Tarih : 24.06.2016

Sayı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.02<sup>4</sup>.0000372<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|          |                                    |  |
|----------|------------------------------------|--|
| Taraflar | Osmangazi EDAŞ                     | Sultandere Enj.Elk.Güneş Enj.<br>Ürt.Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.      |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah.Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
MEVLÜT AYGÜN  
Dağıtım Hizmetleri  
Başmükendisi

  
Hamit ÖZTÜRK (M)  
İl İletim Müdürü

  
SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİMİ PROJE  
PİYASALAMA DAĞITIM SAN. TIC. LTD. ŞTİ.  
Kayaşçıoğlu Mah. Kaşif Acar Mah. 36/2 BANCIRMA  
Mevzu No: 16/026/02/02/0000372  
Kuruluş Yılı: 2016

Hüseyin BAŞER

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teker teker artacaktır.

  
MİLLÎ GİBİDİR



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: 0000373

Tarih : 24.06.2016

Sayı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.02<sup>4</sup>.0000373<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanunî ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|          |                                    |   |
|----------|------------------------------------|---|
| Taraflar | Osmangazi EDAŞ                     | Yoncalı Enj.Elk.Güneş Enj.<br>Ürt.Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.          |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah. Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
MEVLÜT ATGÜN  
Dağıtım Hizmetleri  
Başmüfendisi

  
Hamdi ÖZTÜRK  
İİ İletime Müdürü

  
YONCALI ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Kaşif Acar Cd. No:36/2 Bandırma / Balıkesir  
Şişli No: 0322 502 49 49 / 0850 346 85 04  
Elektronik V.D. No: 243 2741

Hüseyin BASER

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek telessatir yapılır.



ASLI GİBİDİR



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: 0000374

Tarih : 24.06.2016

Sayı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.02<sup>4</sup>.0000374<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

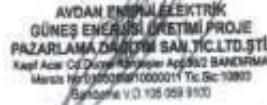
|          |                                    |  |
|----------|------------------------------------|--|
| Taraflar | Osmangazi EDAŞ                     | Avdan Enerji Elkt.Güneş<br>Enj.Ürt.Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.        |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah.Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
Mevlut ATGÜN  
Dağıtım Hizmetleri  
Başmüdürlüğü

  
Hamdi ÖZTÜRK (v)  
İİ İşletme Müdürü

  
AVDAN ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM PROJE  
PAZARLAMA, DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Kaşif Acar Cd. Düzce / Balıkesir / Balıkesir / BALIKESİR  
Mersis No: 08030010000011 Tic. Sic: 10803  
Balıkesir / V.D. 135 259 9100

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Her bir üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

ASLI GİBİDİR

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: 0000375  
Tarih : 24.06.2016

Sayı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.0000375<sup>4</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|          |                                    |  |
|----------|------------------------------------|--|
| Taraflar | Osmangazi EDAŞ                     | Sultandere Enj.Elk.Güneş Enj.<br>Ürt.Paz. Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.     |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah.Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
MEYDAN ATGÜN  
Dağıtım Hizmetleri /  
Başmüdürcüsü

  
Hamdi ÖZTÜRK (v.)  
İİ İşletme Müdürü

  
SULTANLERE ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM PROJESİ  
TİC. LTD. ŞTİ.  
KAPILACA ÇAVUŞ MAHALLESİ NO: 36/2 BAHARCIYI  
BANDIRMA / BALIKESİR  
SULTANLERE ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM PROJESİ  
TİC. LTD. ŞTİ.  
KAPILACA ÇAVUŞ MAHALLESİ NO: 36/2 BAHARCIYI  
BANDIRMA / BALIKESİR  
Hosşin BASER

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

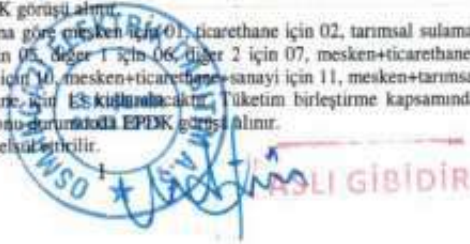
<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kodları kullanılacaktır. Yükekim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teşekkül ettirilir.

  
YEDİTEPE  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: 0000383  
Tarih : 26.07.2016

Sayı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.02<sup>4</sup>.0000383<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|          |                                    |  |
|----------|------------------------------------|--|
| Taraflar | Osmangazi EDAŞ                     | Aslanbey Enerji Elkt.Güneş<br>Enrj.Ürt.Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.    |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah.Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
NEVRYAT GÜN  
Dağıtım Hizmetleri  
Elindebaşlığı

  
MUSTAFA ÖZTÜRK  
İdari İşletme Müdürü

  
ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Kaşif Acar Cd.Sarı Ekinler No:36/2 BANDIRMA  
Merkezi No:02667010000117 Tlx: 59070086  
Bandırma Y.01320-071 0792

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.



  
ASLI GIBİDİR



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: 0000382  
Tarih : 26.07.2016

Sayı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.02<sup>4</sup>.0000382<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

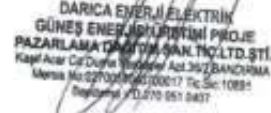
|          |                                    |  |
|----------|------------------------------------|--|
| Taraflar | Osmangazi EDAŞ                     | Darıca Enerji Elkt.Güneş Enrj.<br>Ürt.Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.     |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah.Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
MEHMET ARIF GÜN  
Dağıtım Şirketleri  
Başmüdürlüğü

  
HAKAN ÖZTÜRÜ  
İ İşletme Müdürü

  
DARICA ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DANIŞMANLIK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Kaşif Acar Cd. Düşük Gerilim Ağı 36/2 BANDIRMA  
Mersis No:077000000000000000017 Tic.Sic:10891  
Ticilendirme No:0770 061 0637

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek tekelül ettirilir. 2005

  
1

ASLI GİBİDİR



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: 0000376

Tarih : 24.06.2016

Sayı: 16<sup>1</sup>.026<sup>2</sup>.02<sup>3</sup>.02<sup>4</sup>.0000376<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

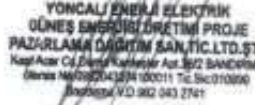
|          |                                    |  |
|----------|------------------------------------|--|
| Taraflar | Osmangazi EDAŞ                     | Yoncalı Enerji Elkt.Güneş<br>Enrj.Ürt.Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.     |
| Adresler | Şair Fuzuli Cad. No:7<br>ESKİŞEHİR | Haydar Çavuş Mah.Kaşif Acar<br>Cd. No:36/2<br>Bandırma / BALIKESİR |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
MEHMET ATGÜN  
Dağıtım Hizmetleri  
Başmühürü

  
Hamdi ÖZTÜRK (Y)  
İİ İşletme Müdürü

  
YONCALI ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TIC.LTD.ŞTİ.  
Kaşif Acar Cd. Eskişehir / Balıkesir / Balıkesir / Balıkesir  
Görsel No: 024-1204 00011 Tic Sic No: 000000  
Balıkesir / V.D. 022 943 2741

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek şekillendirilir.

  
ASLI GİBİDİR

## Dağıtım Sistemine kullanım Anlaşması (her biri toplam 9 sayfa olup ilk sayfalarıdır)

### LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000003700  
Tarih : 03/07/2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 026<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 10000003700<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar: Dağıtım Şirketi:

Kullanıcı:

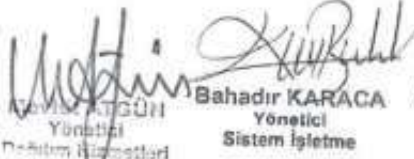
**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.**  
**Eskişehir İl Müdürlüğü**  
(İstiklal Mah.Şair Fuzuli Cad. No:7 Eskişehir)

**Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretim**  
**Proje Paz. Dağıt. San. Tic. Ltd. Şti.**

(Kıraçdan Ges 1)  
VN:2700510407/Üsküdar VD.

**Tesis Adresi:**  
Kıraçdan Mah. Pıtırak Mevkii 14269 Ada 58  
Parsel  
Odunpazarı / ESKİŞEHİR

(İkinci Adres:  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142  
Üsküdar / İSTANBUL)

  
Bahadır KARACA  
Yönetici  
Sistem İşletme

Vekaleten  
Hüseyin Başer  
TC: 34607185396  
Tel: 533 483 10 57

DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ  
PROJE PAZARLANMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Uskudar Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142 İSTANBUL  
A (Kale) Blok No: 10012 Daire: 142 İSTANBUL  
Üsküdar VD: 2700510407 Tic. Sic. No: 46286-5  
Mevzuat: 0270051040700017

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, İçme ve Kullanma Suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000003710  
Tarih : 03/07/2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 026<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 10000003710<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üretilmeye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar: Dağıtım Şirketi:

Kullanıcı:

**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.**  
**Eskişehir İl Müdürlüğü**  
(İstiklal Mah.Şair Fuzuli Cad. No:7 Eskişehir)

**Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerjisi  
Üretimi Proje Paz. Dağıt. San. Tic. Ltd. Şti.**  
(Kıraydan Ges 2)  
**VN:0870710797/Üsküdar VD.**  
**Tesis Adresi:**  
Kıraydan Mah. Pıtırak Mevkii 14269 Ada 58  
Parsel  
Odunpazarı / ESKİŞEHİR

(İkinci Adres:  
Acibadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142  
Üsküdar / İSTANBUL)

  
**Bahadır KARACA**  
Yönetici  
Sistem İşletme

**Vekaleten**  
Hüseyin Başer  
TC: 34607185396  
Tel: 533 483 10 57

**ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ  
PROJE PAZARLAMA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**  
Üsküdar Acibadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142 Sırası  
A Blok Kat: 5. Kat Kat: 142 İSTANBUL  
(Kıydan VD) 0870710797 Tic.Sic.No: 47244-S  
MERS No: 087071070700013

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret+hane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+hane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaret+hane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Kullanıcı No: 1000001 arası verilerle teselsül edilir.





## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000003720

Tarih : 03/07/2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 026<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 10000003720<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar: Dağıtım Şirketi:

Kullanıcı:

**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.**  
Eskişehir İl Müdürlüğü  
(İstiklal Mah.Şair Fuzuli Cad. No:7 Eskişehir)

**Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerjisi  
Üretimi Proje Paz. Dağıt. San. Tic. Ltd. Şti.**  
(Kıraydan Ges 3 )  
VN:7820689651/Üsküdar VD.  
Tesis Adresi:  
Kıraydan Mah. Pıtırak Mevkii 14269 Ada 58  
Parsel  
Odunpazarı / ESKİŞEHİR

(İkinci Adres:  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142  
Üsküdar / İSTANBUL )

  
Mustafa YILMAZ  
Yönetici  
Sistem İşletme

  
Bahadır KARACA  
Yönetici  
Sistem İşletme

Vekaleten  
Hüseyin Başer  
TC: 34607185396  
Tel: 533 483 10 57

SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ  
PROJE PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Uludağ Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142  
A Blok Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 49994-S  
Mersis No: 0782068965100012

<sup>1</sup> Dağıtım Şirkettinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaretthane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaretthane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, İçme ve Kullanma suyu+ticaretthane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Bu anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.





## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000003720  
Tarih : 03/07/2019

Sayı: 16<sup>3</sup> 026<sup>2</sup> 02<sup>1</sup> 02<sup>4</sup> 10000003720<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar: Dağıtım Şirketi:

Kullanıcı:

**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.**  
Eskişehir İl Müdürlüğü  
(İstiklal Mah.Şair Fuzuli Cad. No:7 Eskişehir)


**Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
Proje Paz. Dağıt. San. Tic. Ltd. Şti.  
(Kırvadan Ges 4 )

VN:982043741/Üsküdar VD.

Tesis Adresi:  
Kırvadan Mah. Pıtırak Mevkii 14245 Ada 10  
Parsel  
Odunpazarı / ESKİŞEHİR

(İkinci Adres:  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142  
Üsküdar / İSTANBUL )

  
NEVRİYE AYGÜN  
Yönetici  
Dağıtım Hizmetleri

  
Bahadır KARACA  
Yönetici  
Sistem İşletme

Vekaleten  
Hüseyin Başer  
TC: 34607185396  
Tel: 533 483 10 57

  
YONCALI ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ  
PROJE PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
(Düvencik Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142 Üsküdar / İSTANBUL)  
A (Paz) Blok No: 25 / Blok No: 142 / İSTANBUL  
Üsküdar VD: 982043741 / Tic. Sic.No: 48913-5  
Merkezi No: 982043741/10001

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret+hane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+hane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, İçme ve Kullanma Suyu+ticaret+hane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Bu anlaşma (000000) sırası verilerek teselsül edilir.



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000003740  
Tarih : 03/07/2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 026<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 10000003734<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar: Dağıtım Şirketi:

Kullanıcı:

**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.**  
**Eskişehir İl Müdürlüğü**  
(İstiklal Mah.Şair Fuzuli Cad. No:7 Eskişehir)

**Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Paz. Dağıt. San. Tic. Ltd. Şti.**  
(Kıraydan Ges 5 )

**VN:1050599100/Üsküdar VD.**

**Tesis Adresi:**  
Kıraydan Mah. Pıtırak Mevkii 14245 Ada 10  
Parsel  
Odunpazarı / ESKİŞEHİR

*(İkinci Adres:*  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142  
Üsküdar / İSTANBUL )

  
BEHADIR KARACA  
Yönetici  
Sistem İşletme

**Vekeleten**  
Hüseyin Başer  
TC: 34607185396  
Tel: 533 483 10 57

**AVDAN ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ**  
**PROJE PAZARLAMA DANIŞMANLIK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.**  
Üsülüz: Acıbadem Mah. Çeçen Sokak Akasya Evi Etiler Sitesi  
A Blok Kat: 142/5 A Blok Kat: 142/5 İSTANBUL  
Üsküdar VD: 1050599100 Tic. Sic. No: 47023-5  
Mersis No: 0105250010003011

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Bu anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000003750  
Tarih : 03/07/2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 026<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 10000003750<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar: Dağıtım Şirketi:

Kullanıcı:

**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.**  
Eskişehir İl Müdürlüğü  
(İstiklal Mah.Şair Fuzuli Cad. No:7 Eskişehir)

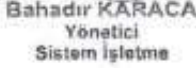
**Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi Proje Paz. Dağıt. San. Tic. Ltd. Şti.**  
(Kıraydan Ges 6)

VN:7820689651/Üsküdar VD.

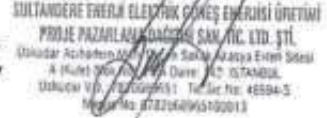
**Tesis Adresi:**  
Kıraydan Mah. Pırarak Mevkii 14269 Ada 48  
Parsel  
Odunpazarı / ESKİŞEHİR

*(İkinci Adres:*  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142  
Üsküdar / İSTANBUL )

  
Mevlânur GÜN  
Yönetici  
Dağıtım Hizmetleri

  
Bahadır KARACA  
Yönetici  
Sistem İşletme

Vekaleten  
Hüseyin Başer  
TC: 34607185396  
Tel: 533 483 10 57

  
SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ  
PROJE PAZARLAMA DAĞITIMI SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
(Üsküdar Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142)  
A Hukuk No: 10000003750 / Daire No: 15740000  
Üsküdar VD. / VN:7820689651 / Tesis No: 48994-S  
Mevki No: 473204095102013

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret+hane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+hane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaret+hane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilen farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Bu anlaşmaya 000/001 sırası verilerek teelsül edilir.









## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000003830

Tarih : 03/07/2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 026<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 10000003830<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar: Dağıtım Şirketi:

Kullanıcı:

**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.**  
Eskişehir İl Müdürlüğü  
(İstiklal Mah.Şair Fuzuli Cad. No:7 Eskişehir)

**Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerjisi  
Üretimi Proje Paz. Dağıt. San. Tic. Ltd. Şti.**  
(Kıraydan Ges 8 )

**VN:0870710797/Üsküdar VD.**  
**Tesis Adresi:**  
Kıraydan Mah. Pıtrak Mevkii 14269 Ada 39  
Parsel  
Odunpazarı / ESKİŞEHİR  
(İkinci Adres:  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142  
Üsküdar / İSTANBUL )

  
Bahadır KARACA  
Yönetici  
Sistem İşletme

Vekaleten  
Hüseyin Başer  
TC: 34607185396  
Tel: 533 483 10 57

ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ  
PROJE PAZARLAMA DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.  
Osmanlı Akademi Mah. No: 14269 Ada 39  
A (Paz) Blok Kat: 1 Kat: 14269 Ada 39  
Üsküdar Y.D. No: 10797 Tel. No: 47249-5  
Mersis No: 087071079700017

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, İçme ve kullanma suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Bu anlaşmaya 00000011 sırası verilerek teselsül ettirilir.



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000003820

Tarih : 03/07/2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 026<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 10000003820<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar: Dağıtım Şirketi:

Kullanıcı:

**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.**  
**Eskişehir İl Müdürlüğü**  
(İstiklal Mah.Şair Fuzuli Cad. No:7 Eskişehir)

**Darica Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Paz. Dağıt. San. Tic. Ltd. Şti.**

(Kıraydan Ges 9)

VN:2700510407/Üsküdar VD.

Tesis Adresi:

Kıraydan Mah. Pıtrak Mevkii 14269 Ada 39

Parsel

Odunpazarı / ESKİŞEHİR

(İkinci Adres:

Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 A/142

Üsküdar / İSTANBUL)

Vekaleten

Hüseyin Başer

TC: 34607185396

Tel: 533 483 10 57

**DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ**  
**PROJE PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.**  
Uyulduz Acıbadem Mah. Çeçen Sokak Akademi Evleri Sitesi  
A (Kulüp Yolu) No: 25 A Kat: 142 İSTANBUL  
Üsküdar / Ü: 2700510407 Tic.Sic.No: 49995-9  
Merkezi No: 0270051040700017

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Bu anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teşelsül edilir.



**4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Yapı Denetim bulunmamaktadır.

**4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir.

**4.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**  
Bulunmamaktadır

## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### TÜRKİYE

#### Demografik Veriler

#### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

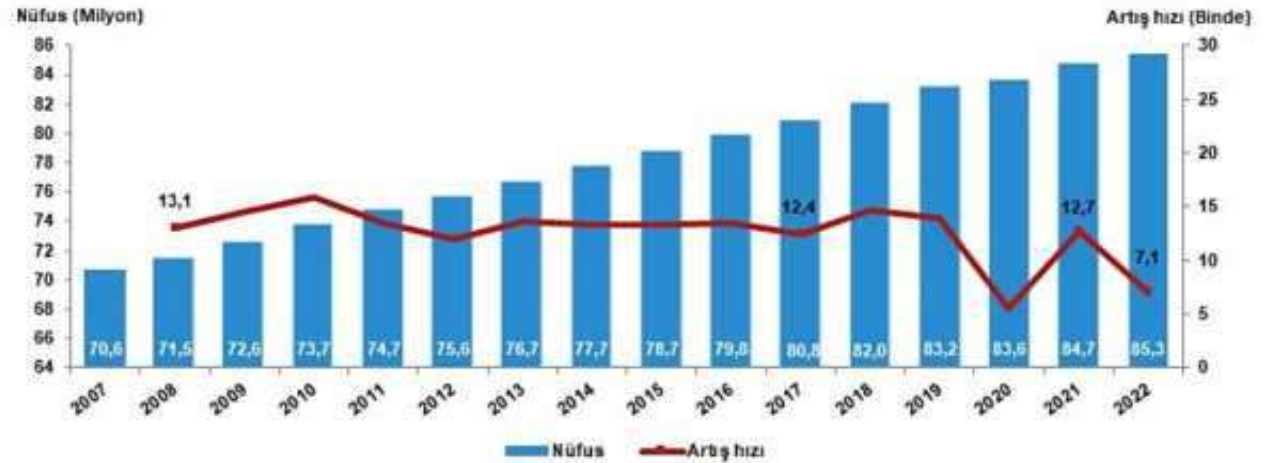
Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



#### İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

## İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

### En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

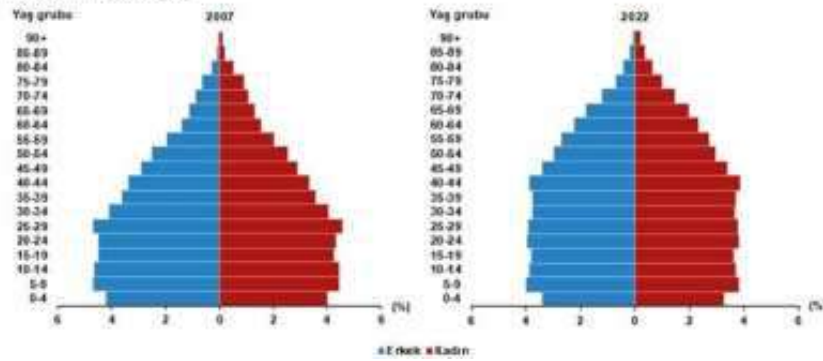
| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 907 951 | 7 955 820 | 7 952 131 | 18,65                           | 18,63 | 18,68 |
| Ankara   | 5 782 285  | 2 856 479 | 2 925 806 | 6,78                            | 6,69  | 6,87  |
| İzmir    | 4 462 056  | 2 215 716 | 2 246 340 | 5,23                            | 5,19  | 5,28  |
| Bursa    | 3 194 720  | 1 595 869 | 1 598 851 | 3,75                            | 3,74  | 3,76  |
| Antalya  | 2 688 004  | 1 351 702 | 1 336 302 | 3,15                            | 3,17  | 3,14  |

## Nüfusu en az olan il 84 bin 241 kişi ile Bayburt oldu

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

## Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

Nüfus piramidi, 2007, 2022



Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

## Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 33,5'e yükseldi

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

## Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



## Eskişehir İli

Üniversite şehri olarak bilinen Eskişehir tarihi, huzuru ve doğasıyla çok sevilen ve pek çok turisti ağırlayan bir şehrimizdir. Öğrenciler başta olmak üzere nüfus Eskişehir'in ilçelerine dağılmış durumdadır. Eskişehir ilinde 57 bin üniversite öğrencisi yaşamaktadır. Toplamda 14 ilçeye sahip olan Eskişehir'in her ilçesinin ayrı bir önemi bulunmaktadır.

Eskişehir ilimizin 14 ilçesi bulunmaktadır. Her birinin tarihi açıdan oldukça önemi bulunur. Eskişehir her bir ilçesi tarım ve hayvancılık açısından zengin topraklara sahiptir. Eskişehir'in ilçeleri de turistik anlamda oldukça önemli yerler arasında bulunmaktadır. Üniversite şehri olarak bilinen Eskişehir özellikle Kurtuluş Savaşında birçok farklı görevler üstlenmiştir. Bu nedenle sahip olduğu her ilçe tarihi bakımdan da önem taşımaktadır.

Eskişehir'in Nüfusu ilçelerine dağılmış durumdadır. Toplamda 14 ilçeye ait Eskişehir'in 2019 yılında ise nüfus artarak 887.475 olmuştur.

Son yapılan sayımlara bakıldığında Eskişehir'in Odunpazarı ilçesi en kalabalık ilçe olduğu belirlenmiştir. Eskişehir'in en az nüfusuna sahip olan ilçesi ise Han ilçesidir. Eskişehir'in toplamda 14 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar Odunpazarı, Tepebaşı, Sivrihisar, Çifteler, Seyitgazi, Alpu, Mihaliççık, Mahmudiye, Beylikova, İnönü, Günyüzü, Sarıcakaya, Mihalgazi ve Han ilçeleridir.

Eskişehir ilçelerinin yüz ölçümüne bakıldığında Sivrihisar ilçesi 2987 kilometre karelik alanı ile en büyük ilçesi olmuştur. Sivrihisar'ın ardından 1670 kilometre kare ile Mihaliççık ve 1558 kilometre karelik alanı ile Seyitgazi ilçesi gelmektedir. Eskişehir ilinin en kalabalık ilçesi olan Odunpazarı ilçesi kent merkezinde yer almaktadır. Yıl dağılımında bu ilçe en fazla nüfus artışını 2008 yılında yaşamıştır.

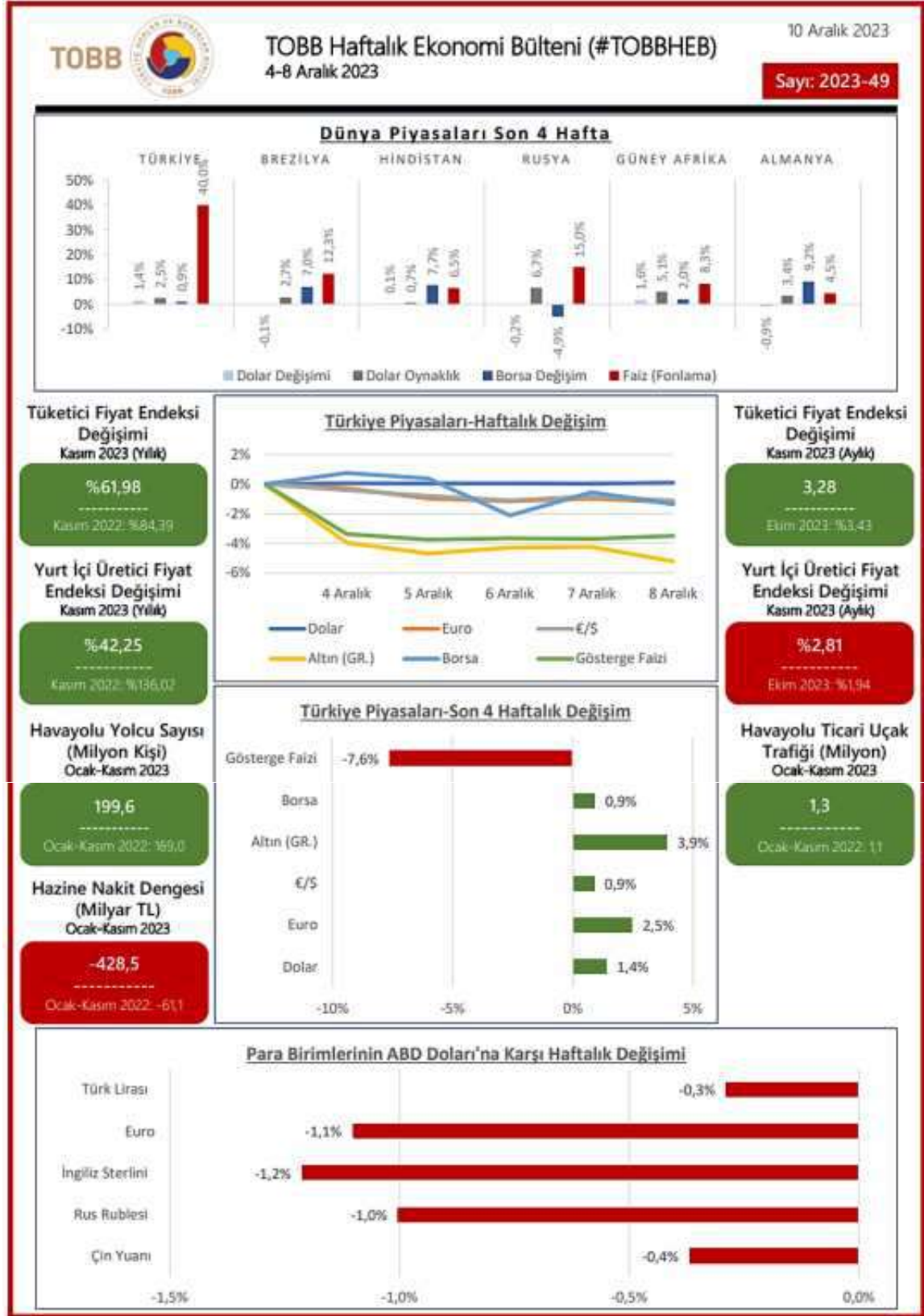
(İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.)



**ESKİŞEHİR İLİ HARİTASI**

R.SAYGILI 2015

## 5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri



## Yurt İçi Gelişmeler

- İl düzeyinde cari fiyatlarla GSYH hesaplamalarına göre; 2022 yılında İstanbul 4 trilyon 564 milyar 280 milyon TL ile en yüksek GSYH'ye ulaştı ve toplam GSYH'den %30,4 pay aldı. İstanbul'u, 1 trilyon 329 milyar 810 milyon TL ve %8,9 pay ile Ankara, 972 milyar 238 milyon TL ve %6,5 pay ile İzmir izledi. Kişi başına GSYH'de 2022 yılında, Kocaeli 302 bin 772 TL ile ilk sırada yer aldı. Kocaeli'ni, 287 bin 524 TL ile İstanbul ve 253 bin 501 TL ile Tekirdağ izledi.
- Kasım ayında Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 arttı. Yıllık artışın yüksek olduğu ana gruplar, %92,86 ile lokanta ve oteller, %82,13 ile sağlık, %81,49 ile eğitim oldu.
- Kasım ayında Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %2,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,25 arttı. İmalat sektöründe yurtiçi üretici fiyat endeksi yıllık %54,11, aylık %2,26 arttı.
- Kasım ayında Hazine nakit dengesi 95,3 milyar TL fazla verirken, Ocak-Kasım döneminde açık 428,5 milyar TL oldu.
- Kasım sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla havayolu yolcu trafiği %18,2, ticari uçak trafiği %16,7 arttı.

## Yurt Dışı Gelişmeler

- Euro Bölgesi'nde Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 geriledi. Yıllık bazda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim göstermedi.
- Euro Bölgesi'nde Sentix Güven Endeksi, Aralık ayında -16,8 seviyesine yükselirken -15,0 olan piyasa beklentisinin altında kaldı.
- Euro Bölgesi'nde Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE), Ekim ayında aylık bazda %0,2 ile beklentilere paralel arttı. Endeks yıllık bazda ise %9,4 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde perakende satışlar Ekim ayında aylık bazda %0,1 artarken, yıllık bazda %1,2 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 48,7 seviyesine yükseldi. Beklentiler 48,2 olması yönündeydi.
- ABD'de Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 50,8 ile öncü verilere paralel gerçekleşti. Böylece endeks sektörde sağlam görünümün sürdüğüne işaret etti.
- ABD'de ISM İmalat Dışı Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) verisi Kasım ayında 52,7 ile %52,0 olan beklentilerin üzerine çıktı.
- ABD'de işsizlik oranı Kasım ayında %3,7 seviyesine geriledi. Beklentiler %3,9 olması yönündeydi.
- ABD'de geçtiğimiz hafta işsizlik haklarından yararlanma başvuruları 220 bin oldu. Beklentiler 222 bin olması yönündeydi.



## Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, 2005-2023

Index numbers and rate of changes in the consumer price index, 2005-2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year   | Ocak<br>January | Şubat<br>February | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>September | Ekim<br>October | Kasım<br>November | Aralık<br>December | Yıllık<br>December |
|---|-----------------|-------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bir önceki aya göre değişim (%) - Monthly rate of change (%)</b> |                 |                   |               |                |              |                 |                |                   |                    |                 |                   |                    |                    |
| 2005  | 0.55            | 0.02              | 0.26          | 0.71           | 0.92         | 0.10            | -0.57          | 0.86              | 1.02               | 1.79            | 1.40              | 0.42               | 7.72%              |
| 2006  | 0.75            | 0.22              | 0.27          | 1.34           | 1.88         | 0.34            | 0.85           | -0.44             | 1.29               | 1.27            | 1.29              | 0.23               | 9.65%              |
| 2007  | 1.00            | 0.43              | 0.92          | 1.21           | 0.50         | -0.24           | -0.73          | 0.02              | 1.03               | 1.81            | 1.95              | 0.22               | 8.39%              |
| 2008  | 0.80            | 1.29              | 0.96          | 1.68           | 1.49         | -0.36           | 0.58           | -0.24             | 0.45               | 2.60            | 0.83              | -0.41              | 10.06%             |
| 2009  | 0.29            | -0.34             | 1.10          | 0.02           | 0.64         | 0.11            | 0.25           | -0.30             | 0.39               | 2.41            | 1.27              | 0.53               | 6.53%              |
| 2010  | 1.85            | 1.45              | 0.58          | 0.60           | -0.36        | -0.56           | -0.48          | 0.40              | 1.23               | 1.83            | 0.03              | -0.30              | 6.40%              |
| 2011  | 0.41            | 0.73              | 0.42          | 0.87           | 2.42         | -1.43           | -0.41          | 0.73              | 0.75               | 3.27            | 1.73              | 0.58               | 10.45%             |
| 2012  | 0.56            | 0.56              | 0.41          | 1.52           | -0.21        | -0.90           | -0.23          | 0.56              | 1.03               | 1.96            | 0.36              | 0.38               | 6.16%              |
| 2013  | 1.65            | 0.30              | 0.66          | 0.42           | 0.15         | 0.76            | 0.31           | -0.10             | 0.77               | 1.80            | 0.01              | 0.46               | 7.40%              |
| 2014  | 1.98            | 0.43              | 1.13          | 1.34           | 0.40         | 0.31            | 0.45           | 0.09              | 0.14               | 1.90            | 0.18              | -0.44              | 8.17%              |
| 2015  | 1.10            | 0.71              | 1.19          | 1.63           | 0.56         | -0.51           | 0.09           | 0.40              | 0.89               | 1.55            | 0.67              | 0.21               | 8.81%              |
| 2016  | 1.82            | -0.02             | -0.04         | 0.78           | 0.58         | 0.47            | 1.16           | -0.29             | 0.18               | 1.44            | 0.52              | 1.64               | 8.53%              |
| 2017  | 2.46            | 0.81              | 1.02          | 1.31           | 0.45         | -0.27           | 0.15           | 0.52              | 0.65               | 2.08            | 1.49              | 0.69               | 11.92%             |
| 2018  | 1.02            | 0.73              | 0.99          | 1.87           | 1.62         | 2.61            | 0.55           | 2.30              | 6.30               | 2.67            | -1.44             | -0.40              | 20.30%             |
| 2019  | 1.06            | 0.16              | 1.03          | 1.69           | 0.95         | 0.03            | 1.36           | 0.86              | 0.99               | 2.00            | 0.38              | 0.74               | 11.84%             |
| 2020  | 1.35            | 0.35              | 0.57          | 0.85           | 1.36         | 1.13            | 0.58           | 0.86              | 0.97               | 2.13            | 2.30              | 1.25               | 14.60%             |
| 2021  | 1.68            | 0.91              | 1.08          | 1.68           | 0.89         | 1.94            | 1.80           | 1.12              | 1.25               | 2.39            | 3.51              | 13.58              | 36.08%             |
| 2022  | 11.10           | 4.81              | 5.46          | 7.25           | 2.98         | 4.95            | 2.37           | 1.46              | 3.08               | 3.54            | 2.68              | 1.18               | 64.27%             |
| 2023  | 6.65            | 3.15              | 2.29          | 2.39           | 0.04         | 3.92            | 9.49           | 9.09              | 4.75               | 3.43            | 3.26              |                    | 60.09%             |

TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Consumer Price Index, November 2023

## Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2023

Domestic producer price index and rate of change, November 2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year   | Ocak<br>Jan. | Şubat<br>Feb. | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>Sep. | Ekim<br>Oct. | Kasım<br>Nov. | Aralık<br>Dec. | Yıllık<br>December |
|---|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------------|
| <b>Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)</b> |              |               |               |                |              |                 |                |                   |               |              |               |                |                    |
| 2006  | 1.96         | 0.26          | 0.25          | 1.94           | 2.77         | 4.02            | 0.86           | -0.75             | -0.23         | 0.45         | -0.29         | -0.12          | 11.58%             |
| 2007  | -0.05        | 0.95          | 0.97          | 0.80           | 0.39         | -0.11           | 0.06           | 0.85              | 1.02          | -0.13        | 0.89          | 0.15           | 5.94%              |
| 2008  | 0.42         | 2.96          | 3.17          | 4.50           | 2.12         | 0.32            | 1.25           | -2.34             | -0.90         | 0.57         | -0.03         | -3.54          | 8.11%              |
| 2009  | 0.23         | 1.17          | 0.29          | 0.65           | -0.05        | 0.94            | -0.71          | 0.42              | 0.62          | 0.28         | 1.29          | 0.88           | 5.93%              |
| 2010  | 0.58         | 1.86          | 1.94          | 2.35           | -1.15        | -0.50           | -0.16          | 1.15              | 0.51          | 1.21         | -0.31         | 1.31           | 8.87%              |
| 2011  | 2.36         | 1.72          | 1.22          | 0.61           | 0.15         | 0.01            | -0.03          | 1.76              | 1.55          | 1.60         | 0.65          | 1.00           | 13.33%             |
| 2012  | 0.38         | -0.09         | 0.36          | 0.08           | 0.53         | -1.49           | -0.31          | 0.26              | 1.03          | 0.17         | 1.86          | -0.12          | 2.45%              |
| 2013  | -0.18        | -0.13         | 0.81          | -0.51          | 1.00         | 1.46            | 0.99           | 0.04              | 0.88          | 0.69         | 0.62          | 1.11           | 6.97%              |
| 2014  | 3.32         | 1.38          | 0.74          | 0.09           | -0.52        | 0.06            | 0.73           | 0.42              | 0.85          | 0.92         | -0.97         | -0.76          | 6.36%              |
| 2015  | 0.33         | 1.20          | 1.05          | 1.43           | 1.11         | 0.25            | -0.32          | 0.98              | 1.53          | -0.20        | -1.42         | -0.33          | 5.71%              |
| 2016  | 0.55         | -0.20         | 0.40          | 0.52           | 1.46         | 0.41            | 0.21           | 0.08              | 0.29          | 0.84         | 2.00          | 2.98           | 9.94%              |
| 2017  | 3.98         | 1.26          | 1.04          | 0.76           | 0.52         | 0.07            | 0.72           | 0.85              | 0.24          | 1.71         | 2.02          | 1.37           | 15.47%             |
| 2018  | 0.99         | 2.68          | 1.54          | 2.60           | 3.79         | 3.03            | 1.77           | 6.60              | 10.88         | 0.91         | -2.53         | -2.22          | 33.64%             |
| 2019  | 0.45         | 0.09          | 1.56          | 2.98           | 2.67         | 0.09            | -0.95          | -0.59             | 0.13          | 0.17         | -0.08         | 0.69           | 7.36%              |
| 2020  | 1.84         | 0.48          | 0.87          | 1.28           | 1.54         | 0.69            | 1.02           | 2.35              | 2.65          | 3.55         | 4.08          | 2.36           | 25.15%             |
| 2021  | 2.66         | 1.22          | 4.13          | 4.34           | 3.92         | 4.01            | 2.46           | 2.77              | 1.55          | 5.24         | 9.99          | 19.08          | 79.89%             |
| 2022  | 10.45        | 7.22          | 9.19          | 7.67           | 8.76         | 6.77            | 5.17           | 2.41              | 4.78          | 7.83         | 0.74          | -0.24          | 97.72%             |
| 2023  | 4.15         | 1.56          | 0.44          | 0.81           | 0.65         | 6.50            | 8.23           | 5.89              | 3.40          | 1.94         | 2.81          |                | 42.59%             |

TÜİK, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Domestic Producer Price Index, November 2023



## EUROBOND VAKIFBANK

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Satış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| US900123BB58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,61            | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US900123BG46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,77            | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

Ürün Adı:

İşlem Tipi:

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Alış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|--------------|
| US900123BB58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,22           | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US900123BG46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,39           | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

## İNGBANK

| Menkul Kıymet Tanımı | Vade Sonu  | Vadeye Kalan Gün | Alış Oranı | Alış İşlem Fiyatı | Alış Temiz Fiyat | Satış Oranı | Satış İşlem Fiyatı | Satış Temiz Fiyat | Faiz Tipi | Para Birimi |
|----------------------|------------|------------------|------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------|
| US900123BG46         | 30/05/2040 | 5996             | 7,3707     | 94,699593         | 94,137093        | 7,8265      | 90,699409          | 90,136909         | Sabit     | USD         |

| Moody's | S&P  | Fitch | Açıklama                                      | 01/07/21 | 01/01/22 | 01/07/23 | 01/01/23 | 01/07/23 |
|---------|------|-------|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Aaa     | AAA  | AAA   | En yüksek kalite                              | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Aa1     | AA+  | AA+   | Yüksek not                                    | 33       | 34       | 48       | 48       | 43       |
| Aa2     | AA   | AA    | Yüksek not                                    | 41       | 42       | 59       | 60       | 55       |
| Aa3     | AA-  | AA-   | Yüksek not                                    | 50       | 51       | 72       | 73       | 64       |
| A1      | A+   | A+    | Orta üzeri not                                | 58       | 60       | 85       | 86       | 75       |
| A2      | A    | A     | Orta üzeri not                                | 70       | 72       | 102      | 104      | 91       |
| A3      | A-   | A-    | Orta üzeri not                                | 99       | 102      | 144      | 147      | 128      |
| Baa1    | BBB+ | BBB+  | Orta sibi not                                 | 132      | 136      | 192      | 196      | 171      |
| Baa2    | BBB  | BBB   | Orta sibi not                                 | 157      | 162      | 228      | 233      | 204      |
| Baa3    | BBB- | BBB-  | Orta sibi not                                 | 182      | 187      | 264      | 269      | 235      |
| Ba1     | BB+  | BB+   | Spekülatif                                    | 206      | 213      | 300      | 306      | 268      |
| Ba2     | BB   | BB    | Spekülatif                                    | 248      | 256      | 361      | 366      | 322      |
| Ba3     | BB-  | BB-   | Spekülatif                                    | 297      | 306      | 431      | 440      | 385      |
| B1      | B+   | B+    | Ortaça spekülatif                             | 372      | 383      | 540      | 551      | 482      |
| B2      | B    | B     | Ortaça spekülatif                             | 455      | 468      | 660      | 673      | 588      |
| B3      | B-   | B-    | Ortaça spekülatif                             | 537      | 563      | 780      | 795      | 695      |
| Caa1    | CCC+ | CCC   | Önemli seviyede risk                          | 619      | 638      | 888      | 917      | 802      |
| Caa2    | CCC  | CCC   | Ağır derecede spekülatif                      | 744      | 766      | 1,083    | 1,102    | 963      |
| Caa3    | CCC- | CCC-  | Diğer bir kategoride                          | 826      | 851      | 1,200    | 1,224    | 1,070    |
| Ca      | CC   | CC    | Umsakıyla yakında temerrütte düşmesi muhtemel | 991      | 1,021    | 1,439    | 1,468    | 1,284    |
| C       | C    | C     |   |          |          |          |          |          |
| D       | D    | D     | Temerrütte düşmüş                             |          |          |          |          |          |

Temerrüt farkları yukarıdaki tarih güncellemeleri  
Prof. Asaeth Danışman'ın stop sayılarından alınmıştır.  
KAYNAK: ERGUNUTMAZ

Moody's, Standard and Poor's (S&P) ve Fitch'in ülkelere ve şirketlere verdiği notlar için oluşturdukları ölçek ile bu notların karşılık geldiği durumlar gösterilmektedir. Tablonun üst yarısı yatırıma uygun notları (yeşil tonlar), alt kısmı ise spekülatif karakter içeren notları (kırmızı tonlar) göstermektedir. Tablonun sağ tarafında belirtilen sayısal değerler ise Temerrüt Farkı (Ds) için bu notların karşılık geldiği risk düzeylerini işaret etmektedir. En sağdaki sütun son yayımlanan verileri içermekte olup güncelleme 1

Temmuz 2023 tarihine aittir. (<https://www.ergunutmaz.com/risk-degerleri-2023-2/>)

Moody's şirketinin A3 notu verdiği bir ülke için temerrüt farkı 1 Temmuz 2023 tarihinde 128 baz puan olup diğer bir ifadeyle yüzde 1,28 oranına karşılık gelmektedir. Yılın başındaki değerin 147 ya da diğer bir deyişle yüzde 1,47 olduğu düşünülürse yılın ilk altı ayında risklerin 19 baz puan azaldığı söylenebilir.

Tabloda yukardan aşağı gidildikçe riskler artmakta, makas açılmaktadır ve “D” notuna karşılık gelen “temerrüde düşmüş” durumu için bir yüzde hesaplanmamaktadır.

Dolayısıyla bir ülke ya da şirketin temerrüde düşme olasılığı arttıkça risksiz getiri oranı açısından da bir düzeltme yapma ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Tablo, kredi notlarına karşılık gelen temerrüt risklerini göstermektedir.

| RİKSİZ GETİRİ ORANLARI                   |            |                              |              |                               |              |           |                |                      |       | 01/07/2023 |
|--|------------|------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-----------|----------------|----------------------|-------|------------|
| Açıklama                                 | Güncelleme | Hisse Senedi Risk Primi (DS) | Ülke Riski 1 | Hisse Senedi Risk Primi (CDS) | Ülke Riski 2 | CDS Farkı | Temerrüt Farkı | Risksiz Getiri Oranı |       |            |
| <b>Almanya (GER)</b>                     |            | 5.00%                        | 0.00%        | 5.00%                         | 0.00%        | 0.22%     | 0.00%          | 2.45%                |       |            |
| Aaa                                      | AAA        |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Moody's                                  | S&P        |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Fitch                                    |            |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| <b>ABD (USA)</b>                         |            | 5.00%                        | 0.00%        | 5.00%                         | 0.00%        | 0.43%     | 0.00%          | 3.78%                |       |            |
| Aaa                                      | AAA        |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Moody's                                  | S&P        |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Fitch                                    |            |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| <b>Türkiye (TUR)</b>                     |            |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Moody's                                  | B3         | Oldukça spekülâtif           | 30 Eyl 2022  | 14.86%                        | 9.86%        | 11.55%    | 6.55%          | 5.05%                | 6.95% | 9.40%      |
| S&P                                      | B-         | Oldukça spekülâtif           | 31 Mar 2023  | 14.86%                        | 9.86%        | 11.55%    | 6.55%          | 5.05%                | 6.95% | 9.40%      |
| Fitch                                    | B-         | Oldukça spekülâtif           | 17 Mar 2023  | 14.86%                        | 9.86%        | 11.55%    | 6.55%          | 5.05%                | 6.95% | 9.40%      |
| 10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (TUR): | 16.350%    | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| 10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (GER): | 2.453%     | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| 10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (USA): | 3.781%     | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |       |            |

Temerrüt ve CDS farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.  
10 yıllık devlet tahvilinin getirileri ise TradingView üzerinden çekilmiştir.

Ergun UNUTMAZ

Almanya ve ABD ülkeleri AAA şeklinde en üst düzey kredi notuna sahip olduklarından bu ülkelerin 10 yıllık tahvilinin getirileri doğrudan risksiz getiri oranı olarak alınabilmektedir. 13 Temmuz 2023 kapanışı ile bu oranlar sırasıyla yüzde 2,453 ve yüzde 3,781'dir. Dolayısıyla bu oranları indirgenmiş Nakit Akışları Değerlemesi yürütürken risksiz getiri oranı olarak kullanılır.

Tablonun devamındaysa Türkiye için üç farklı kredi – derecelendirme kuruluşunun vermiş olduğu ülke kredi notları son güncellemenin yapıldığı ilgili tarihlerle gösterilmektedir. Moody's "B3", Fitch 17 Mart 2023 tarihli güncellemesiyle "B -" S&P de 31 Mart 2023 tarihli değerlendirmeyle "B -" notu ve olumsuz görünümle değerlemede bulunmuştur. Bu notları ve 10 yıllık devlet tahvili için TradingView sitesinden çektiğim 13 Temmuz 2023 kapanış verilerini kullanarak Türkiye için hesapladığım risksiz getiri oranları üçü için de yüzde 9,40 şeklindedir.

2023 yılına ilişkin güncel veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tablonun sol tarafında küçük, riskli şirketleri, sağ tarafında ise büyük, imalat şirketleri için değerleri gösterilmiştir. Bu veri setinde güncelleme yılda bir kez yapıldığından mevcut değerler aşağıdaki gibi olup şirket analizlerinde borç ve faiz yükünü gözeterek düzeltmeler yapılmıştır.

### FAİZ KARŞILAMA ORANI

Kredi notları ve Temerrüt Riski Farkları

Küçük, Riskli Şirketler

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |           | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|-----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤         |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 12,50                        | 100.000   | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 9,5                          | 12,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 7,5                          | 9,499999  | A1         | 1,07                     |
|                     | 6,00                         | 7,499999  | A2         | 1,18                     |
|                     | 4,50                         | 5,999999  | A3         | 1,33                     |
|                     | 4,00                         | 4,499999  | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 3,50                         | 3,999999  | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 3,00                         | 3,499999  | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999  | B1         | 4,05                     |
|                     | 2,00                         | 2,499999  | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,50                         | 1,999999  | B3         | 5,94                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999  | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999  | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,50                         | 0,799999  | C          | 13,09                    |
|                     | -100.000                     | 0,499999  | D          | 17,44                    |

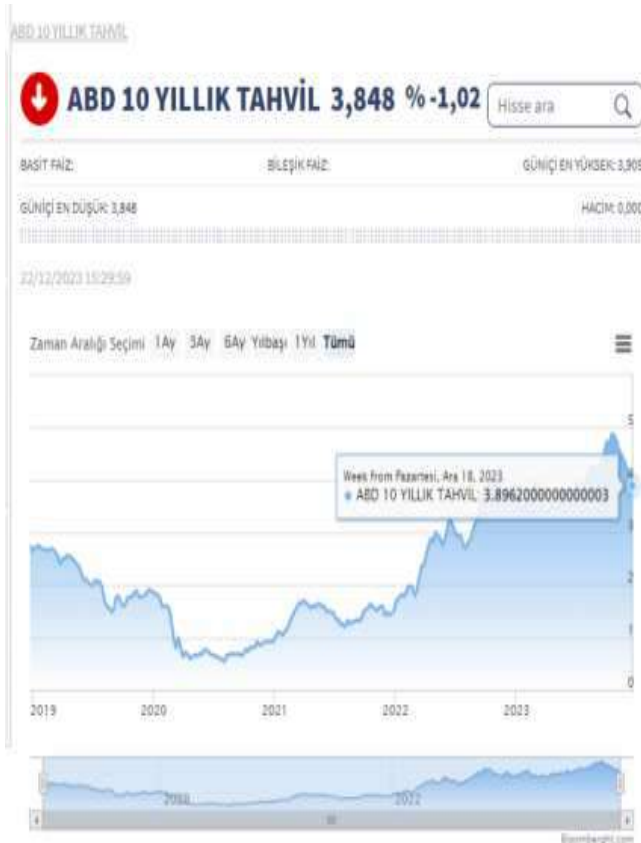
Büyük, İmalat Şirketleri

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |          | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤        |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 8,50                         | 100.000  | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 6,50                         | 8,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 5,50                         | 6,499999 | A1         | 1,07                     |
|                     | 4,25                         | 5,499999 | A2         | 1,18                     |
|                     | 3,00                         | 4,249999 | A3         | 1,33                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999 | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 2,25                         | 2,499999 | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 2,00                         | 2,249999 | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 1,75                         | 1,999999 | B1         | 4,05                     |
|                     | 1,50                         | 1,749999 | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999 | B3         | 5,94                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999 | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,65                         | 0,799999 | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,20                         | 0,649999 | C          | 13,09                    |
|                     | -100.000                     | 0,199999 | D          | 17,44                    |

Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

by Ergun UNUTMAZ

Yukarıdaki veriler kapsamında USD bazlı risksiz getiri oranı %7,70 ve risk oranı, Türkiye CDS oranının %5,05'ten %2,38'e gerilemesi dikkate alınarak %5,80 kabul edilmiştir.





Devrede Olan GES Santralleri (Kaynak: <https://www.enerjiatlası.com/gunes/> )  
78 İl, 679 santral, 8.541,56 MW Toplam Kurulu Güç



| İL             | Toplam Kurulu Güç |
|----------------|-------------------|
| Konya          | 1.652,19          |
| Ankara         | 415,85            |
| Şanlıurfa      | 383,32            |
| Kayseri        | 356,85            |
| İzmir          | 306,60            |
| Kahramanmaraş  | 265,16            |
| Gaziantep      | 261,16            |
| Afyonkarahisar | 252,31            |
| Antalya        | 241,45            |
| Manisa         | 234,93            |
| Mersin         | 217,88            |
| Denizli        | 199,30            |
| Elazığ         | 191,25            |
| Isparta        | 168,35            |
| Eskişehir      | 162,72            |
| Adana          | 144,88            |
| Niğde          | 140,71            |
| Nevşehir       | 135,43            |
| Malatya        | 134,72            |
| Adıyaman       | 134,35            |
| Çorum          | 128,99            |
| Uşak           | 128,85            |
| Aydın          | 125,50            |
| Muğla          | 119,49            |
| Balıkesir      | 117,51            |
| Kütahya        | 116,20            |

| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Van        | 107,35            |
| Diyarbakır | 106,54            |
| Erzurum    | 105,18            |
| Karaman    | 101,89            |
| Burdur     | 101,65            |
| Aksaray    | 96,20             |
| Sivas      | 88,06             |
| Osmaniye   | 87,10             |
| Bilecik    | 86,99             |
| Bursa      | 85,37             |
| Yozgat     | 78,61             |
| Çankırı    | 63,86             |
| Kırşehir   | 57,70             |
| Kırkkale   | 53,00             |
| Amasya     | 46,67             |
| Bitlis     | 45,90             |
| Erzincan   | 45,52             |
| Mardin     | 33,34             |
| Hatay      | 30,52             |
| Şirnak     | 29,00             |
| Kilis      | 27,74             |
| Kocaeli    | 27,07             |
| Samsun     | 26,73             |
| Tokat      | 24,95             |
| Bingöl     | 24,00             |
| İstanbul   | 23,95             |

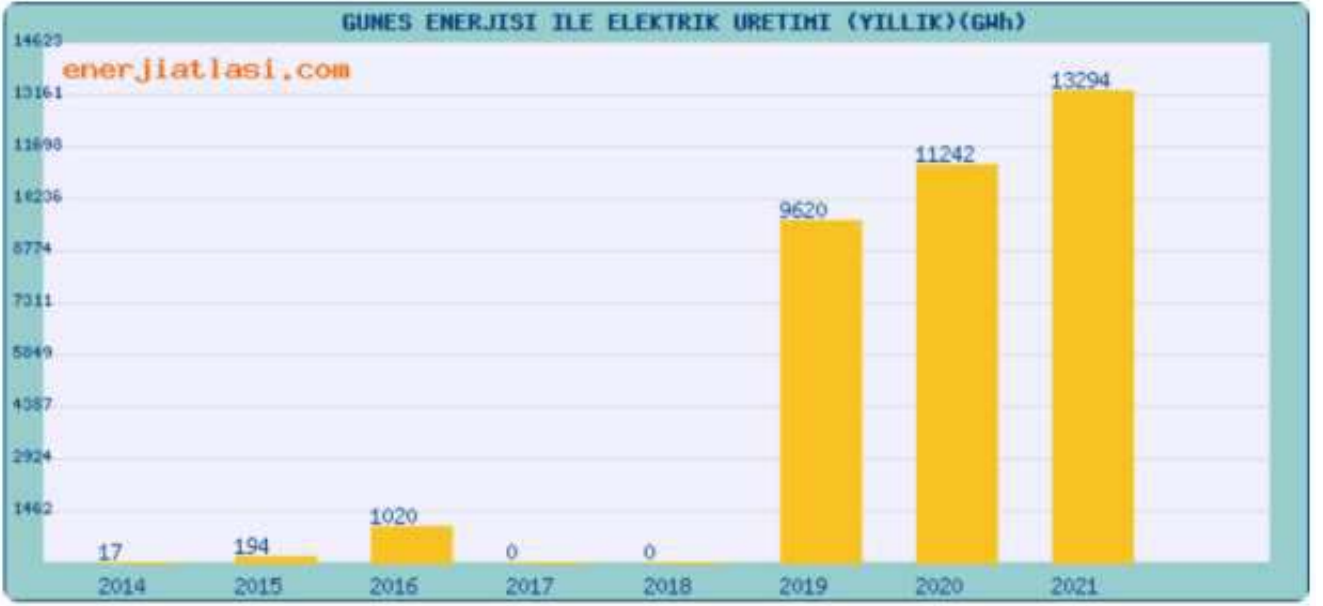
| İL        | Toplam Kurulu Güç |
|-----------|-------------------|
| Ağrı      | 23,43             |
| Batman    | 23,00             |
| Çanakkale | 16,18             |
| Bayburt   | 15,00             |
| Karabük   | 14,53             |
| Kastamonu | 11,00             |
| Bolu      | 9,68              |
| Sakarya   | 9,25              |
| Sıirt     | 8,68              |
| Edirne    | 8,48              |
| Tekirdağ  | 8,18              |
| Muş       | 7,99              |
| Giresun   | 6,01              |
| Barın     | 5,97              |
| Kars      | 5,74              |
| Kırkareli | 4,51              |
| Trabzon   | 4,41              |
| Ardahan   | 4,39              |
| Zonguldak | 3,54              |
| Düzce     | 2,64              |
| Gümüşhane | 2,04              |
| İğdir     | 1,89              |
| Ordu      | 1,47              |
| Yalova    | 1,00              |
| Tunceli   | 0,87              |
| Sinop     | 0,86              |

| Güneş Enerji Santralleri Profili |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Kayıtlı Santral Sayısı :         | 679                             |
| GES Kurulu Güç :                 | 8.335 MWe<br>Kayıtlı: 8.537 MWe |
| Kurulu Güce Oranı :              | % 8,28                          |
| Yıllık Elektrik Üretimi :        | ~ 13.296 GWh                    |
| Üretimin Tüketime Oranı :        | % 4,43                          |
| Lisans Durumu :                  | 37 lisanslı, 642 lisanssız      |

### Güneş Enerjisi ile Elektrik Üretimi (Yıllık)

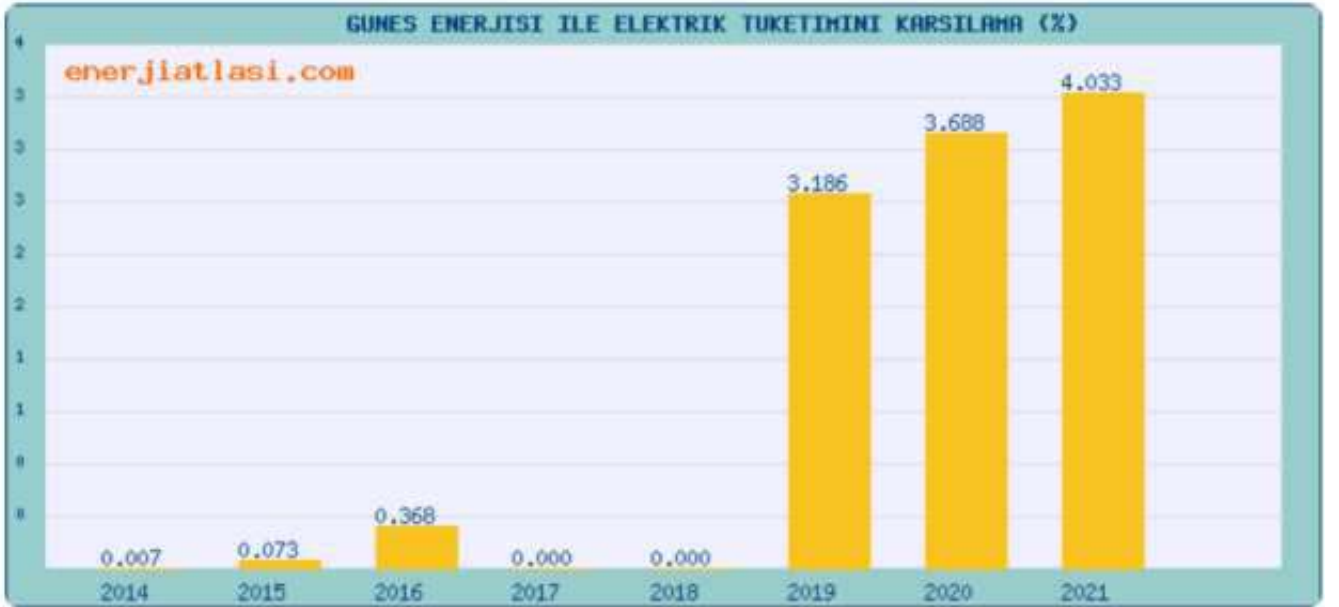
2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen elektrik üretimine dair veriler aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. Grafik üzerindeki değerler GWh dr.





### Güneş Enerjisi ile Elektrik Tüketimini Karşılama

Şebeke bağlantısı olmayan ya da lisanssız üretim kapsamında üretim yaparak öz tüketiminin önemli bir bölümünü bu yolla karşılayan tesis sayısının fazla olması nedeniyle oldukça zor. Fakat şebekeye verilen yani ihtiyaç fazlası üretilerek başkalarının kullanımına sunulan enerji miktarı bilinmekte. Toplam tüketim miktarı da tüketime sunulan enerji değeri üzerinden hesaplandığından güneş enerjisi ile elektrik tüketimimizin ne kadarının karşılandığını bir ölçüde bulabiliyoruz. Buna göre 2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen "ihtiyaç fazlası" elektrik üretimi ve toplam tüketimimiz hesaplandığında, aşağıdaki grafik ortaya çıkmaktadır.



Türkiye'deki güneş enerjisi santrallerinde kullanılan şebekeye bağlı (on-grid) fotovoltaik güneş enerji santrallerinde kullanılan solar panel markaları, kurulu güç değeri ve Türkiye toplam güneş enerji santrali kurulu gücüne oranı yani pazar payları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Listedeki bilgiler geçici kabulü yapılmış tesislerde kullanılan panel markalarını özetlemekte olup, panel markası bilinmeyen tesisler listenin başında belirtilmiştir.

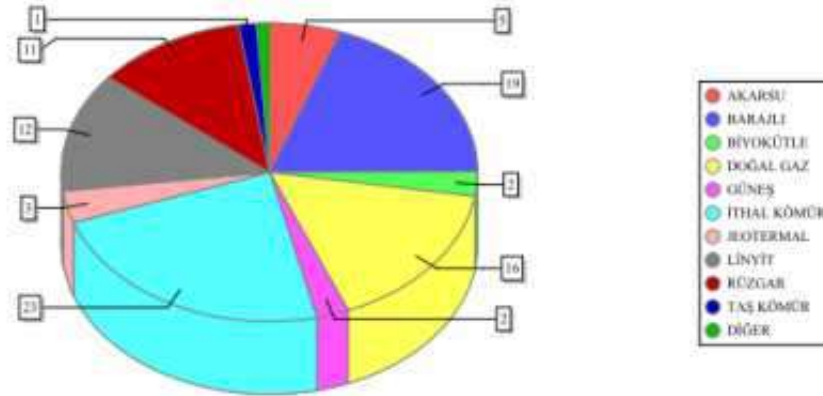
| S. | Panel Markası                     | Kurulu Güç<br>(on-grid) | Oran        |
|----|-----------------------------------|-------------------------|-------------|
|    | Panel markası bilinmeyen tesisler | -214,00 MWe             | %-15,71     |
| 1  | <b>Kalyon PV</b>                  | 1.000,00 MWe            | %73,39      |
| 1  | <b>CW Enerji</b>                  | 90,37 MWe               | %6,63       |
| 2  | <b>Jinko Solar</b>                | 89,30 MWe               | %6,55       |
| 3  | <b>Canadian Solar</b>             | 56,16 MWe               | %4,12       |
| 4  | <b>Yingli Solar</b>               | 49,50 MWe               | %3,63       |
| 5  | <b>HT-SAAE</b>                    | 54,05 MWe               | %3,97       |
| 6  | <b>Hanwha Solar</b>               | 36,70 MWe               | %2,69       |
| 7  | <b>Upsolar</b>                    | 35,95 MWe               | %2,64       |
| 8  | <b>Trina Solar</b>                | 30,50 MWe               | %2,24       |
| 9  | <b>SolarTürk</b>                  | 28,39 MWe               | %2,08       |
| 10 | <b>Solar Frontier</b>             | 19,92 MWe               | %1,46       |
| 11 | <b>IBC Solar</b>                  | 13,71 MWe               | %1,01       |
| 12 | <b>Axitec Solar</b>               | 11,20 MWe               | %0,82       |
| 13 | <b>Astronergy Solar</b>           | 10,92 MWe               | %0,80       |
| 14 | <b>Schmid-Pekintaş SunSolar</b>   | 15,00 MWe               | %1,10       |
| 15 | <b>JA Solar</b>                   | 6,00 MWe                | %0,44       |
| 16 | <b>CSUN Solar</b>                 | 4,75 MWe                | %0,35       |
| 17 | <b>Panasonic</b>                  | 4,36 MWe                | %0,32       |
| 18 | <b>Helios</b>                     | 3,00 MWe                | %0,22       |
| 19 | <b>Luxra</b>                      | 2,85 MWe                | %0,21       |
| 20 | <b>Viessmann</b>                  | 2,18 MWe                | %0,16       |
| 21 | <b>Zahit Solarfield</b>           | 1,81 MWe                | %0,13       |
| 22 | <b>Ankara Solar</b>               | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 23 | <b>Perlight Solar</b>             | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 24 | <b>Ulica Solar</b>                | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 25 | <b>SolarWorld</b>                 | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 26 | <b>Sunrise Solartech</b>          | 0,96 MWe                | %0,07       |
| 27 | <b>ET Solar</b>                   | 0,67 MWe                | %0,05       |
| 28 | <b>Ameriasolar</b>                | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 29 | <b>EGing PV Solar</b>             | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 30 | <b>Suntech</b>                    | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 31 | <b>Sharp Solar</b>                | 0,49 MWe                | %0,04       |
| 33 | <b>BYD Solar</b>                  | 0,48 MWe                | %0,04       |
| 34 | <b>LDK Solar</b>                  | 0,44 MWe                | %0,03       |
| 35 | <b>Renesola</b>                   | 0,30 MWe                | %0,02       |
| 36 | <b>Parla Güneş Paneli</b>         | 0,24 MWe                | %0,02       |
| 37 | <b>First Solar</b>                | 0,23 MWe                | %0,02       |
| 38 | <b>Alfa Solar</b>                 | 0,16 MWe                | %0,01       |
| 39 | <b>Anel Solar</b>                 | 0,13 MWe                | %0,01       |
| 40 | <b>Miasole</b>                    | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 41 | <b>Profsolar</b>                  | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 42 | <b>Bosch Solar Energy</b>         | 0,10 MWe                | %0,01       |
| 43 | <b>Heckert Solar</b>              | 0,06 MWe                | %0,00       |
|    | <b>TOPLAM</b>                     | <b>1.362,60 MWe</b>     | <b>%100</b> |

## Türkiye Elektrik İstatistikleri



### AYLIK ÜRETİMİN KAYNAKLARA GÖRE DAĞILIMI

milli  
29.12.2023

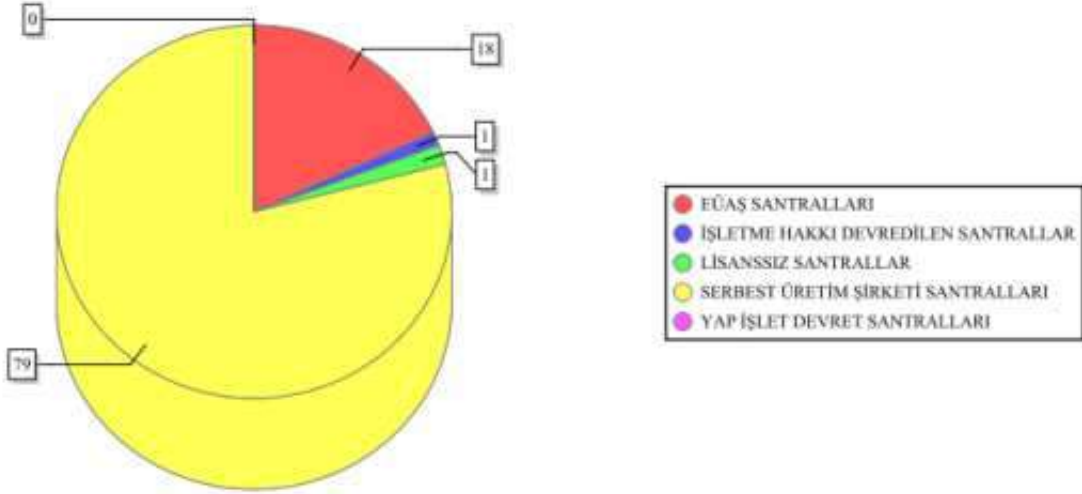


| AD             | ÜRETİM (MW)   | %     |
|----------------|---------------|-------|
| AKARSU         | 1.419.176,13  | 5,53  |
| ASFALTIT KÖMÜR | 136.236,40    | 0,53  |
| ATIK ISI       | 35.377,64     | 0,22  |
| BARAJLI        | 4.957.192,57  | 19,38 |
| BİYOKÜTLE      | 662.151,37    | 2,67  |
| DOĞAL GAZ      | 4.152.333,09  | 16,23 |
| FUEL OİL       | 63.867,65     | 0,25  |
| GÜNEŞ          | 643.510,29    | 2,52  |
| İTHAL KÖMÜR    | 5.931.864,40  | 23,19 |
| JEOTERMAL      | 886.933,37    | 3,47  |
| LİNYİT         | 3.319.173,96  | 12,97 |
| LİNG           | 0,00          | 0,00  |
| MOTORİN        | 0,00          | 0,00  |
| RÜZGAR         | 2.978.134,39  | 11,64 |
| TAŞ KÖMÜR      | 136.191,93    | 1,39  |
| TOPLAM         | 25.581.743,20 | 100   |



## AYLIK ÜRETİMİN KURULUŞLARA GÖRE DAĞILIMI

null  
29.12.2023



| AD                                  | ÜRETİM (MWh)  | %     |
|-------------------------------------|---------------|-------|
| EÜAŞ SANTRALLARI                    | 4,607,240.39  | 18.01 |
| İŞLETME HAKKI DEVREDİLEN SANTRALLAR | 299,236.84    | 1.17  |
| LİSANSSEZ SANTRALLAR                | 440,848.92    | 1.72  |
| SERBEST ÜRETİM ŞİRKETİ SANTRALLARI  | 20,225,378.67 | 79.06 |
| YAP İŞLET DEVRET SANTRALLARI        | 9,080.38      | 0.04  |
| TOPLAM                              | 25,581,785.20 | 100   |



### YEKA GES-4 Yarışma Sonuçları

BOR 1 YEKA GES-4 ihalesi: 37,5 krş/kWh - Smart GES Enerji 2,54 cent

BOR 2 YEKA GES-4 ihalesi: 39,0 krş/kWh - Ecogreen Enerji 2,64 cent

BOR 3 YEKA GES-4 ihalesi: 42,7 krş/kWh - Kalyon Enerji 2,90 cent

Elektrik birimi nedir? (<https://www.armin.com.tr/elektrik-birimleri-nedir/>)



Yaygın olarak çok farklı alanlarda kullanılan elektrik, kullanıldığı alana göre farklı birimler üzerinden ölçülmektedir. Günlük hayatta watt ya da kilowatt cinsinden ölçülen elektrik birimi aslında çok daha çeşitlidir ve alt dallara ayrılmaktadır.

Elektrik enerjisi birimi nedir?

Tüm bu çeşitliliğe rağmen elektrik enerjisi birini yaygın bir şekilde watt olarak kabul edilmektedir. Diğer elektrik birimleri için de yine watt üzerinden çeviriler yapılarak genel elektrik değerlerine ulaşılmaktadır.

Elektriğin birimleri nelerdir, nasıl sınıflandırılır?

Elektrik birimleri genel olarak 10 farklı çeşit ile tanımlanmaktadır.

Pikowatt (pW)

Elektrik birimleri arasında en küçük birim Pikowatt'tır. Çok hassas ölçüm gerektiren durumlarda kullanılan Pikowatt, 1/1.000.000.000.000 Watt'tır.

Nanowatt (nW)

Tıp alanında yaygın bir şekilde kullanılan Nanowatt, EKG ve EEG gibi cihazlarda tercih edilen bir elektrik birimidir. Nanowatt, 1/1.000.000 Watt'ın karşılığıdır.

Miliwatt (mW)

Çalışma sırasında çok yüksek enerji gereksinimi bulunmayan cihazlarda Miliwatt kullanılmaktadır. İşitme cihazları gibi farklı ürünlerde kullanılan Miliwatt, Watt'ın 1/1000'idir.

Watt (W)

En yaygın kullanılan elektrik ölçü birimi olan watt, ampul gibi pek çok farklı elektrik tüketen cihazda ya da eşyada tercih edilmektedir. Watt üzerinden tüketim yaptığı belirtilen bir ampul için saatlik tüketimin ne kadar olduğu belirtilmektedir.

Kilowatt (kW)

Watt ile tanımlandığında büyük değerler kullanılması gerektiğinden dolayı bu tür durumlarda Watt yerine Kilowatt kullanılmaktadır. Elektrikli ev aletlerinin büyük bir bölümünde hesaplamalar Kilowatt üzerinden yapılmaktadır. 1 Kilowatt, 1000 Watt'tır.

Megawatt (MW)

Evlerdeki aylık elektrik tüketimleri de genellikle değerler Megawatt üzerinden ölçülmektedir. 1 Megawatt, 1 milyon Watt'ı ifade eder.

Gigawatt (GW)

Elektrik güçlerinin ölçülmesi ve mevcut potansiyelini daha net bir şekilde anlaşılabilmesi Gigawatt kullanılır. 1 Gigawatt, 1 milyar Watt'a eşittir.

Terawatt (TW)

Hidroelektrik Santrali gibi enerji üretiminin yapıldığı yerlerde elde edilen elektrik kapasitesi için daha büyük bir değer olan Terawatt kullanılır. 1 Terawatt, 1 trilyon Watt'tır.

Petawatt (PW)

Elektrik birimi için en yüksek değer Petawatt'tır. Güneş gibi çok büyük enerji kaynaklarının ölçülmesinde kullanılan Petawatt, 1 katrilyon Watt'ı ifade eder.

### 5.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

#### 5.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri Ana gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri

##### 14269 ADA 39 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 39 parsel sayılı, 42.129,71 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kuzeybatı ve güneydoğu yönlerden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzeydoğu ve güneybatı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeydoğuda 415 m, güneydoğuda 115 m, güneybatıda 507 m, kuzeybatıda 59 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

##### 14269 ADA 48 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 48 parsel sayılı, 36.761,58 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 110 m, doğuda 382 m, güneyde 107 m, batıda 359 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

##### 14269 ADA 58 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 58 parsel sayılı, 54.264,42 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 79 m, doğuda 675 m, güneyde 43 m, batıda 701 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

##### 14245 ADA 10 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14245 ada, 10 parsel sayılı, 34.977,13 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel

üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 246 m, doğuda 85 m, güneyde 291 m, batıda 187 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

### **Güneş Enerji Santrali**

Parseller üzerinde 7 tanesi 920 kwe-2 tanesi 999 kwe Kurulu güce sahip toplam 9 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planlarında, KIRAVDAN-1 GES, KIRAVDAN-2 GES, KIRAVDAN-3 GES, KIRAVDAN-4 GES, KIRAVDAN-5 GES, KIRAVDAN-6 GES, KIRAVDAN-7 GES, KIRAVDAN-8 GES, KIRAVDAN-9 GES, olarak numaralandırılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, güneş enerji panellerinin yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, evirici sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör ve dm binalarının yapıldığı ve GES te elektrik üretiminin yapıldığı tespit edilmiştir.

### **5.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Parsel üzerinde yer alan GES projesi yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

### **5.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

GES projesidir. Ruhsatına uygundur.

### **5.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmakta olup, tesise araçla ulaşım zorluğu bulunmamaktadır.

## **6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **6.1. UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri**

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- (h) "Tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını



satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiğı diğler işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değıştiren varlığın normal bir şekilde el değıştirdiğı bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğın, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görölmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görölmektedir.
  - Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görölmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğler alıcıların elde edemediğı, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## 6.2. Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriğı ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),

- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 6.3. Pazar Yaklaşımı

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### 6.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

##### GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ EMSAL BİLGİLERİ

###### Emsal 1 [GES]:

Elâzığ ili, Baskil ilçesi Çavuşlu köyü sınırları içerisinde santral gücünün 960 kw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 25.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (Lisanssız)  
(1 kW: 26.041 TL, 851,653 USD) İlgilisi: 0 506 479 57 34

###### Emsal 2 [GES]:

Sivas ili, Suşehri ilçesi sınırları içerisinde 400 kw (Tüketime yönelik olan, 400 kWe / 465.92 kWp gücünde) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 13.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 32.500 TL, 1062,863 USD) İlgilisi: 0 532 793 11 16

###### Emsal 3 [GES]:

Kayseri ili, Tomarza ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1144 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.102.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 39.102 TL, 1.278,771 USD) Pry Grup Emlak: 0 552 566 78 93

#### Emsal 4 [GES]:

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 1,170 Mw gücünde (yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 39.250 TL, 1.283,611 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14

#### Emsal 5 [GES]:

Çanakkale ili, Biga ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1173 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 36.850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 36.850 TL, 1.340,776 USD) Hacı Bektaş Önal: 0 552 566 78 93

#### Emsal 6 [GES]:

Afyon ili, merkez ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1092 kw, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 33.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 33.500 TL, 1.095,566 USD) Mehmet Barlak: 0 533 774 50 96

#### Emsal 7 [GES]:

Adana ili, Karataş ilçesi sınırları içerisinde 1 Mw gücünde, 1.2 Dc (Yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 38.986.700 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW 38.986 TL, 1.275,000 USD) ilgilisi: 0 546 611 64 55

#### Emsal 8 [GES]:

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 2,35 Mw gücünde (yaklaşık 2350 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 78.780.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 33.523 TL, 1.096,331 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14

| Emsal    | il        | ilçe    | kW   | Fiyat TL   | 1 kW Fiyat TL | 1 kW Fiyat USD | Yetkili          | İletişim       |
|----------|-----------|---------|------|------------|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 1        | Elazığ    | Baskil  | 960  | 25.000.000 | 26.042        | 852            | Arif G.          | (506) 479-5734 |
| 2        | Sivas     | Suşehri | 400  | 13.000.000 | 32.500        | 1.063          | İbrahim K.       | (532) 793-1116 |
| 3        | Kayseri   | Tomarza | 1000 | 39.102.000 | 39.102        | 1.279          | Ertugrul Buldak  | (552) 566-7893 |
| 4        | Ankara    | Cankaya | 1000 | 39.250.000 | 39.250        | 1.284          | Çetin Emlak      | (537) 447-4814 |
| 5        | Canakkale | Biga    | 1000 | 36.850.000 | 36.850        | 1.205          | Hacı Bektaş Önal | (537) 729-8874 |
| 6        | Afyon     | Merkez  | 1000 | 33.500.000 | 33.500        | 1.096          | Mehmet Barlak    | (533) 774-5096 |
| 7        | Adana     | Karataş | 1000 | 38.986.700 | 38.987        | 1.275          | İlgilisi         | (546) 611-6455 |
| 8        | Ankara    | Cankaya | 2350 | 78.780.000 | 33.523        | 1.096          | Çetin Emlak      | (537) 447-4814 |
| ortalama |           |         |      |            | <b>34.969</b> | <b>1.144</b>   |                  |                |

Yukarıdaki emsal verileri ve sektörde GES için yapılan maliyet çalışmaları, akademik çalışmalar dikkate alındığında, standart sayılabilecek diğer etkenleri içeren yaklaşık 1 kW kurulu güç kapasiteli santralin piyasa değerinin 1.000 USD - 1.200 USD aralığında olacağı ön görülmektedir.

Emsallerin ortalaması 1kW için 34.969 TL, 1.144 USD bulunmaktadır.

%10 pazarlık ile 31.472 TL, 1.029,24 USD bulunmaktadır. Buna göre;

31.472 TL x 920 kW = 28.954.240 TL (946.903,96 USD) bulunmaktadır.

31.472 TL x 999 kW = 31.440.528 TL (1.028.214,19 USD) bulunmaktadır.

Parseller üzerinde 7 tanesi 920 kwe-2 tanesi 999 kwe Kurulu güce sahip toplam 9 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planlarında, KIRAVDAN-1 GES, KIRAVDAN-2 GES, KIRAVDAN-3 GES, KIRAVDAN-4 GES, KIRAVDAN-5 GES, KIRAVDAN-6 GES, KIRAVDAN-7 GES, KIRAVDAN-8 GES, KIRAVDAN-9 GES, olarak numaralandırılmıştır.

Değerlemeye konu tesislerin kurulu güçleri ise şöyledir;

KIRAVDAN -1 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, -KIRAVDAN -2 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, KIRAVDAN -3 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, -KIRAVDAN -4 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, KIRAVDAN -5 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, -KIRAVDAN -6 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, KIRAVDAN -7 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, -KIRAVDAN -8 GES 'in 999 KW kurulu gücünde, KIRAVDAN -9 GES 'in 999 KW kurulu gücünde,

Buna göre

| sıra   | adı             | kW  | Fiyat TL | 1 kW Fiyat TL          | 1 kW Fiyat USD       |
|--------|-----------------|-----|----------|------------------------|----------------------|
| 1      | KIRAVDAN -1 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 2      | KIRAVDAN -2 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 3      | KIRAVDAN -3 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 4      | KIRAVDAN -4 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 5      | KIRAVDAN -5 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 6      | KIRAVDAN -6 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 7      | KIRAVDAN -7 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 8      | KIRAVDAN -8 GES | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| 9      | KIRAVDAN -9 GES | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| toplam |                 |     |          | <b>265.560.736,000</b> | <b>8.684.756,130</b> |

Rapora konu 9 adet santral için ise Pazar yaklaşımı neticesinde oluşan piyasa değeri yaklaşık toplam 265.560.736,TL (8.684.756,130 USD) bulunmaktadır.



## Arsa / Tarla Emsalleri

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |  |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması   | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Sahibinden 0 (535) 453 26 87</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 41.298 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 4.850.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.   | 41.298,00-                       | 4.850.000,00-     | ~117,43-                          |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 616 39 19</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan 36.000 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 4.100.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.   | 36.000,00-                       | 4.100.000,00-     | ~113,88-                          |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (506) 556 73 63</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 8.200 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.000.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsalin kullanım alanının taşınmazın kullanım alanına göre çok daha küçük olması sebebiyle emsal birim m2 değer bakımından daha avantajlıdır. | 8.200,00-                        | 1.000.000,00-     | ~121,95-                          |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (554) 463 71 36</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 44.000 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.400.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 44.000,00-                       | 4.400.000,00-     | ~100,00-                          |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |                          |                          |                          |     |   |     |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|---|-----|
|   | Emsal 1                  | Emsal 2                  | Emsal 3                  | Emsal 4                  |     |   |     |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )  | 41.298m <sup>2</sup>     | 36.000m <sup>2</sup>     | 8.200m <sup>2</sup>      | 44.000m <sup>2</sup>     |     |   |     |
| Satış Bedeli  | 4.850.000 .-TL.          | 4.100.000 .-TL.          | 1.000.000 .-TL.          | 4.400.000 .-TL.          |     |   |     |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli   | 117 .-TL.                | 114 .-TL.                | 122 .-TL.                | 100 .-TL.                |     |   |     |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | -                        | 0%                       | +                        | 0%  | + |     |
| Alana İlişkin Düzeltme  | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 10% | - |     |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                    | 5%                       | -                        | 1%                       | -                        | 0%  | - |     |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                | 0%                       | +                        | 0%                       | -                        | 0%  | + |     |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | -                        | 0%                       | -                        | 0%  | + |     |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 5%                       | -                        | 5%                       | -                        | 5%  | - |     |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                             | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 0%  | - |     |
| PAZARLIK PAYI   | 10%                      | -                        | 10%                      | -                        | 5%  | - | 10% |
| Düzeltilmiş Birim Bedel   | 94,00-TL./m <sup>2</sup> | 96,00-TL./m <sup>2</sup> | 98,00-TL./m <sup>2</sup> | 85,00-TL./m <sup>2</sup> |     |   |     |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                 | 93,04                    |                          |                          |                          |     |   |     |
| TAŞINMAZ ALANI  | 34.977,13m <sup>2</sup>  |                          |                          |                          |     |   |     |
| YASAL DURUM DEĞERİ  | 3.254.438 .-TL.          |                          |                          |                          |     |   |     |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                    | 3.255.000 .-TL.          |                          |                          |                          |     |   |     |

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 93,04-TL/m<sup>2</sup>, taşınmazların Toplam değerinin ise 12.390.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
|--|------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 14269 Ada 39 Parsel                          | 42.129,71        | 93,04                                  | 3.919.655,17-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>42.129,71</b> |  | <b>3.919.655,17-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>3.920.000,00</b>    |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
|--|------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 14269 Ada 48 Parsel                          | 36.761,58        | 93,04                                  | 3.420.297,40-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>36.761,58</b> |  | <b>3.420.297,40-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>3.420.000,00</b>    |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
|--|------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 14269 Ada 58 Parsel                          | 54.264,42        | 93,04                                  | 5.048.761,63-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>54.264,42</b> |  | <b>5.048.761,63-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>5.050.000,00</b>    |

| SATILIK TARLA EMSALLERİ  |   |                                  |                   |                                   |
|--|---|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No   | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1  | <b>Sahibinden 0 (535) 453 26 87</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 41.298 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarla 4.850.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 41.298,00-                       | 4.850.000,00      | ~117,43-                          |
| 2  | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 616 39 19</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan 36.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarla 4.100.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 36.000,00-                       | 4.100.000,00      | ~113,88-                          |
| 3  | <b>Emlak Yetkilisi 0 (506) 556 73 63</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 8.200 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarla 1.000.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsalin kullanım alanının taşınmazın kullanım alanına göre çok daha küçük olması sebebiyle emsal birim m <sup>2</sup> değer bakımından daha avantajlıdır. | 8.200,00-                        | 1.000.000,00      | ~121,95-                          |
| 4  | <b>Emlak Yetkilisi 0 (554) 463 71 36</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 44.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarla 4.400.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 44.000,00-                       | 4.400.000,00      | ~100,00-                          |
| <b>Emsal Analizi:</b> Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır. |   |                                  |                   |                                   |

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 41.298m <sup>2</sup>     |   | 36.000m <sup>2</sup>     |   | 8.200m <sup>2</sup>      |   | 44.000m <sup>2</sup>     |   |
| Satış Bedeli   | 4.850.000.-TL.           |   | 4.100.000.-TL.           |   | 1.000.000.-TL.           |   | 4.400.000.-TL.           |   |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 117.-TL.                 |   | 114.-TL.                 |   | 122.-TL.                 |   | 100.-TL.                 |   |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | + | 0%                       | + | 10%                      | - | 0%                       | - |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 5%                       | - | 1%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | - |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                 | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + |
| PAZARLIK PAYI  | 10%                      |   | 10%                      |   | 5%                       |   | 10%                      |   |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 94,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 96,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 98,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 85,00-TL./m <sup>2</sup> |   |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 93,04                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| TAŞINMAZ ALANI   | 34.977,13m <sup>2</sup>  |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 3.254.438.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 3.255.000.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 93,04-TL/m<sup>2</sup>, Toplam değerinin ise 3.255.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
|--|------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 14245 Ada 10 Parsel                          | 34.977,13        | 93,04                                  | 3.254.438,00-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>34.977,13</b> |  | <b>3.254.438,00-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>3.255.000,00</b>    |

Değerleme konusu güneş santralının bulunduğu lokasyonda GES imarlı halihazırda satılmış veya satılık arsa emsaline ulaşılamamıştır. Bölgede yer alan benzer alanlara sahip tarla vasıflı emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde tarla emsallerinden yola çıkılarak gerekli düzeltmeler sonrasında söz konusu arsa değerlerine ulaşılmıştır. Emsaller genellikle merkeze uzak konumdadır..

Buna göre

Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi 14269 Ada 39-48-58 Nolu Parseller ile 14245 Ada 10 Nolu parsellerin **toplam arsa değeri; 15.645.000 TL** takdir edilmiştir.

### 6.3.3. Üst Hakkı Değeri

Parsellerin mülkiyeti Zen Enerji Aş ye ait olup bu değer iş bu raporda takdir edilmemiştir

### 6.4. Maliyet yaklaşımı

#### 6.4.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit



faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda. Maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli baş üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(1)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(2)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(3)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### **6.4.2. Yapı / Makine – Ekipman Donanım Maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar**

Güneş Enerji Santrali yapımında fazlara göre maliyet unsurları aşağıda gösterilmiştir.

##### **Faz 1**

- Şirket kurulumu, ofis vb. maliyetler.
- Uygun arazi ve fizibilite maliyeti.
- Yasal izinler ve uygunluk maliyeti.
- Mevzi imar planı maliyeti.

##### **Faz 2**

- GES için gerekli tüm makine-ekipman ve donanım maliyetleri.
- Yazılım maliyetleri.
- Bağlantı maliyetleri.

##### **Faz 3**

- Eğitim, iş güvenliği, işçilik maliyeti.
- SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı maliyeti.
- Sözleşmelerden doğan damga vergileri maliyeti.
- Santral çevresi düzenleme (peyzaj, çit, tel örgü vb.) maliyeti.
- Mühendislik ve danışmanlık maliyeti.

##### **Faz 4**

- Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb. maliyetler.
- Ön görülemeyen diğer maliyetler.

Piyasa verileri ve akademik çalışmaların incelenmesi sonucu ortalama 1 MW gücündeki GES için 1-1,5 Milyon \$ maliyet oluştuğu görülmüştür.

İlerleyen yıllarda donanımsal maliyetlerde bir düşüş gözlenmekle birlikte verimliliğe yönelik AR - GE çalışmaları ek maliyetler yaratabilmektedir. Rapor konusu GES ler için firmadan temin edilen mali verilere göre muhasebe kaydına giren kalemler aşağıdaki şekildedir.

### Tesiste bulunan makine teçhizat listeleri değerlendirme tabloları

| KIRAVDAN-1 GES ve KIRAVDAN-9 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ |   |  |                                      |                        |        |   |  |                           |
|--|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| Sıra No  | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri   | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
| 1  | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINCA-UÇAROĞLU-ALUMİLY-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTE R-VATAN-PAMUK KABLO- | -                                    | 2018                   | 1      | 27.12.2018-010400<br>28.12.2018-010405<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-DARICA-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-DARICA-5<br>09.01.2019-PRO-2018-DARICA-4 | 16.920.000                                 | 16.920.000                |
| 2  | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 8404   | 27.12.2018-010400<br>14.01.2019-PRO-JAN-DARICA-5<br>09.01.2019-PRO-2018-DARICA-4  | 3600                                       | 30.254.400                |
| 3  | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                 | 2018                   | 48     | 28.12.2018-010405<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-DARICA-2   | 90.000                                     | 4,320.000                 |
| 4  | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                    | 2018                   | 21.893 | 27.12.2018-010400   | 24,00                                      | 528.000                   |
| 5  | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                    | 2018                   | 1      | 28.12.2018-010405<br>14.01.2019-PRO-JAN-DARICA-5  | 900.000                                    | 900.000                   |
| 6  | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB  | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 2      | 27.12.2018-010400<br>28.12.2018-010405<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-DARICA-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-DARICA-5<br>09.01.2019-PRO-2018-DARICA-4 | 1,500.000                                  | 3,000.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b>  |   |  |                                      |                        |        |   |  | <b>55.920.000</b>         |

**KIRAVDAN-2 GES ve KIRAVDAN-8 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Ltd Şti ünvanlı Güneş Enerji Santrali MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri   | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINCA-UÇAROĞLU-ALUMİLY-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTE R-VATAN-PAMUK KABLO- | -                                    | 2018                   | 1      | 27.12.2018-010401<br>28.12.2018-010408<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-ASLANBEY-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-ASLANBEY-5<br>09.01.2019-PRO-2018-ASLANBEY-4 | 17.910.000                                 | 17.910.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRIŞTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 8404   | 27.12.2018-010401<br>14.01.2019-PRO-JAN-ASLANBEY-5<br>09.01.2019-PRO-2018-ASLANBEY-4  | 3600                                       | 30.254.400                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                 | 2018                   | 48     | 28.12.2018-010408<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-ASLANBEY-2   | 90.000                                     | 4320.000                  |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                    | 2018                   | 21.893 | 27.12.2018-010401   | 24,00                                      | 528.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                    | 2018                   | 1      | 28.12.2018-010408<br>14.01.2019-PRO-JAN-ASLANBEY-5  | 900.000                                    | 900.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB  | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 2      | 27.12.2018-010401<br>28.12.2018-010408<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-ASLANBEY-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-ASLANBEY-5<br>09.01.2019-PRO-2018-ASLANBEY-4 | 1500.000                                   | 3.000.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                                      |                        |        |   |  | <b>56.910.000</b>         |

**KIRAVDAN-3 GES ve KIRAVDAN-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Ltd Şti ünvanlı Güneş Enerji Santrali MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri   | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINÇA-UÇAROĞLU-ALUMİLY-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTE R-VATAN-PAMUK KABLO- | -<br>-                               | 2018                   | 1      | 27.12.2018-010403<br>28.12.2018-010407<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-sultandere-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-sultandere-5<br>09.01.2019-PRO-2018-sultandere-4 | 15.120.000                                 | 15.120.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRIŞTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 7920   | 27.12.2018-010403<br>14.01.2019-PRO-JAN-sultandere-5<br>09.01.2019-PRO-2018-sultandere-4  | 3600                                       | 28.512.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRİNG                 | 2018                   | 46     | 28.12.2018-010407<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-sultandere-2   | 90.000                                     | 4,140.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -<br>-                               | 2018                   | 21.893 | 27.12.2018-010403   | 24,00                                      | 528.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -<br>-                               | 2018                   | 1      | 28.12.2018-010407<br>14.01.2019-PRO-JAN-sultandere-5  | 900.000                                    | 900.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB  | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 2      | 27.12.2018-010403<br>28.12.2018-010407<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-sultandere-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-sultandere-5<br>09.01.2019-PRO-2018-sultandere-4 | 1,500.000                                  | 3,000.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                                      |                        |        |   |  | <b>52.200.000</b>         |



**KIRAVDAN-4 GES ve KIRAVDAN-7 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Ltd Şti ünvanlı Güneş Enerji Santrali MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri  | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|--|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller girişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINCA-UÇAROĞLU-ALUMİLY-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTE R-VATAN-PAMUK KABLO- | -                                    | 2018                   | 1      | 27.12.2018-010399<br>28.12.2018-010404<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-YONCALI-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-YONCALI-5<br>09.01.2019-PRO-2018-YONCALI-4 | 17.298.000                                 | 17.298.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 8008   | 27.12.2018-010399<br>14.01.2019-PRO-JAN-YONCALI-5<br>09.01.2019-PRO-2018-YONCALI-4   | 3600                                       | 28.828.800                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                 | 2018                   | 46     | 28.12.2018-010404<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-YONCALI-2   | 90.000                                     | 4,140.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                    | 2018                   | 21.893 | 27.12.2018-010399  | 24,00                                      | 525.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                    | 2018                   | 1      | 28.12.2018-010404<br>14.01.2019-PRO-JAN-YONCALI-5  | 900.000                                    | 900.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB  | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 2      | 27.12.2018-010399<br>28.12.2018-010404<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-YONCALI-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-YONCALI-5<br>09.01.2019-PRO-2018-YONCALI-4 | 1500.000                                   | 3,000.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                                      |                        |        |  |  | <b>54.690.000</b>         |

**KIRAVDAN-5 GES olarak AVDAN Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri  | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|--|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINCA-UÇAROĞLU-ALUMİLY-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTE R-VATAN-PAMUK KABLO- | -                                    | 2018                   | 1      | 27.12.2018-010402<br>28.12.2018-010406<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-AVDAN-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-AVDAN-5<br>09.01.2019-PRO-2018-AVDAN-4 | 7.290.000                                  | 7.290.000                 |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRIŞTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 4004   | 27.12.2018-010402<br>14.01.2019-PRO-JAN-AVDAN-5<br>09.01.2019-PRO-2018-AVDAN-4   | 3600                                       | 14.414.400                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                 | 2018                   | 23     | 28.12.2018-010406<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-AVDAN-2   | 90.000                                     | 2,070.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                    | 2018                   | 10.946 | 27.12.2018-010402  | 24,00                                      | 258.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                    | 2018                   | 1      | 28.12.2018-010406<br>14.01.2019-PRO-JAN-AVDAN-5  | 480.000                                    | 480.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB-   | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 1      | 27.12.2018-010402<br>28.12.2018-010406<br>22.12.2018-PRO-2018-DEC-AVDAN-2<br>14.01.2019-PRO-JAN-AVDAN-5<br>09.01.2019-PRO-2018-AVDAN-4 | 1,500.000                                  | 1,500.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                                      |                        |        |  |  | <b>26.010.000</b>         |

| DEĞERLEME TABLOSU İÇMALİ  |                       |
|---|-----------------------|
| KIRAVDAN-1 GES ve KIRAVDAN-9 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ     | 55.920.000 TL         |
| KIRAVDAN-2 GES ve KIRAVDAN-8 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ   | 56.910.000 TL         |
| KIRAVDAN-3 GES ve KIRAVDAN-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ | 52.200.000 TL         |
| KIRAVDAN-4 GES ve KIRAVDAN-7 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ    | 54.690.000 TL         |
| KIRAVDAN-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ                        | 26.010.000 TL         |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>245.730.000 TL</b> |

Hesaplamalar sonucu maliyet yaklaşımına göre tesisin değeri arsa değeri ve makine teçhizat değeri olmak üzere toplam değeri;

Arsa değeri; = 15.645.000 TL

Makine teçhizat değeri; = 245.730.000 TL

Toplam = **261.375.000 TL , (8.547.868 USD)** takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Değeri = 261.375.000 TL , (8.547.868 USD) takdir edilmiştir

## 6.5. Gelir Yaklaşımı

### 6.5.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### ➤ İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntem

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, INA, varlığın

kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

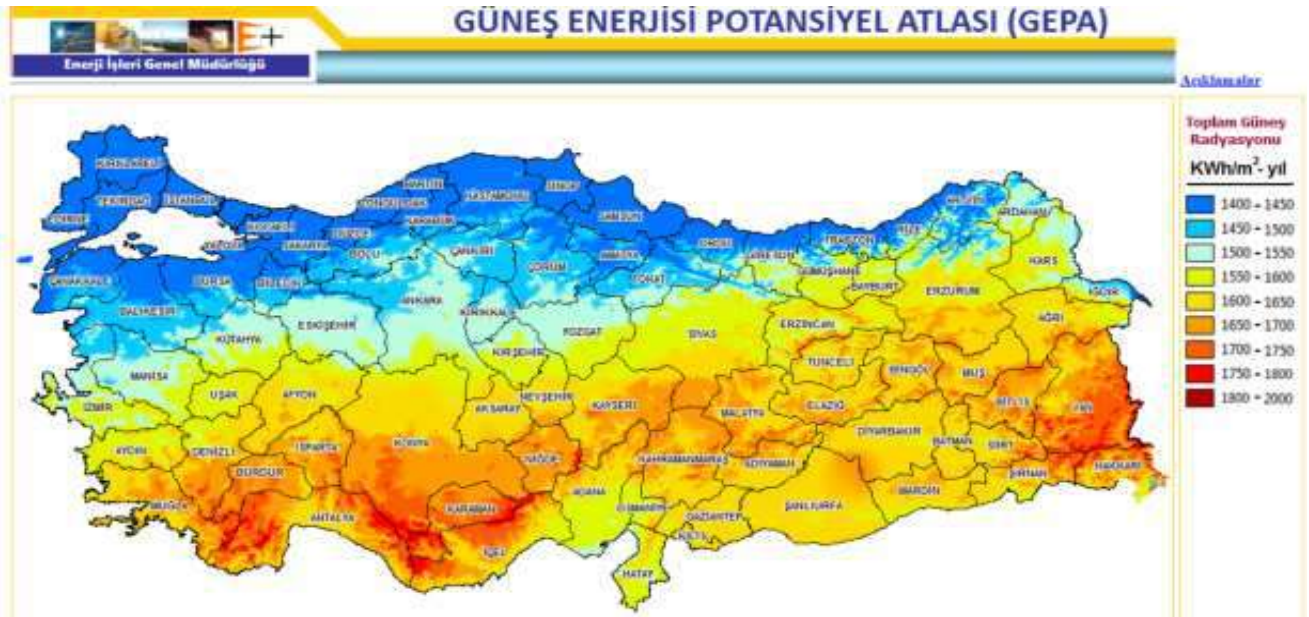
#### ➤ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### 6.5.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar



Değerleme konusu GES'te, elektrik üretimi Nisan 2019 da başlamıştır. Ancak çalışmalarda geçmişe yönelik 2019-2020-2021-2022-2023 yılı sonu dahil olmak üzere toplamda 5 yıl üretim verileri kullanılmıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama Üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu esasına göre yapılmıştır.





Gerçekleşen rakamlara göre en yüksek üretim miktarının yakalandığı zaman dilimlerinde toplam 8 MW kurulu güç için yıllık ortalama 14.727.828 kWh civarında elektrik üretimi gerçekleştiği görülmektedir.

#### Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

- 1- Yukarıdaki 6.5.2. maddesinde belirtildiği üzere yıllık bazda üretim miktarı her yıl için sabit 15.291.782 kWh olarak alınmıştır. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.
- 2- İlgili firmadan geçmiş dönemlere ait olan 2019-2020-2021-2022 ve 2023 yılları üretim verileri talep edilmiştir. Tarafımıza iletilen veriler esas alınarak 'Ortalama Üretim' değeri olarak bu 5 yılın ortalaması dikkate alınmıştır.
- 3- [5.2.](#)'de yer alan araştırma sonucu USD bazlı risksiz getiri oranı %6,50 olarak kabul edilmiş olup, risk oranı, Türkiye CDS oranının %5,05'ten %2,38'e gerilemesi dikkate alındığında tesis değerlemelerinde %5,50 risk oranı hesap edilmiştir. Kabullere göre İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.
- 4- Tesis faydalı ömrü 25 yıl kabul edilmiştir. Üretim verileri 2019-2023 yılları dikkate alındığında geçen 5 yıl düşülerek gelir çalışması 2024-2043 yılları arası olmak üzere 20 yıl için yapılmıştır.
- 5- Lisanssız Elektrik Üretimi Yönetmeliğine göre tesisin faaliyete geçtiği tarihten itibaren 10 yıl süreyle YEK Kanunu Ek-I sayılı belgede yer alan bedel üzerinden devletin satın alma garantisi bulunmaktadır. YEK kanununa göre; Tesis 2019 yılında faaliyete geçmiş olup süre 2028 yılında dolmaktadır. 2028 yılına kadar genelgede açıklanan 0,133 \$/kWh birim bedel hesaplamalarda kullanılmıştır.
- 6- YEK kanununa göre; GES alım garantisi 0,133 \$/kWh birim bedel üzerinden 2028 yılı sonuna kadar hesap edilmiştir. Ancak 2029-2043 yılları arasında birim bedelleri, raporu talep eden firmanın bağımsız araştırma şirketi olan MODUS enerji firması tarafından hazırlanmış araştırma verisine göre piyasa takas fiyatları senaryo sonuçları içerisinde T1 06-17 saatleri arasındaki üretim verileri dikkate alınmıştır. Raporun ekler bölümünün 3. Başlığı altında bu senaryo görseli yer almaktadır.
- 7- Santrallerin personel, güvenlik, sigorta, sarf gibi maliyetleri, yapılan hesaplamalara göre tüm giderlerin gelire oranının yaklaşık %10 gözlenmiştir. Bu oranın projeksiyondaki dağılımı, işletme giderleri %6, bakım ve onarım giderleri %4 olarak kabul edilmiştir.
- 8- Kurumlar vergisi oranı tüm yıllar için sabit %25 olarak alınmıştır.

- 9- Hurda değeri, NBD’de hurda değeri hariç bulunan değerlerin yaklaşık %75 oranında son yıla eklenmiştir.
- 10- Genel kabul olarak tesis veriminin yıllık %1 azalacağı kabul edilmiştir.
- 11- Tesisin kazancının USD bazlı olması sebebi ile tablo USD bazında hazırlanmış, USD'nin etkileneceği parametreler ön görüşüyle oranlar hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden değer döviz alım kuru esas alınarak hesaplanmıştır. Döviz kurundaki değişimler değerlerde farklılıklar yaratabilecektir.
- 12- Rapor tarihi itibariyle gelir Yaklaşımında para birimi olarak USD hesap edilmiştir. 05.02.2024 tarihi itibariyle TCMB göstergesindeki USD Alış Kuru: 30,4770 olarak görülmüştür.
- 13- Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.

### **İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Nakit akışı tablosunda kullanılan veriler ile diğer varsayım ve kabuller başlığı altındaki 3. Madde dikkate alınarak indirgeme oranı kullanılmıştır.

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları;

Fiyat ve Talep : Düşük (sabit fiyattan alım garantileri, talep artışı)

Hammadde Tedarik : Yok (güneş enerjisi)

Finansal : Düşük (maliyetler yüksek olmakla birlikte amortisman süresinin kısalığı)  
Hazine arazisi fiyat desteği.

Teknoloji Tedariki : Orta (AR-GE çalışmaları. Bazı ekipmanların dışa bağımlı olması)

Performans : Düşük (Talebe bağlı üretim yapılabilmesi).

Düzenleyici : Yok (Düzenlemeler destekleyici mahiyette).

Rekabet düzenlemeleri) : Düşük (Talebin üretimden fazla olması. Dışa bağımlılığın azaltılması)

Jeopolitik : Düşük

İletim/Dağıtım/Şebeke : Düşük (lisans, bağlantı anlaşmaları)

Dengeleme : Yok (Muaf)

Çevresel Uyum : Yok (Çevreye zararsız. Toplumsal destek)

Sosyal Kabul Edilebilirlik : Yok (Toplumsal destek)

Değerleme konusu “GES”, sektörün güneş enerjisinden elektrik üretiminde öncü konumdaki ZEN ENERJİ A.Ş. grup firması olmasına bağlı olarak teknolojik yenileme ve verimlilik konusunda işletmenin değerini artırmaktadır.

### **6.5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibariyle piyasa değerini yansıtmaktadır.

## İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU

### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

| GELİR TABLOSU  |         |               |
|--|---------|---------------|
| Tesis ile ilgili Veriler                                     | Birim   | Miktar        |
| 05.02.2024 Döviz Alış Kuru                                   | USD     | 30,477        |
| Kurulu Güç (mevcut)  | MW      | 8,40          |
| Ortalama Yıllık Üretim Miktarı                               | kWh     | 14.727.828,00 |
| YEKDEM Kapsamında Yıl Birim Fiyatı (2024-2028 yılları arası) | USD/kWh | 0,1330        |
| Verim Kaybı  | %       | 1,00%         |
| İşletme Giderleri  | %       | 6%            |
| TEİAŞ Payı (İlk 3 yılda ödenmiştir)                          | %       | 0             |
| Gelir Artış Oranları   |         | 0,00%         |
| Gider Artış Oranları   |         |               |
| Enflasyon  | %       | 4,00%         |
| Dönemsel Bakım Onarım Maliyeti                               | %       | 4,00%         |
| Kurumlar Vergisi Oranı                                       | %       | 25%           |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Risksiz Getiri Oranı | 6,50%  |
| Risk Primi           | 5,50%  |
| İndirgeme Oranı      | 12,00% |

|     |     | Değer (8 MW) |  | 1 MW Değeri |  |
|-----|-----|--------------|--|-------------|--|
| NBD | USD | 10.166.910   |  | 1.210.346   |  |
|     | TL  | 309.856.918  |  | 36.888.000  |  |

|            |     |             |             |              |
|------------|-----|-------------|-------------|--------------|
| GES Değeri | USD | 10.166.910  | 10.165.000  | Kabul edilen |
|            | TL  | 309.856.918 | 309.855.000 |              |

| Yıllar                            | Birim   | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          |
|-----------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                   |         | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 |
| Gelirlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Efektif Gelir Yıl Birim Fiyatları | USD/kWh | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,099      | 0,102      |
| Brüt Gelir                        | USD     | 1.939.213  | 1.939.213  | 1.939.213  | 1.939.213  | 1.939.213  | 1.443.474  | 1.487.216  |
| Giderlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| İşletme Giderleri                 | USD     | 121.007    | 121.007    | 121.007    | 121.007    | 121.007    | 90.073     | 92.802     |
| Bakım Onarım Giderleri            | USD     | 80.671     | 80.671     | 80.671     | 80.671     | 80.671     | 60.049     | 61.868     |
| Vergi ve Faiz Öncesi Kar (FVÖK)   | USD     | 1.737.535  | 1.737.535  | 1.737.535  | 1.737.535  | 1.737.535  | 1.293.353  | 1.332.546  |
| Kurumlar Vergisi (%25)            | USD     | 434.384    | 434.384    | 434.384    | 434.384    | 434.384    | 323.338    | 333.136    |
| Net Gelir                         | USD     | 1.303.151  | 1.303.151  | 1.303.151  | 1.303.151  | 1.303.151  | 970.015    | 999.409    |
| Hurda Değeri                      | USD     | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Net Gelir                         | USD     | 1.303.151  | 1.303.151  | 1.303.151  | 1.303.151  | 1.303.151  | 970.015    | 999.409    |

| 8          | 9          | 10         | 11         | 12         | 13         | 14         | 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 29.12.2031 | 29.12.2032 | 29.12.2033 | 29.12.2034 | 29.12.2035 | 29.12.2036 | 29.12.2037 | 29.12.2038 | 29.12.2039 | 29.12.2040 | 29.12.2041 | 29.12.2042 | 29.12.2043 |
| 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| 0,101      | 0,112      | 0,114      | 0,122      | 0,126      | 0,132      | 0,135      | 0,136      | 0,143      | 0,139      | 0,144      | 0,145      | 0,152      |
| 1.472.636  | 1.633.022  | 1.662.183  | 1.778.827  | 1.837.149  | 1.924.633  | 1.968.374  | 1.982.955  | 2.085.019  | 2.026.696  | 2.099.599  | 2.114.180  | 2.216.244  |
| 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| 91.892     | 101.901    | 103.720    | 110.999    | 114.638    | 120.097    | 122.827    | 123.736    | 130.105    | 126.466    | 131.015    | 131.925    | 138.294    |
| 61.262     | 67.934     | 69.147     | 73.999     | 76.425     | 80.065     | 81.884     | 82.491     | 86.737     | 84.311     | 87.343     | 87.950     | 92.196     |
| 1.319.481  | 1.463.187  | 1.489.316  | 1.593.829  | 1.646.086  | 1.724.471  | 1.763.663  | 1.776.727  | 1.868.177  | 1.815.920  | 1.881.241  | 1.894.305  | 1.985.754  |
| 329.870    | 365.797    | 372.329    | 398.457    | 411.521    | 431.118    | 440.916    | 444.182    | 467.044    | 453.980    | 470.310    | 473.576    | 496.439    |
| 989.611    | 1.097.390  | 1.116.987  | 1.195.372  | 1.234.564  | 1.293.353  | 1.322.747  | 1.332.546  | 1.401.133  | 1.361.940  | 1.410.931  | 1.420.729  | 1.489.316  |
| 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 1.120.000  |
| 989.611    | 1.097.390  | 1.116.987  | 1.195.372  | 1.234.564  | 1.293.353  | 1.322.747  | 1.332.546  | 1.401.133  | 1.361.940  | 1.410.931  | 1.420.729  | 369.316    |

Gelir yaklaşımına göre GES değeri; (10.165.000 USD)(309.855.000 TL ) bulunmaktadır.

## Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

### 6.5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

GES değerlemesi olup kira analizi yapılmamıştır.

### 6.5.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa nitelikli olup, aynı sözleşme kapsamında arsalar için şirketimiz tarafından gayrimenkul değerlendirme raporu (2024-ÖZEL-0013) (2024-ÖZEL-0014) yapılmıştır. Söz konusu raporda piyasa değeri esas alınmış olup bu raporda bilgilerine yer verilmiştir.

### 6.5.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında izinler doğrultusunda en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki hâlihazırda satışta olan santraller dikkate alınmıştır.

Maliyet yaklaşımı ise arsa ve tesisi oluşturan makine ve teçhizatlardan oluşmakta olup arsa için emsal yaklaşımına göre, makine teçhizatlar için maliyet oluşumları ve emsal yaklaşımı esas alınarak değer takdir edilmiştir. Makine teçhizatlar için mülkiyet incelemesinde müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esas alınmıştır,

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 yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre ; 8.684.756 USD (265.560.736 TL)

Maliyet yaklaşımına göre ; 8.547.868 USD (261.375.000 TL)

Gelir yaklaşımına göre ; 10.165.000 USD (309.855.000 TL )

Değer bulunmuştur.

**Nihai olarak;**

**Gelir yaklaşımının değeri daha gerçekçi olacağı kanaati ile GES değeri;**

**10.165.000 USD (309.855.000 TL ) (OnMilyonYüzAltmışBeşBinAmerikanDoları)**

**Değer tahmin ve takdir edilmiştir.**

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.

### 7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.



**7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

**7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır.

Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.

**7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Bulunmamaktadır.

**7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu parseller üzerinde GES bulunmaktadır.

**7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı değildir.

**7.8. 2021 ve 2022 Yılı Sonu İçin Görüş Bildirilmesi Talebine Yönelik Geçmiş Yıllar Tahmini Değer Belirlenmesinde Kullanılan Yöntem**

Bulunmamaktadır

**7.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)**

Değerleme konusu faal GES' nin üzerinde bulunduğu parselin tapu niteliği arsadır.

Sermaye Piyasası işlemlerinde kullanılmak üzere (şirketin halka arzı düşünülmektedir), firma mülkiyetindeki değerlendirme konusu gayrimenkulün muhasebe kayıtları ve finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine yönelik, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 31 Ağustos 2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" eki formatta, nitelikli gayrimenkullerin güncel değer takdiri kapsamında hazırlanmıştır.

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi 14269 Ada 39-48-58 Nolu Parseller İle 14245 Ada 10 Nolu Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Değerleme konusu GES' in piyasa değer tespiti; santrallerin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurulmuş yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibariyle, santrallerin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Değer, rapor içeriğinde belirtilenler dışında devri ve değeri etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Eskişehir ili Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi 14269 Ada 39-48-58 Nolu Parseller İle 14245 Ada 10 Nolu Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin 05.02.2024 tarihi itibari ile Pazar değeri **10.165.000 USD, (~309.855.000 TL )** takdir edilmiştir.

**Nihai olarak;**

**KDV Hariç Yasal Pazar Değeri;**

**10.165.000 USD (~309.855.000 TL ) (OnMilyonYüzAltmışBeşBinAmerikanDoları)**

**Değer tahmin ve takdir edilmiştir.**




\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.

**KDV oranı %20 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Adnan ÖZKAYA  | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No: 904126  | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Blv. No: 17  
Kapı No: 04, Çukurova/Adana  
T&GSM: 0322 502 49 49 | 0850 346 85 04  
info@yeditepegd.com | yeditepegd@gmail.com



**Ekler:**

- Tesise Ait Faturalar
- Tesise Ait Fotoğraflar
- Senaryo Çalışma Görseli
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri





## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN. ÜRT. PAZ. A.Ş. / KODU 51C  
ACIBADEM MAH. CECEK SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710797

TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191

APA Glz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli - İstanbul

Zincirlikuyu V.D. 8590647179

Mersis No: 08590647179 Tic.Sicil No : 75665-5

tr.accounting@talesunenergy.com / www.talesun.com

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
No: 191 APA Glz Plaza  
K: 23 D: 44 34330 Şişli/İST. T: 0212 401 5001  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 0859064717900010  
Tic. Sicil No: 75665-5

Seri A Sıra № 010408 28.12.2018

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fikri Sevki Tarihi / Shipping Date :

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                              | Adet<br>Qty units                          | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price                    |               |
|--------------|-----------------------|--|--|---------------------------|---|---------------|
|              |                       |  | Overall Completion<br>Toplamda Tamamlanmış |                           | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |               |
|              |                       | Inverter and transformer station                     | 55,00%                                     | \$ 115.000,00             | 55,00%                                  | \$ 111.800,00 |
|              |                       | AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu    | 40,00%                                     | \$ 100.000,00             | 30,00%                                  | \$ 72.000,00  |
|              |                       | Mounting system/Montaj sistemi                       | 55,00%                                     | \$ 140.000,00             | 20,00%                                  | \$ 67.200,00  |
|              |                       | Installation works/Montaj işleri                     | 20,00%                                     | \$ 30.000,00              | 5,00%                                   | \$ 3.600,00   |
|              |                       | Logistics for deliveries/Lojistik Bedeli             | 40,00%                                     | \$ 12.000,00              | 28,00%                                  | \$ 8.064,00   |
|              |                       | Miscellaneous : Scaria, Monitoring System and others | 10,00%                                     | \$ 30.000,00              | 10,00%                                  | \$ 7.200,00   |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                                |  |                           | \$ <b>309.864,00</b>                    |               |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                          |  |                           | \$ <b>55.775,52</b>                     |               |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                    |  |                           | \$ <b>365.639,52</b>                    |               |

FX RATE: 5,2088

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 309.864,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 55.775,52

YALNIZ ÜÇYÜZALTYMİŞBİNEALTYÜZOTUZDOKUZDOLLİRKİCENT

ONLY THREEHUNDREDSIXTYTYVETHOUSANDSİRHUNREEDTHIRTYNINEUSDSEVENTYWOCENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 5 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ HESAP NO IBAN No:  
TL 50848120 TRR400087010 00000050848120  
USD 50865806 TRR300087010 00000050865806  
EUR 50865842 TRR100087010 00000050865842

© 2012 Yeditepe ve Yatırım A.Ş. | Açılış Ofisi: Çukurova / Adana - 4. Kat - Ak Akademi, 01500 Merkez - İstanbul - Fikri Sevki: info@yeditepegd.com.tr  
Tel: (0212) 346 11 11 / Faks: (0212) 346 11 11 - Mersis: Y.Ş. 328000147 - Basm. Yıl: 2017 - Düzenleme Tarihi ve No: 17.12.2018 / 149

Bu belge 3 Akl 3 Suretili.



**DRAFT INVOICE**

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD.  
NO:191 APA GİZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8590647179

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.  
No: 191 APA GİZ PLAZA  
K: 23 D: 44 34330 Şişli/İstanbul  
Zincirlikuyu VD=8590647179  
Mersis No: 08090000000000000000  
Tic. Sic. No: 275666-S



| Invoice  |                             |
|--|-----------------------------|
| Customer ID:   | ASLANER ENERJİ İSTANBUL     |
| Tax Office ID:   | 887010787                   |
| Page:  | 1/1                         |
| Invoice No.:   |                             |
| Invoice date:  | 14.01.2019                  |
| Issuing Date:  |                             |
| Confirmation No.:  |                             |
| Contact person:  | Ayten Gürbul Yel            |
| Phone:   | +90 212 234 7248            |
| E-Mail:  | ayten.gurbul@talesun.com.tr |
| Address  |                             |
| Uludağ Avcılar Mah,<br>Çayan Sokak Akasya Evi No:1/A (Kule)<br>Blok No: 25 A Saniye 147 İSTANBUL |                             |

Invoice No.: **PRO-İAN-ASLANEY-5**  
Your Ref.:  
Project: **İSKİŞEHİR**

| Item  | Article No. | Description | Qty units                   | Unit price USD | Total price USD           |               |
|---|-------------|-------------|-----------------------------|----------------|---------------------------|---------------|
|   |             |             | <b>Overall Completion</b>   |                | <b>Monthly Completion</b> |               |
|   |             |             | <b>Toplamda Tamamlanmış</b> |                | <b>Aylık Tamamlanmış</b>  |               |
| Modules   |             |             | 90,00%                      | \$ 400.000,00  | 44,00%                    | \$ 422.400,00 |
| AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu   |             |             | 100,00%                     | \$ 100.000,00  | 16,00%                    | \$ 38.400,00  |
| Mounting system                                     |             |             | 97,00%                      | \$ 140.000,00  | 22,00%                    | \$ 71.920,00  |
| Installation works/Montaj işleri                    |             |             | 50,00%                      | \$ 30.000,00   | 13,00%                    | \$ 9.360,00   |
| Logistics for deliveries                            |             |             | 75,00%                      | \$ 12.000,00   | 18,00%                    | \$ 5.184,00   |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |             |             | 25,00%                      | \$ 30.000,00   | 15,00%                    | \$ 10.800,00  |
| Subtotal excl. VAT                                  |             |             |                             |                | \$ 560.064,00             |               |
| VAT 18%   |             |             |                             |                |                           |               |
| Grand Total   |             |             |                             |                | \$ 560.064,00             |               |

January '19 Progress Report  
YALNIZ BEŞYÜZALTMİŞBİNAHTMİŞDÖRTÜSÜ  
ONLY FIVEHUNDREDSIXTYTHOUSANDSIXTYFOURUSD  
Advance payment received 224.025,80 USD  
Payment terms: Remaining balance 336.038,40 USD

IBAN: TR84 0006 7010 0001 0010 0400 20  
TR84 0006 7010 0000 0050 0000 04  
TR84 0006 7010 0000 0010 0000 42







## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: AVDAN ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.VE TİC.Şİ. KOBİDÜ 34  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 1050599100

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
No: 191 APA GİZ Plaza  
K: 23 D: 44 34330 Şişli / İST. T: 0212 401 5111  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 0810055542900019  
Tic. Sicil No: 24685-5

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191  
APA GİZ Plaza K.23 D:44 34330 Şişli – İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 08590647179 Tic.Sicil No : 75665-5  
www.talesun.com.tr

Seri A Ser. № 010406 28.12.2018

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :  
Düzenleme Saati / Invoice Time :  
Fatura Sevki Tarihi / Shipping Date :

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units     | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |              |
|--------------|-----------------------|---|-----------------------|---------------------------|----------------------|--------------|
|              |                       |   | Overall Completion    |                           | Monthly Completion   |              |
|              |                       |   | Toplamda Tamamlanıyor |                           | Aylık Tamamlanıyor   |              |
|              |                       | Inverter and transformer station                    | 55,00%                | \$ 115.000,00             | 55,00%               | \$ 69.575,00 |
|              |                       | AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu   | 40,00%                | \$ 100.000,00             | 30,00%               | \$ 33.000,00 |
|              |                       | Mounting system/Montaj sistemi                      | 55,00%                | \$ 140.000,00             | 20,00%               | \$ 30.800,00 |
|              |                       | Installation works/Montaj işleri                    | 20,00%                | \$ 33.000,00              | 5,00%                | \$ 1.650,00  |
|              |                       | Logistics for deliveries/Lojistik Bedeli            | 40,00%                | \$ 17.000,00              | 28,00%               | \$ 3.696,00  |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 10,00%                | \$ 30.000,00              | 10,00%               | \$ 3.300,00  |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                       |                           | \$ 142.021,00        |              |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                       |                           | \$ 25.563,78         |              |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                       |                           | \$ 167.584,78        |              |

FX RATES, 2018

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 142.021,00  
FATURA KALAN BAKIYE / INVOICE REMAINING BALANCE \$ 25.563,78  
YALNIZ YÜZALTMİŞYEDİBİNİKİRÜZÜKSEKENDÖRTÜSÜYETMİŞSEKÜZCÜNT  
ONLY ONEHUNDREDSIXTYSEVENTHOUSANDFIVEHUNDREDEIGHTYFOURTHOUSANDSEVENTYEIGHTCENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ HESAP NO IBAN No:  
TL 50848120 TR8400067010 00000000848120  
USD 50865806 TR9300067010 00000050865806  
EUR 50865842 TR9100067010 00000050865842

© Bank İbi, ve Malisun A.Ş. | Adana Bu Sirof Sirof 1 Katı | 0850 346 85 04 | 0850 346 85 04 | Adana Bu Sirof Sirof 1 Katı | 0850 346 85 04 | 0850 346 85 04  
Tel: (011) 346 15 71 / 75 - Fax: (011) 346 15 74 - Mersis No: 080001747 - Bank İbi 2012 - Adana Bu Sirof Sirof 1 Katı | 0850 346 85 04

Bu Belge 1 Akl 3 Sunulur.

**PROFORMA**

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**  
ESENTEPE MAH. BUYUKDERE CAD.  
NO:191 APA GİZ PLAZA K:2B  
D:44 34330 3ÜĞÜ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD-8530647179

**TGİ Güç Enerji A.Ş.**  
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.  
No: 191 APA GİZ PLAZA K:2B  
D:44 34330 3ÜĞÜ/İSTANBUL  
K: 23 D: 44 34330 3ÜĞÜ/İSTANBUL  
MERSİS No: 08030058542900019  
Tic. Sic. No: 294888-8



| Invoice  |                             |
|--|-----------------------------|
| Customer ID:   | AVDAN ÖNERİ ELEKTİVE GÜN    |
| TAX OFFICE ID:   | 26500000                    |
| Page:  | 1/1                         |
| Invoice No.:   |                             |
| Invoice date:  | 5.01.2019                   |
| Shipping Date:   |                             |
| Confirmation No.:  |                             |
| Contact person:  | Ayhan Gürbüz Yet.           |
| Phone:   | +90 212 214 7240            |
| E-Mail:  | ayhan.gurbuz@talesun.com.tr |
| Address:   |                             |
| Üsküdar Açıkköy Mah.<br>Çeşni Sokak Akasya Fikirli Stand A (Kale)<br>Blok No:25 A Daire 3A2 İSTANBUL |                             |

Invoice No.: **PRD-2018-AVDAN-4**  
Your Ref.:  
Project: **ESKİSEHR**

| Item   | Article No. | Description | Qty<br>units              | Unit price<br>USD         | Total price<br>USD |
|--|-------------|-------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
|  |             |             | <b>Overall Completion</b> | <b>Monthly Completion</b> |                    |
|  |             |             | <b>Toplam Tamamlama</b>   | <b>Aylık Tamamlama</b>    |                    |
| <b>Modules</b>   |             |             | 46,00%                    | \$ 400.000,00             | \$ 96.800,00       |
| <b>AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu</b> |             |             | 84,00%                    | \$ 100.000,00             | \$ 31.900,00       |
| <b>Installation works/Montaj işleri</b>                  |             |             | 37,00%                    | \$ 30.000,00              | \$ 3.960,00        |

Subtotal excl. VAT **132.660,00**

VAT 18% \_\_\_\_\_

**Grant Total 132.660,00**

December '18 Progress Report

Advance payment received 53.064,00  
Remaining balance 79.596,00 USD

USD **132.660,00**

YALNIZ: YÜZOTUZİKİRİNALTYÜZALTMİŞUSD  
ONLY: ONEHUNDRETHIRTYTWOHUNDREANDSEVENHUNDREDSIXTYUSD

Payment terms:

IBAN: 7864 0000 7010 0000 0000 8481 20 TL account  
7863 0000 7010 0000 0000 8638 00 USD account  
7861 0000 7010 0000 0000 8638 42 EUR account







**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sayın: DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENLÜRT PAZARLAMA LTD.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 2700510407

**TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191

APA Giz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli - İstanbul

Zincirlikuyu V.D. 8590647179

Mersis No: 08590647179 Tic.Sicil No: 75665-5

Tr.accounting@talesunenergy.com / www.talesun.com

Seri A Sıra № 010400

27.12.2018

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fatura Sevki Tarihi / Shipping Date :

TSI Solar Enerji A.Ş.  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191  
APA Giz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli - İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 08590647179  
Tic. Sicil No: 75665-5

| Sıra<br>Item               | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                           | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |               |
|----------------------------|-----------------------|---|-------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| General Completion         |                       |   |                   |                           |                      |               |
| Toplamda Tamamlanmış       |                       |   |                   |                           |                      |               |
| Monthly Completion         |                       |   |                   |                           |                      |               |
| Aylık Tamamlanmış          |                       |   |                   |                           |                      |               |
| 1                          |                       | Modules   | 24,00%            | \$ 400.000,00             | 24,00%               | \$ 211.200,00 |
| 2                          |                       | AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu | 10,00%            | \$ 100.000,00             | 10,00%               | \$ 22.000,00  |
| 3                          |                       | Mounting system/Montaj sistemi                    | 35,00%            | \$ 140.000,00             | 35,00%               | \$ 107.800,00 |
| 4                          |                       | Earth works/Topraklama İşleri                     | 100,00%           | \$ 10.000,00              | 100,00%              | \$ 22.000,00  |
| 5                          |                       | Installation works/Montaj İşleri                  | 15,00%            | \$ 30.000,00              | 15,00%               | \$ 9.900,00   |
| 6                          |                       | Engineering for the projects/Mühendislik İşleri   | 100,00%           | \$ 12.000,00              | 100,00%              | \$ 26.400,00  |
| 7                          |                       | Insurance during construction/Sigorta Bedeli      | 100,00%           | \$ 1.320,00               | 100,00%              | \$ 2.904,00   |
| 8                          |                       | Logistica for deliveries/Lojistik Bedeli          | 12,00%            | \$ 12.000,00              | 12,00%               | \$ 3.168,00   |
| TOPLAM / TOTAL             |                       |   |                   |                           | \$ 405.372,00        |               |
| KDV(18%) / VAT (18%)       |                       |   |                   |                           | \$ 72.966,96         |               |
| GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL |                       |   |                   |                           | \$ 478.338,96        |               |

FX RATES:2832

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 405.372,00  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 72.966,96

YALNIZ DÖRTYÜZYETMİŞEKİZBİNÇİKÜÇÜKÜZÜKÜZÜKÜSANAĞİCİNT

ONLY FOURHUNDREDEVENTYEIGHTFOURANDTHREEDHUNDREDETHIRTYEIGHTTHOUSANDRETYXSIXCENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                    |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 00000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 00000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 00000050865842 |

TSI Solar Enerji A.Ş. - Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191 - APA Giz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli - İstanbul - E-mail: info@talesunenergy.com.tr  
Tel: 0322 502 49 49 / 0850 346 85 04 - 0322 502 49 49 / 0850 346 85 04 - Mersis No: 08590647179 - Tic. Sicil No: 75665-5

Bu Değer 1 Arit 3 Surettir.



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.VE TİC.Şİ. KODU 34  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 2700510407

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Esetepe Mah. Büyükdere Cad.  
No: 191 APA Giz Plaza  
K:23 D:44 34330 Şişli/İST. T. 0212 401 5901  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 08590642900019  
Tic. Sicil No: 27444-E

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Esetepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191  
APA Giz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli – İstanbul

Zincirlikuyu V.D. 8590647179

Mersis No: 08590647179 Tic.Sicil No : 75665-5

www.talesun.com.tr

Seri A Sıra **Nº 010405** 28.12.2018

Döneme Tarihi / Invoice Date :

Döneme Saati / Invoice Time :

Fil Sevki Tarihi / Shipping Date :

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units                          | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price                    |               |
|--------------|-----------------------|---|--|---------------------------|---|---------------|
|              |                       |   | Overall Completion<br>Toplamda Tamamlanmış |                           | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |               |
|              |                       | Inverter and transformer station                    | 55,00%                                     | \$ 115.000,00             | 55,00%                                  | \$ 119.150,00 |
|              |                       | AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu   | 40,00%                                     | \$ 100.000,00             | 30,00%                                  | \$ 66.000,00  |
|              |                       | Mounting system/Montaj sistemi                      | 55,00%                                     | \$ 140.000,00             | 20,00%                                  | \$ 61.600,00  |
|              |                       | Installation works/Montaj işleri                    | 20,00%                                     | \$ 30.000,00              | 5,00%                                   | \$ 3.300,00   |
|              |                       | Logistics for deliveries/Lojistik Bedeli            | 40,00%                                     | \$ 12.000,00              | 28,00%                                  | \$ 7.392,00   |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 10,00%                                     | \$ 30.000,00              | 10,00%                                  | \$ 6.600,00   |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |  |                           | \$ <b>284.042,00</b>                    |               |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |  |                           | \$ <b>51.127,56</b>                     |               |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |  |                           | \$ <b>335.169,56</b>                    |               |

FX RATES: 2089

ALPHEAN AVANSI (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 284.042,00  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 51.127,56

FALVZ ÜÇYÜZDÜZBESMİYÜZALTMİSDOKÜSÜDELLİALTCENT  
ONLY THREE HUNDREDTHIRTYFIVE THOUSAND ONE HUNDRED SIXTYNINE LUSD FIFTYSEVENT

Bu belgenin sevki edilen malın birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde ibraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ HESAP NO IBAN No  
TL 50848120 TRB400067010 0000050848120  
USD 50865806 TR9300067010 0000050865806  
EUR 50865842 TR9100067010 0000050865842

© 2018 YEDİTEPE GRUBU. Tüm hakları saklıdır. Bu belge, YEDİTEPE GRUBU tarafından hazırlanmıştır. Herhangi bir şekilde yayımlanması, çoğaltılması, dağıtılması veya başka bir şekilde kullanılması yasaktır. Bu belgeyi yayımlayan kişiye hukukî sorumluluk yüklenmektedir. Bu belgeyi yayımlayan kişiye hukukî sorumluluk yüklenmektedir.

Bu Belge 1 Anı 3 Surettir.

**DRAFT INVOICE**

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD.  
NO:191 APA GİZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8590647179

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Esen-tepe Mah. Büyükdere Caddesi  
No:191 APA GİZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
K: 23 D: 44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 281005/42900019  
Tic. Sic. No: 281005/42900019  
Tic. Sic. No: 281005/42900019



|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <b>Invoice</b>   |                                       |
| Customer ID:   | DARICA ENERJİ ELEKTRİK GİR. 270610461 |
| TAX OFFICE ID:   | 1/1                                   |
| Page:  | 1/1                                   |
| Invoice No.:   | 8.01.2018                             |
| Invoice date:  |                                       |
| Drafting Date:   |                                       |
| Confirmation No.:  |                                       |
| Contact person:  | Ayten Gurbuz Tel: +90 212 234 7240    |
| Phone:   |                                       |
| E-Mail:  | info@yedigitepe.com                   |
| <b>Address</b>   |                                       |
| Doğuş Akademi Mah.<br>Çayır Sokakı Akasya Sokak Üstü A (Kale)<br>Blok No:25 A Daire 142 İSTANBUL |                                       |

**Invoice No.:** PRO-2018-DARICA-4  
**Your Ref.:**  
**Project:** ESKİSEHIR

| Item | Article No. | Description  | Qty                          | Unit price                 | Total price               |
|------|-------------|--|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
|      |             |  | units                        | USD                        | USD                       |
|      |             |  | <b>Overall Completion</b>    |                            | <b>Monthly Completion</b> |
|      |             |  | <b>Tutarlarda Tamamlanma</b> |                            | <b>Aylık Tamamlanma</b>   |
|      |             | <b>Modules</b>   | 46,00%                       | \$ 400.000,00              | 22,00% \$ 193.600,00      |
|      |             | <b>AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu</b> | 84,00%                       | \$ 100.000,00              | 29,00% \$ 63.800,00       |
|      |             | <b>Installation works/Montaj işleri</b>                  | 37,00%                       | \$ 30.000,00               | 12,00% \$ 7.920,00        |
|      |             |  |                              | <b>Subtotal excl. VAT:</b> | <b>265.320,00</b>         |
|      |             |  |                              | <b>VAT 18%</b>             |                           |
|      |             |  |                              | <b>Grand Total</b>         | <b>265.320,00</b>         |
|      |             | <b>December '18 Progress Report</b>                      |                              |                            |                           |
|      |             | <b>Advance payment received</b>                          | 106.128,00                   | USD                        | USD                       |
|      |             | <b>Remaining balance</b>                                 | 159.192,00                   | USD                        | 265.320,00                |

YALNIZ İKİYÜZALTMİŞEŞİBİNÜÇYÜZİRİMLİUSD  
ONLY TWOHUNDREDSIXTYFIVETHOUSANDTHREELHUNDREDTWENTYUSD

**Payment terms:**

TRM 0006 7010 0000 0010 0401 30 TL account  
IRAN: TR93 0006 7010 0000 0000 0003 04 USD account  
TRM 0006 7010 0000 0010 0008 42 EUR account



**DRAFT INVOICE**

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD.  
NO:191 APA GİZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8590647173

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
No:191 APA GİZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8590647173  
MERSİS NO: TR 8590647173000000010  
Tic. Sicil No: 256685

Invoice No.: **PRD-IAN-DARICA-5**

Your Ref.:

Project: **ESİSİEHR**



| Invoice           |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Customer ID:      | DARICA İNŞAAT ELEKTRİK GEN. |
| TAX OFFICE ID:    | 200610007                   |
| Page:             | 3/1                         |
| Invoice No.:      | 14-01-2019                  |
| Invoice date:     |                             |
| Shipping Date:    |                             |
| Confirmation No.: |                             |
| Contact person:   | Ayhan Gürbüz Tel            |
| Phone:            | +90 212 214 7340            |
| E-Mail:           | ales@alesin.com.tr          |

| Address  |  |
|--|--|
| Üsküdar Acıbadem Mah.<br>Çayır Sokak Aksoy Evleri Site A (Kule)<br>Blok No:25 A Daire 142 İSTANBUL |  |

| Item | Article No. | Description   | Qty                        | Unit price    | Total price               |
|------|-------------|---|----------------------------|---------------|---------------------------|
|      |             |   | units                      | USD           | USD                       |
|      |             |   | <b>Overall Completion</b>  |               | <b>Monthly Completion</b> |
|      |             |   | <b>Toplamda Tamamlanma</b> |               | <b>Aylık Tamamlanma</b>   |
|      |             | Modules   | 90,00%                     | \$ 400.000,00 | 44,00% \$ 387.200,00      |
|      |             | AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu   | 100,00%                    | \$ 100.000,00 | 16,00% \$ 35.200,00       |
|      |             | Mounting system                                     | 97,00%                     | \$ 140.000,00 | 22,00% \$ 67.760,00       |
|      |             | Installation works/Montaj işleri                    | 50,00%                     | \$ 30.000,00  | 13,00% \$ 8.580,00        |
|      |             | Logistics for deliveries                            | 75,00%                     | \$ 12.000,00  | 18,00% \$ 4.752,00        |
|      |             | Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 25,00%                     | \$ 30.000,00  | 15,00% \$ 9.900,00        |

Subtotal excl. VAT **513.392,00**

VAT 18%

**Grand Total 513.392,00**

|   |            |     |                   |
|---|------------|-----|-------------------|
| January 19 Progress Report                                |            |     |                   |
| YALNIZ : BEŞYÜZDÜZÜÇMÜÇÜZDOKSANKİUSD                      | USD        | USD | <b>513.392,00</b> |
| ONLY : FIVEHUNDREDTHIRTEENTHOUSANDTHREHUNDREDNINETYTWOLSD | USD        |     |                   |
| Advance payment received                                  | 305.356,80 |     |                   |
| Remaining balance   | 308.035,20 |     |                   |

TIBAK 0006 7010 0000 0050 8481 29  
IBAN: TR99 0006 7010 0000 0050 8481 00  
TR01 0006 7010 0000 0050 8481 81

**DRAFT INVOICE**

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD.  
NO:191 APA GİZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞŞL/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8580647179

  
Yeditepe Enerji A.Ş.  
Esenentepe Mah. Büyükdere Cad.  
No:191 APA GİZ PLAZA  
D:44 34330 ŞŞL/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8580647179  
Muh. No:010208542900019  
Tic. Sicil No: 75865-5



| Invoice   |                              |
|---|------------------------------|
| Customer ID:  | DARICA ENERJİ DEĞERLEME GÜV. |
| TAX OFFICE ID:  | 27065.04607                  |
| Page:   | 1/1                          |
| Invoice No.:  | 22.12.0018                   |
| Invoice date:   |                              |
| Shipping Date:  |                              |
| Confirmation No.:   |                              |
| Contact person:   | Ayten Gurbuz Yet             |
| Phone:  | +90 212 238 7240             |
| E-Mail:   | ayten.gurbuz@yeditepe.com.tr |
| Address   |                              |
| Özellikler Arayışım Mah.<br>Çayır Sokak Akanya Etiler Şişli A Blok<br>No:25 A Dava 142 (İSTANBUL) |                              |

Invoice No.: PRO-2018-DEC-DARICA-2  
Your Ref.:  
Project: ESKİŞEHİR

| Item | Article No. | Description                                       | Qty<br>units                               | Unit price<br>USD | Total price<br>USD                      |              |
|------|-------------|---|--|-------------------|---|--------------|
|      |             |   | Overall Completion<br>Toplamda Tamamlanmış |                   | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |              |
|      |             | Inverter and transformer station                  | 75,00%                                     | \$ 115.000,00     | 20,00%                                  | \$ 50.600,00 |
|      |             | AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu | 55,00%                                     | \$ 100.000,00     | 15,00%                                  | \$ 33.000,00 |
|      |             | Mounting system/Montaj sistemi                    | 75,00%                                     | \$ 140.000,00     | 20,00%                                  | \$ 61.600,00 |
|      |             | Installation works/Montaj işleri                  | 25,00%                                     | \$ 30.000,00      | 5,00%                                   | \$ 3.300,00  |
|      |             | Logistics for deliveries/Lojistik Bedeli          | 57,00%                                     | \$ 12.000,00      | 17,00%                                  | \$ 4.488,00  |

Subtotal excl. VAT 152.988,00  
VAT 18%  
Grant Total 152.988,00

December '18 Progress Report

Advance payment received 61.195,20 USD  
Remaining balance 91.792,80 USD

YALNIZ : YÜZELİK BİN DOKUZ YÜZ SEKİZ DENEKİZ USD  
ONLY : ONE HUNDRED FIFTY TWO THOUSAND NINE HUNDRED EIGHTY EIGHT USD

Payment terms:

TR94 0096 7010 0000 0000 0401 30 TL account  
IBAN: TR90 0800 7012 0000 0000 0000 00 USD account  
TR92 0000 7012 0000 0000 0000 42 EUR account



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.VE TİC. LTD.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ  
ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7820689651

TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Esenyetepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191  
APA Giz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli – İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179

Mersis No: 08590647179 Tic.Sicil No : 75665-5

[tr.accounting@talesunenergy.com](mailto:tr.accounting@talesunenergy.com) / [www.talesun.com](http://www.talesun.com)

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Esenyetepe Mah. Büyükdere Cad.  
No: 191 APA GİZ Plaza  
K: 23 D: 44 34330 Şişli/İST. T: 0212 401 9091  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 08100505429000111  
Tic. Sicil No: 75665-5

Seri A Seri No: **010407** 28.12.2018

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Fil Sevki Tarihi / Shipping Date:

| Sıra<br>Item                      | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |               |
|-----------------------------------|-----------------------|---|-------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
|                                   |                       | Overall Completion                                  |                   |                           | Monthly Completion   |               |
|                                   |                       | Toplamda Tamamlanmış:                               |                   |                           | Aylık Tamamlanmış:   |               |
|                                   |                       | Inverter and transformer station                    | 55,00%            | \$ 115.000,00             | 55,00%               | \$ 128.500,00 |
|                                   |                       | AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu   | 60,00%            | \$ 100.000,00             | 30,00%               | \$ 60.000,00  |
|                                   |                       | Mounting system/Montaj sistemi                      | 55,00%            | \$ 140.000,00             | 20,00%               | \$ 86.000,00  |
|                                   |                       | Installation works/Montaj işleri                    | 20,00%            | \$ 30.000,00              | 5,00%                | \$ 3.000,00   |
|                                   |                       | Logistics for deliveries/Lojistik Bedeli            | 40,00%            | \$ 12.000,00              | 28,00%               | \$ 6.720,00   |
|                                   |                       | Miscellaneous : Scads, Monitoring System and others | 10,00%            | \$ 30.000,00              | 10,00%               | \$ 6.000,00   |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>             |                       |   |                   |                           | <b>\$ 258.220,00</b> |               |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>       |                       |   |                   |                           | <b>\$ 46.479,60</b>  |               |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b> |                       |   |                   |                           | <b>\$ 304.699,60</b> |               |

FX RATES:2,2889

ALINAN AVANSI (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 258.220,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 46.479,60

YALNIZ ÜÇYÜZDÖRTBİNALTYÜZDOKSANDOKUZSÖZALTMİŞCİNT

ONLY (THREE)HUNDREDFOURTHOUSANDSIXHUNDREDMINETYNINEUSDSIXTYCENT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 3 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade:

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TRR400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TRB300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TRB100067010 0000050865842 |

Y. Sivaslı A.Ş. ve Yatırım A.Ş. Şişli - Akademi Bulvarı/Şişli/İstanbul - Akademi No:30, 34330 Şişli - İstanbul E-posta: info@yeditepegd.com.tr  
Tel: (0312) 346 13 70 / 71 - Fax: (0312) 346 13 74 - Mersis V.D. 085007117 - Sıra No: 2017 - Arayışta Tarihi: 01.12.2018 / 1438

Bu Belge 1 Acl 3 Surettir.





**DRAFT INVOICE**

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

ESENTEPE MAH.BÜYÜKDERE CAD.  
NO:191 APA GÜZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8590647179  
İSTANBUL

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Esenetepe Mah. Büyükdere Cad.  
No: 191 APA Güz Plaza  
K: 23 D: 44 34330 Şişli/İstanbul  
Zincirlikuyu VD: 8590647179  
Mersis No: 0810208542000019  
Tic. Sic. No: 25665-5



| Invoice  |                              |
|--|------------------------------|
| Customer ID:   | SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK   |
| TAX OFFICE ID:   | 782000001                    |
| Page:  | 1/1                          |
| Invoice No.:   |                              |
| Invoice date:  | 14.01.2018                   |
| Shipping Date:   |                              |
| Confirmation No.:  |                              |
| Contact person:  | Ayten Gürbüz İnal            |
| Phone:   | +90 212 214 7240             |
| E-Mail:  | ayten.gurbuz@yeditepe.com.tr |
| Address  |                              |
| Uluköy Arslanlar Mah.<br>Çayır Sokak Akansa Enerji (Solar) A.Ş. (Bule)<br>Blok No: 21 A Daire 342 İSTANBUL |                              |

Invoice No.: PRO-JAN-SULTANDERE-5  
Your Ref.:  
Project: ESKİŞEHİR

| Item  | Article No. | Description | Qty                                  | Unit price    | Total price                            |
|---|-------------|-------------|--------------------------------------|---------------|--|
|   |             |             | units                                | USD           | USD                                    |
|   |             |             | Overall Completion<br>Toplam Kurulum |               | Monthly Completion<br>Aylık Temamlanma |
| Modules   |             |             | 90,00%                               | \$ 400.000,00 | 44,00% \$ 352.000,00                   |
| AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu   |             |             | 100,00%                              | \$ 300.000,00 | 16,00% \$ 32.000,00                    |
| Mounting system                                     |             |             | 97,00%                               | \$ 140.000,00 | 22,00% \$ 61.600,00                    |
| Installation works/Montaj işleri                    |             |             | 50,00%                               | \$ 30.000,00  | 13,00% \$ 7.800,00                     |
| Logistics for deliveries                            |             |             | 75,00%                               | \$ 12.000,00  | 18,00% \$ 4.320,00                     |
| Miscellaneous : Scads, Monitoring System and others |             |             | 25,00%                               | \$ 30.000,00  | 15,00% \$ 9.000,00                     |
|   |             |             | Subtotal excl. VAT                   |               | 466.720,00                             |
|   |             |             | VAT 18%                              |               |  |
|   |             |             | Grant Total                          |               | 466.720,00                             |

January '19 Progress Report  
YALNIZ DÖRTYÜZALTMİŞALTIMYEDİYİZİRMLİUSD  
ONLY FOURHUNDREDSIXTYSEVENTHUNDREDTWENTYUSD  
Advance payment received: 185.688,00 USD  
Remaining balance: 280.032,00 USD

IBAN: TR38 0036 7010 0000 0050 6481 20  
TR38 0036 7010 0000 0050 6658 06  
TR38 0036 7010 0000 0050 8653 42









**DRAFT INVOICE**

**TSE SOLAR ENERJİ A.Ş.**

ESENTEPE MAH.BÜYÜKDERE CAD.  
NO:191 APA GİZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8590647179

**TSE Solar Enerji A.Ş.**  
Esen-tepe Mah. Büyükdere Cad.  
No: 191 Apa Giz Plaza  
K: 23 D: 44 34330 Şişli/İSTANBUL  
Zincirlikuyu VD=8590647179  
Merkezi Numara: 0322 502 49 49  
Telefon Num: 75885 5

Invoice No.: PRO-2018-FONCALI-4  
Your Ref.:  
Project: ESKİŞEHİR



|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>İstekçe</b>                              |                               |
| Customer ID:                                | YONCALI ENERJİ ELEKTRİK GÜNL. |
| TAK OFFICE ID:                              | 8638482745                    |
| Page:                                       | 1/1                           |
| Invoice No.:                                |                               |
| Invoice date:                               | 8.01.2018                     |
| Shipping Date:                              |                               |
| Confirmation No.:                           |                               |
| Contract parent:                            | Artem Güneş Enerji            |
| Phone:                                      | +90 212 254 7240              |
| E-Mail:                                     | alesun@yedigitepe.com.tr      |
| <b>Address</b>                              |                               |
| Esen-tepe Mah.                              |                               |
| Çekirge Sokak Akademi (Yeni) Blok A (Kat:1) |                               |
| Mevki No: 25 A Daire 142 İSTANBUL           |                               |

| Item  | Article No. | Description | Qty<br>units                    | Unit price<br>USD         | Total price<br>USD |
|---|-------------|-------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|
|   |             |             | <b>Overall Completion</b>       | <b>Monthly Completion</b> |                    |
|   |             |             | <b>Toplam-Oran Tamamlanması</b> | <b>Aylık Tamamlanması</b> |                    |
| Modules   |             |             | 46,00%                          | \$ 400.000,00             | \$ 211.200,00      |
| AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu |             |             | 84,00%                          | \$ 100.000,00             | \$ 69.600,00       |
| Installation works/Montaj işleri                  |             |             | 37,00%                          | \$ 30.000,00              | \$ 8.640,00        |
| Subtotal excl. VAT                                |             |             |                                 |                           | \$ 289.440,00      |
| VAT 18%   |             |             |                                 |                           |                    |
| Grand Total                                       |             |             |                                 |                           | \$ 289.440,00      |
| December '18 Progress Report                      |             |             |                                 |                           | USD 289.440,00     |

Advance payment received 115.776,00 USD  
Remaining balance 173.664,00 USD

YALNIZ İKİYÜZSEKİZMÜDÜZALINDÖRTYÜZDOKUZLUK  
ONLY :TWOHUNDREDEIGHTYINETHOUSANDFOURHUNDREDFORTYUSD

Payment terms:

IBAN: TR88 0006 7010 0800 0008 0481 20 TL account  
TR89 0006 7010 0800 0008 0481 06 USD account  
TR86 0006 7010 0800 0008 0481 42 EUR account

**DRAFT INVOICE**

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.:**

ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD.  
NO:191 APA GİZ PLAZA K:23  
0:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKLIYI VD-8590647179

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Esenktepe Mah. Büyükdere Cad.  
No:191 APA GİZ PLAZA  
K:23 D:44 34330 ŞİŞLİ/İST  
0:44 34330  
Zincirliklıyı VD-8590647179  
Menkul No: 010000142900016  
V.D. SAĞ. No: 71026-5



| Invoice  |                             |
|--|-----------------------------|
| Customer ID:   | YONCALI ENERJİ ELETRİK GİM. |
| TAX OFFICE ID:   | 983943741                   |
| Page:  | 1/1                         |
| Invoice No.:   |                             |
| Invoice date:  | 14.01.2019                  |
| Shipping Date:   |                             |
| Confirmation No.:  |                             |
| Contact person:  | Ayten Gürbüz İri            |
| Phone:   | +90 212 214 7144            |
| E-Mail:  | alesun@onem.com.tr          |
| Address  |                             |
| Uludağ Bulvarı Mah.<br>Çapan Sokak Akarya Etiler Sitesi A Blok<br>No:125 A Blok Kat:23 İTANBUL |                             |

Invoice No.: PRO-IAN-YONCALI-5  
Your Ref.:  
Project: ES05EHR

| Item  | Article No. | Description | Qty<br>units                              | Unit price<br>USD                      | Total price<br>USD   |
|---|-------------|-------------|---|--|----------------------|
|   |             |             | Overall Completion<br>Toplamda Tamamlanma | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanma |                      |
| Modules   |             |             | 90,00%                                    | \$ 400.000,00                          | 44,00% \$ 422.400,00 |
| AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu   |             |             | 100,00%                                   | \$ 100.000,00                          | 16,00% \$ 38.400,00  |
| Mounting system                                     |             |             | 97,00%                                    | \$ 140.000,00                          | 22,00% \$ 73.920,00  |
| Installation works/Montaj işleri                    |             |             | 50,00%                                    | \$ 30.000,00                           | 13,00% \$ 9.360,00   |
| Logistics for deliveries                            |             |             | 75,00%                                    | \$ 12.000,00                           | 18,00% \$ 5.184,00   |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |             |             | 25,00%                                    | \$ 30.000,00                           | 15,00% \$ 10.800,00  |
| Subtotal excl. VAT                                  |             |             |   |  | \$ 560.064,00        |
| VAT 18%   |             |             |   |  |                      |
| Grand Total   |             |             |   |  | \$ 560.064,00        |

|  |                          |                |
|--|--------------------------|----------------|
| January '19 Progress Report              | USD                      | 560.064,00     |
| YALNIZ BEŞYÜZALTMİŞBİNALTMİŞDÖRTUSD      |                          |                |
| ONLY FIVEHUNDREDSIXTYFOURANDSIXTYFOURUSD |                          |                |
| Payment terms:                           | Advance payment received | 224.025,60 USD |
|  | Remaining balance        | 336.038,40 USD |

IBAN: TR94 0006 7010 0000 0010 8481 20  
TR92 0006 7010 0000 0010 8458 06  
TR91 0006 7010 0000 0010 8454 42

T. 2019/01

**DRAFT INVOICE**

**TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.**

ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD.  
NO:191 APA GİZ PLAZA K:23  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8590647179

**TSI Solar Enerji A.Ş.**  
Esen-tepe Mah. Büyükdere Cad.  
No:191 APA GİZ PLAZA  
D:44 34330 ŞİŞLİ/İSTANBUL  
ZİNCİRLİKUYU VD=8590647179  
Mersis No: TR60280542300019  
Vergi Sicil No: 75665-5



| Invoice  |                            |
|--|----------------------------|
| Customer ID:   | YONCAI ENERJİ FİYETİM GÜL  |
| TAX OFFICE ID:   | 862941274                  |
| Page:  | 1/1                        |
| Invoice No.:   |                            |
| Invoice date:  | 21.12.2018                 |
| Shipping Date:   |                            |
| Confirmation No.:  |                            |
| Contact person:  | Rafet Gurbatov             |
| Phone:   | +90 212 714 7240           |
| E-Mail:  | rafet.gurbatov@yatesun.com |
| Address  |                            |
| Üsküdar Acıbadem Mah.<br>Çapın Sokak Akaroz Daire 4 (Kale)<br>Blok No: 21-A Daire 142 İSTANBUL |                            |

Invoice No.: PRO-2018-DEC-YONCAI-2  
Your Ref.:  
Project: ESKİŞEHİR

| Item | Article No. | Description                                       | Qty<br>units                              | Unit price<br>USD  | Total price<br>USD                       |               |
|------|-------------|---|---|--------------------|--|---------------|
|      |             |   | Shared Completion<br>Bölüşüm Tamamlanması |                    | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanması |               |
|      |             | Inverter and transformer station                  | 75,00%                                    | \$ 115.000,00      | 20,00%                                   | \$ 55.200,00  |
|      |             | AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu | 55,00%                                    | \$ 100.000,00      | 15,00%                                   | \$ 36.000,00  |
|      |             | Mounting system/Montaj sistemi                    | 75,00%                                    | \$ 140.000,00      | 20,00%                                   | \$ 67.200,00  |
|      |             | Installation works/Montaj işleri                  | 25,00%                                    | \$ 30.000,00       | 5,00%                                    | \$ 3.600,00   |
|      |             | Logistics for deliveries/Lojistik Bedeli          | 57,00%                                    | \$ 12.000,00       | 17,00%                                   | \$ 4.896,00   |
|      |             |   |   | Subtotal excl. VAT |  | \$ 166.896,00 |
|      |             |   |   | VAT 18%            |  |               |
|      |             |   |   | Grant Total        |  | \$ 166.896,00 |
|      |             | december '18 Progress Report                      |   |                    | USD                                      | 166.896,00    |

Advance payment received 66.796,40 USD  
Remaining balance 100.137,60 USD

YALNIZ YÜZALTMİŞALTIYİNSİKİZYÜZDOKSANALTIUSD  
ONLY ONEHUNDREDSIXTYSEXTHOUSANDSIXTYEIGHTHUNDREDNINETYUSD

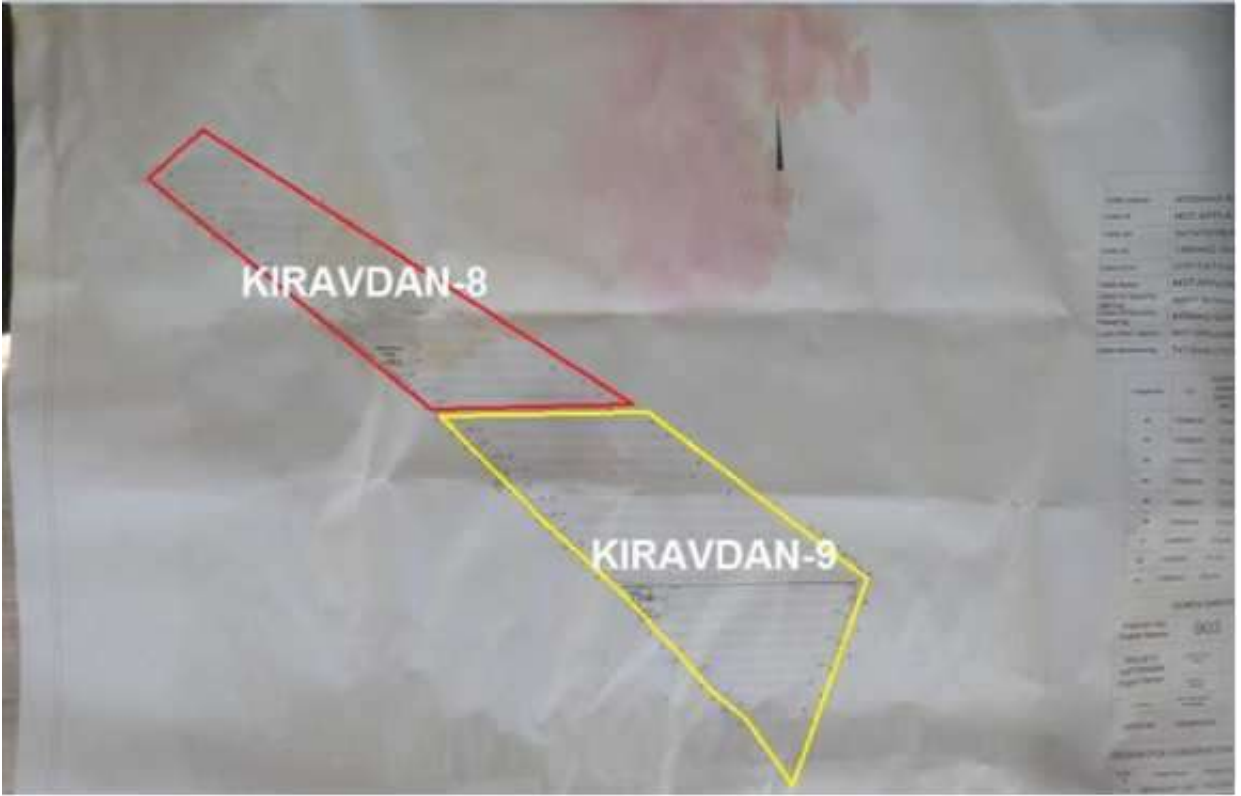
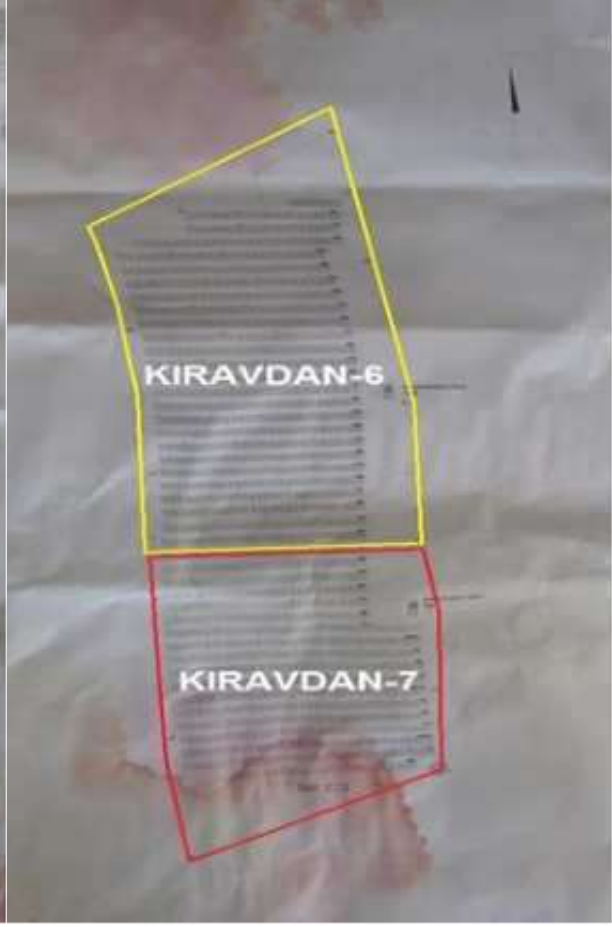
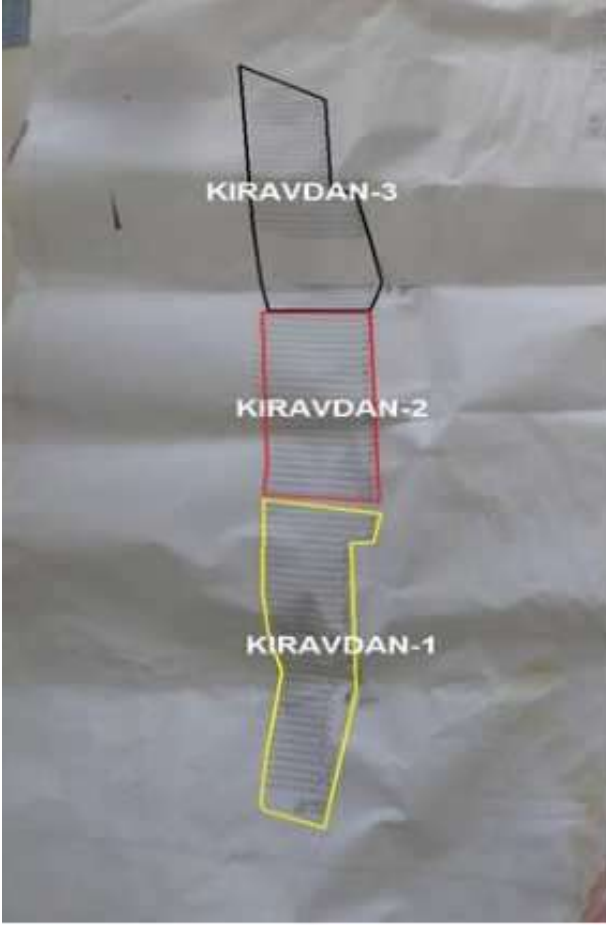
Payment terms:

IBAN: TR64 0006 7010 0000 0000 8401 20 TL account  
TR02 0609 7010 0000 0000 8038 06 USD account  
TR01 1804 7010 0000 0000 8438 42 EUR account



## 2- TESİS FOTOĞRAFLARI



















## SERİ NOLAR

### GES-1

|  |  |    |            |
|--|--|----|------------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                                 | 18820204   |    |            |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.                       | 21010239   |    |            |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.                   | 21010337   |    |            |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.                                | 80113784   |    |            |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N.                  |  |    |            |
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.                        | 1LTR0039184  |    |            |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.                             | 000197257/2018   |    |            |
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-4204 / 1811-4232 /1811-4212                               |    |            |
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                             | 000197346/2018   |    |            |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-234 / 1811-219 /1811-206                                  |    |            |
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669487    |
|  |  | L2 | 1669493    |
|  |  | L3 | 1669488    |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                    | L1 | 1002833746 |
|  |  | L2 | 1002833754 |
|  |  | L3 | 1002833743 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-0,1/√3-0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833698 |
|  |  | L2 | 1002833680 |
|  |  | L3 | 1002833700 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 000197220 /2018  |    |            |
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-4210 / 1811-4117 / 1811-4064                              |    |            |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi             |  |    |            |
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA                 | L1 |            |
|  |  | L2 |            |
|  |  | L3 |            |
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 50 A  | L1 | 1593139    |
|  |  | L2 | 1580276    |
|  |  | L3 | 1580274    |
| <b>Smartlogger S.N.</b>  | BT1890001211   |    |            |
| <b>Inverter 1</b>  | 2101073023 10JA 001467   |    |            |



|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Inverter 2</b>  | 2101073023 10JB 000994 |
| <b>Inverter 3</b>  | 2101073023 10JB 000991 |
| <b>Inverter 4</b>  | 2101073023 ESJB 000895 |
| <b>Inverter 5</b>  | 2101073023 ESJB 000896 |
| <b>Inverter 6</b>  | 2101073023 10JB 001144 |
| <b>Inverter 7</b>  | 2101073023 10JB 001142 |
| <b>Inverter 8</b>  | 2101073023 ESJB 000941 |
| <b>Inverter 9</b>  | 2101073023 ESJB 000948 |
| <b>Inverter 10</b> | 2101073023 ESJB 000406 |
| <b>Inverter 11</b> | 2101073023 ESJB 000961 |
| <b>Inverter 12</b> | 2101073023 ESJB 000959 |
| <b>Inverter 13</b> | 2101073023 ESJB 000571 |
| <b>Inverter 14</b> | 2101073023 10JB 001058 |
| <b>Inverter 15</b> | 2101073023 10JB 001156 |
| <b>Inverter 16</b> | 2101073023 ESJB 000576 |
| <b>Inverter 17</b> | 2101073023 ESJB 000901 |
| <b>Inverter 18</b> | 2101073023 ESJB 000902 |
| <b>Inverter 19</b> | 2101073023 ESJB 000558 |
| <b>Inverter 20</b> | 2101073023 ESJB 000557 |
| <b>Inverter 21</b> | 2101073023 ESJB 000911 |
| <b>Inverter 22</b> | 2101073023 ESJB 000914 |
| <b>Inverter 23</b> | 2101073023 ESJB 000572 |

## GES-2

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                      | 18329205                          |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.            | 21009397                          |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.        | 21009337                          |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.                     | 80217304                          |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N.       |                                   |
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.             | 1LTR0039176                       |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.                  | 000197208/2018                    |
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı | 1811-3421 / 1811-3243 / 1811-3418 |
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                  | 000197337/2018                    |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı | 1811-3708 / 1811-220 / 1811-226   |

|  |  |    |            |
|--|--|----|------------|
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669492    |
|  |  | L2 | 1669530    |
|  |  | L3 | 1669495    |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                    | L1 | 1002833757 |
|  |  | L2 | 1002833745 |
|  |  | L3 | 1002833758 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-0,1/√3-0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833681 |
|  |  | L2 | 1002833702 |
|  |  | L3 | 1002833690 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 000197218/2018   |    |            |
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-4056 /1811-4120 / 1811-3995                               |    |            |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi             |  |    |            |
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA                 | L1 |            |
|  |  | L2 |            |
|  |  | L3 |            |
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of ... A   | L1 | 1392841    |
|  |  | L2 | 1392834    |
|  |  | L3 | 1395616    |
| <b>Smartlogger S.N.</b>  | BT1890001209   |    |            |
| <b>Inverter 1</b>  | 2101073023 10JB 001119   |    |            |
| <b>Inverter 2</b>  | 2101073023 ESJB 000878   |    |            |
| <b>Inverter 3</b>  | 2101073023 ESJB 000880   |    |            |
| <b>Inverter 4</b>  | 2101073023 ESJB 000882   |    |            |
| <b>Inverter 5</b>  | 2101073023 ESJB 000883   |    |            |
| <b>Inverter 6</b>  | 2101073023 ESJB 000891   |    |            |
| <b>Inverter 7</b>  | 2101073023 ESJB 000898   |    |            |
| <b>Inverter 8</b>  | 2101073023 ESJB 000560   |    |            |
| <b>Inverter 9</b>  | 2101073023 ESJB 000882   |    |            |
| <b>Inverter 10</b>   | 2101073023 ESJB 000559   |    |            |
| <b>Inverter 11</b>   | 2101073023 ESJB 000892   |    |            |
| <b>Inverter 12</b>   | 2101073023 ESJB 000894   |    |            |
| <b>Inverter 13</b>   | 2101073023 10JB 001153   |    |            |
| <b>Inverter 14</b>   | 2101073023 10JB 000900   |    |            |
| <b>Inverter 15</b>   | 2101073023 10JB 001111   |    |            |
| <b>Inverter 16</b>   | 2101073023 10JB 001154   |    |            |
| <b>Inverter 17</b>   | 2101073023 ESJB 000546   |    |            |
| <b>Inverter 18</b>   | 2101073023 ESJB 000548   |    |            |
| <b>Inverter 19</b>   | 2101073023 10JB 000310   |    |            |
| <b>Inverter 20</b>   | 2101073023 10JB 000339   |    |            |
| <b>Inverter 21</b>   | 2101073023 10JB 000929   |    |            |
| <b>Inverter 22</b>   | 2101073023 10JB 000998   |    |            |

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Inverter 23</b> | 2101073023 10JA 001468 |
| <b>Inverter 24</b> |                        |
| <b>Inverter 25</b> |                        |

### GES-3

|  |  |    |            |
|--|--|----|------------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                                 | 18329206   |    |            |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.                       | 21009206   |    |            |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.                   | 21009440   |    |            |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.                                | 80217471   |    |            |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N.                  |  |    |            |
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.                        | 1LTR0039186  |    |            |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.                             | 000197207/20108  |    |            |
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-3288/1811-3540/1811-3463                                  |    |            |
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                             | 000197452/2018   |    |            |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1812-610 / 1812-612/1812-620                                   |    |            |
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669504    |
|  |  | L2 | 1669533    |
|  |  | L3 | 1669502    |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                    | L1 | 1002833761 |
|  |  | L2 | 1002833765 |
|  |  | L3 | 1002833751 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-0,1/√3-0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833679 |
|  |  | L2 | 1002833683 |
|  |  | L3 | 1002833687 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 197219/2018  |    |            |
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı            | 18811-3572 / 1811-3567 /1811-3838                              |    |            |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi             |  |    |            |
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA                 | L1 |            |
|  |  | L2 |            |
|  |  | L3 |            |
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of ... A   | L1 | 1580262    |
|  |  | L2 | 1580261    |

|                         |                        |         |
|-------------------------|------------------------|---------|
|                         | L3                     | 1580263 |
| <b>Smartlogger S.N.</b> | BT1890001206           |         |
| <b>Inverter 1</b>       | 2101073023 ESJB 000789 |         |
| <b>Inverter 2</b>       | 2101073023 10JA 001493 |         |
| <b>Inverter 3</b>       | 2101073023 10JA 001494 |         |
| <b>Inverter 4</b>       | 2101073023 ESJB 000866 |         |
| <b>Inverter 5</b>       | 2101073023 ESJB 000867 |         |
| <b>Inverter 6</b>       | 2101073023 10JB 000988 |         |
| <b>Inverter 7</b>       | 2101073023 10JB 000014 |         |
| <b>Inverter 8</b>       | 2101073023 ESJB 000925 |         |
| <b>Inverter 9</b>       | 2101073023 ESJB 000923 |         |
| <b>Inverter 10</b>      | 2101073023 10JB 001150 |         |
| <b>Inverter 11</b>      | 2101073023 10JB 001152 |         |
| <b>Inverter 12</b>      | 2101073023 ESJB 000842 |         |
| <b>Inverter 13</b>      | 2101073023 ESJB 000841 |         |
| <b>Inverter 14</b>      | 2101073023 ESJB 000562 |         |
| <b>Inverter 15</b>      | 2101073023 ESJB 000564 |         |
| <b>Inverter 16</b>      | 2101073023 ESJB 000537 |         |
| <b>Inverter 17</b>      | 2101073023 ESJB 000536 |         |
| <b>Inverter 18</b>      | 2101073023 10JB 001047 |         |
| <b>Inverter 19</b>      | 2101073023 10JB 001052 |         |
| <b>Inverter 20</b>      | 2101073023 10JB 000996 |         |
| <b>Inverter 21</b>      | 2101073023 10JB 000995 |         |
| <b>Inverter 22</b>      | 2101073023 ESJB 000514 |         |
| <b>Inverter 23</b>      | 2101073023 ESJB 000569 |         |
| <b>Inverter 24</b>      |                        |         |
| <b>Inverter 25</b>      |                        |         |

#### GES-4

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                      | 18329207                         |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.            | 21010228                         |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.        | 21010021                         |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.                     | 80113783                         |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N.       |                                  |
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.             | 1LTR0039169                      |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.                  | 000197198/2018                   |
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı | 1811-3545 / 1811-3299/ 1811-3404 |



|  |  |    |                        |
|--|--|----|------------------------|
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                             | 000197451/2018   |    |                        |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1812-611 / 1812-631/ 1812-636                                      |    |                        |
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669571                |
|  |  | L2 | 1669566                |
|  |  | L3 | 1669568                |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                        | L1 | 1002833750 / SBM:84931 |
|  |  | L2 | 1002833762 / SBM:84943 |
|  |  | L3 | 1002833749 / SBM:84930 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-<br>0,1/√3-0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833677 / SBM:85003 |
|  |  | L2 | 1002833695 / SBM:85021 |
|  |  | L3 | 1002833682 / SBM:85008 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 000197217 / 2018   |    |                        |
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-3810 /1811-3845 /18811-3834                                   |    |                        |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi             |  |    |                        |
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA                     | L1 |                        |
|  |  | L2 |                        |
|  |  | L3 |                        |
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of ... A   | L1 | 1593136                |
|  |  | L2 | 1593134                |
|  |  | L3 | 1580275                |
| <b>Smartlogger S.N.</b>  | BT1890001253   |    |                        |
| <b>Inverter 1</b>  | 2101073023ESJB000793   |    |                        |
| <b>Inverter 2</b>  | 2101073023ESJB000885   |    |                        |
| <b>Inverter 3</b>  | 2101073023ESJB000568   |    |                        |
| <b>Inverter 4</b>  | 2101073023ESJB000897   |    |                        |
| <b>Inverter 5</b>  | 2101073023ESJB000567   |    |                        |
| <b>Inverter 6</b>  | 2101073023ESJB000899   |    |                        |
| <b>Inverter 7</b>  | 2101073023ESJB000450   |    |                        |
| <b>Inverter 8</b>  | 2101073023ESJB000561   |    |                        |
| <b>Inverter 9</b>  | 210107302310JA001559   |    |                        |
| <b>Inverter 10</b>   | 210107302310JA001475   |    |                        |
| <b>Inverter 11</b>   | 2101073023ESJA000772   |    |                        |
| <b>Inverter 12</b>   | 210107302310JA001555   |    |                        |
| <b>Inverter 13</b>   | 210107302310JB000989   |    |                        |
| <b>Inverter 14</b>   | 210107302310JB000987   |    |                        |
| <b>Inverter 15</b>   | 210107302310JB000962   |    |                        |
| <b>Inverter 16</b>   | 2101073023ESJB000835   |    |                        |
| <b>Inverter 17</b>   | 2101073023ESJB000836   |    |                        |
| <b>Inverter 18</b>   | 210107302310JB000977   |    |                        |
| <b>Inverter 19</b>   | 2101073023ESJB000785   |    |                        |
| <b>Inverter 20</b>   | 2101073023ESJB000889   |    |                        |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Inverter 21</b> | 2101073023ESJB000888 |
| <b>Inverter 22</b> | 2101073023ESJB000833 |
| <b>Inverter 23</b> | 2101073023ESJB000968 |
| <b>Inverter 24</b> |                      |
| <b>Inverter 25</b> |                      |

## GES-5

|  |  |    |                        |
|--|--|----|------------------------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                                 | 18329208   |    |                        |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.                       | 21010258   |    |                        |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.                   | 21010210   |    |                        |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.                                | 80113701   |    |                        |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N.                  |  |    |                        |
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.                        | 1LTR0039178  |    |                        |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.                             | 000197199/2018   |    |                        |
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-3546 / 1811-3437 /1811-3436                                   |    |                        |
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                             | 000197450/2018   |    |                        |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1812-627 / 1812-618 / 1812-642                                     |    |                        |
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669569                |
|  |  | L2 | 1669467                |
|  |  | L3 | 1669572                |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                        | L1 | 1002833742 / SBM:84923 |
|  |  | L2 | 1002833759 / SBM:84940 |
|  |  | L3 | 1002833747 / SBM:84928 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-<br>0,1/√3-0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833689 / SBM:85015 |
|  |  | L2 | 1002833699 / SBM:85025 |
|  |  | L3 | 1002833685 / SBM:85011 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 197232   |    |                        |
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-/1811-4187/1811-4192  |    |                        |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi             |  |    |                        |
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA                     | L1 |                        |
|  |  | L2 |                        |
|  |  | L3 |                        |
|  | 3 pcs of 50A   | L1 | 1452485                |

|  |                      |         |
|--|----------------------|---------|
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları | L2                   | 1593128 |
|  | L3                   | 1593129 |
| <b>Smartlogger S.N.</b>                          | BT1890001200         |         |
| <b>Inverter 1</b>                                | 2101073023ESJB000570 |         |
| <b>Inverter 2</b>                                | 2101073023ESJB000966 |         |
| <b>Inverter 3</b>                                | 2101073023ESJB000967 |         |
| <b>Inverter 4</b>                                | 2101073023ESJB000566 |         |
| <b>Inverter 5</b>                                | 210107302310JB001171 |         |
| <b>Inverter 6</b>                                | 210107302310JB000978 |         |
| <b>Inverter 7</b>                                | 210107302310JB001170 |         |
| <b>Inverter 8</b>                                | 210107302310JB000930 |         |
| <b>Inverter 9</b>                                | 2101073023ESJB000791 |         |
| <b>Inverter 10</b>                               | 210107302310JB001172 |         |
| <b>Inverter 11</b>                               | 2101073023ESJB000786 |         |
| <b>Inverter 12</b>                               | 210107302310JB001174 |         |
| <b>Inverter 13</b>                               | 2101073023ESJB000551 |         |
| <b>Inverter 14</b>                               | 2101073023ESJB000550 |         |
| <b>Inverter 15</b>                               | 2101073023ESJB000549 |         |
| <b>Inverter 16</b>                               | 2101073023ESJB000552 |         |
| <b>Inverter 17</b>                               | 2101073023ESJB001114 |         |
| <b>Inverter 18</b>                               | 2101073023ESJB000555 |         |
| <b>Inverter 19</b>                               | 210107302310JB000886 |         |
| <b>Inverter 20</b>                               | 2101073023ESJB000462 |         |
| <b>Inverter 21</b>                               | 2101073023ESJB000449 |         |
| <b>Inverter 22</b>                               | 2101073023ESJB000553 |         |
| <b>Inverter 23</b>                               | 2101073023ESJB000970 |         |
| <b>Inverter 24</b>                               |                      |         |
| <b>Inverter 25</b>                               |                      |         |

## GES-6

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                | 18329209      |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.      | 21010228      |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.  | 201010021     |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.               | 80113783      |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N. |               |
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.       | 1LTR0039193   |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.            | 000197227/218 |

|  |  |    |            |
|--|--|----|------------|
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-3978 /1811-3972/1811-3985                                 |    |            |
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                             | 000197345/2018   |    |            |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-3940 /1811-3952/1811-3933                                 |    |            |
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669510    |
|  |  | L2 | 1669526    |
|  |  | L3 | 1669529    |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                    | L1 | 1002833748 |
|  |  | L2 | 1002833763 |
|  |  | L3 | 1002833752 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-0,1/√3-0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833696 |
|  |  | L2 | 1002833701 |
|  |  | L3 | 1002833688 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 000197230/2018   |    |            |
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-4191/1811-4216/1811-4193                                  |    |            |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi             |  |    |            |
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA                 | L1 |            |
|  |  | L2 |            |
|  |  | L3 |            |
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 50A   | L1 | 1593130    |
|  |  | L2 | 1452471    |
|  |  | L3 | 1593120    |
| <b>Smartlogger S.N.</b>  | BT1890001196   |    |            |
| <b>Inverter 1</b>  | 2101073023 10JB 000976   |    |            |
| <b>Inverter 2</b>  | 2101073023 10JB 000973   |    |            |
| <b>Inverter 3</b>  | 2101073023 10JB 000917   |    |            |
| <b>Inverter 4</b>  | 2101073023 10JB 000969   |    |            |
| <b>Inverter 5</b>  | 2101073023 10JB 001008   |    |            |
| <b>Inverter 6</b>  | 2101073023 10JB 001009   |    |            |
| <b>Inverter 7</b>  | 2101073023 10JB 001165   |    |            |
| <b>Inverter 8</b>  | 2101073023 10JB 001162   |    |            |
| <b>Inverter 9</b>  | 2101073023 10JA 001492   |    |            |
| <b>Inverter 10</b>   | 2101073023 10JA 001495   |    |            |
| <b>Inverter 11</b>   | 2101073023 ESJB 000832   |    |            |
| <b>Inverter 12</b>   | 2101073023 ESJB 000831   |    |            |
| <b>Inverter 13</b>   | 2101073023 ESJB 000927   |    |            |
| <b>Inverter 14</b>   | 2101073023 ESJB 000933   |    |            |
| <b>Inverter 15</b>   | 2101073023 10JB 0010064  |    |            |
| <b>Inverter 16</b>   | 2101073023 10JB 001063   |    |            |
| <b>Inverter 17</b>   | 2101073023 10JB 001006   |    |            |



|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Inverter 18</b> | 2101073023 10JB 001007 |
| <b>Inverter 19</b> | 2101073023 10JB 001053 |
| <b>Inverter 20</b> | 2101073023 10JB 001035 |
| <b>Inverter 21</b> | 2101073023 10JA 001525 |
| <b>Inverter 22</b> | 2101073023 10JB 001126 |
| <b>Inverter 23</b> | 2101073023 ESJB 000872 |
| <b>Inverter 24</b> |                        |
| <b>Inverter 25</b> |                        |

## GES-7

|  |  |    |            |
|--|--|----|------------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                                 | 18329210   |    |            |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.                       | 21009509   |    |            |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.                   | 21010365   |    |            |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.                                | 80113781   |    |            |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N.                  |  |    |            |
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.                        | 1LTR003923   |    |            |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.                             | 000197228/2018   |    |            |
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-3992 / 1811-3969/1811-3970                                    |    |            |
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                             | 000197393/2018   |    |            |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı            |  |    |            |
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669517    |
|  |  | L2 | 1669507    |
|  |  | L3 | 1669509    |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                        | L1 | 1002833686 |
|  |  | L2 | 1002833684 |
|  |  | L3 | 1002833694 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-0,1/√3-<br>0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833756 |
|  |  | L2 | 1002833739 |
|  |  | L3 | 1002833755 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 000197231/2018   |    |            |
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-4180/1811-4256/1811-4181                                      |    |            |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi             |  |    |            |

|  |  |    |         |
|--|--|----|---------|
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA | L1 |         |
|  |  | L2 |         |
|  |  | L3 |         |
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları                   | 3 pcs of 50 A                                  | L1 | 1593121 |
|  |  | L2 | 1593119 |
|  |  | L3 | 1593118 |
| <b>Smartlogger S.N.</b>  | BT1890001215                                   |    |         |
| <b>Inverter 1</b>  | 2101073023 10JB 000871                         |    |         |
| <b>Inverter 2</b>  | 2101073023 10JB 001036                         |    |         |
| <b>Inverter 3</b>  | 2101073023 10JB 001037                         |    |         |
| <b>Inverter 4</b>  | 2101073023 ESJB 000907                         |    |         |
| <b>Inverter 5</b>  | 2101073023 ESJB 000918                         |    |         |
| <b>Inverter 6</b>  | 2101073023 10JB 000990                         |    |         |
| <b>Inverter 7</b>  | 2101073023 10JB 000992                         |    |         |
| <b>Inverter 8</b>  | 2101073023 ESJB 000781                         |    |         |
| <b>Inverter 9</b>  | 2101073023 ESJB 000874                         |    |         |
| <b>Inverter 10</b>   | 2101073023 ESJB 000112                         |    |         |
| <b>Inverter 11</b>   | 2101073023 ESJB 000202                         |    |         |
| <b>Inverter 12</b>   | 2101073023 10JB 000307                         |    |         |
| <b>Inverter 13</b>   | 2101073023 10JB 000305                         |    |         |
| <b>Inverter 14</b>   | 2101073023 10JB 000934                         |    |         |
| <b>Inverter 15</b>   | 2101073023 10JB 000975                         |    |         |
| <b>Inverter 16</b>   | 2101073023 ESJB 000795                         |    |         |
| <b>Inverter 17</b>   | 2101073023 ESJB 000783                         |    |         |
| <b>Inverter 18</b>   | 2101073023 10JB 000958                         |    |         |
| <b>Inverter 19</b>   | 2101073023 10JB 000961                         |    |         |
| <b>Inverter 20</b>   | 2101073023 10JB 001169                         |    |         |
| <b>Inverter 21</b>   | 2101073023 10JB 001046                         |    |         |
| <b>Inverter 22</b>   | 2101073023 10JB 001139                         |    |         |
| <b>Inverter 23</b>   | 2101073023 10JB 001143                         |    |         |
| <b>Inverter 24</b>   |  |    |         |
| <b>Inverter 25</b>   |  |    |         |

## GES-8

|   |          |
|---|----------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                | 18320211 |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.      | 21010037 |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.  | 21010029 |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.               | 80113725 |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N. |          |

|  |  |    |            |
|--|--|----|------------|
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.                        | 1LTR0039194  |    |            |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.                             | 000197269/2018   |    |            |
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-4312 / 1811-4284 / 1811-4300                              |    |            |
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                             | 000197344/2018   |    |            |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı            | 2018-3738 /1811-3732 /1811-3719                                |    |            |
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669527    |
|  |  | L2 | 1669528    |
|  |  | L3 | 1669501    |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                    | L1 | 1002833764 |
|  |  | L2 | 1002833744 |
|  |  | L3 | 1002833753 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-0,1/√3-0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833692 |
|  |  | L2 | 1002833693 |
|  |  | L3 | 1002833691 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 000197272/2018   |    |            |
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-4217 / 1811-4043 / 1811-4044                              |    |            |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi             |  |    |            |
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA                 | L1 |            |
|  |  | L2 |            |
|  |  | L3 |            |
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of ... A   | L1 | 1593117    |
|  |  | L2 | 1593123    |
|  |  | L3 | 1593116    |
| <b>Smartlogger S.N.</b>  | BT1890001178   |    |            |
| <b>Inverter 1</b>  | 2101973023 ESJB 000784   |    |            |
| <b>Inverter 2</b>  | 2101973023 ESJB 000796   |    |            |
| <b>Inverter 3</b>  | 2101973023 ESJB 001175   |    |            |
| <b>Inverter 4</b>  | 2101973023 ESJB 001176   |    |            |
| <b>Inverter 5</b>  | 2101973023 ESJB 000556   |    |            |
| <b>Inverter 6</b>  | 2101973023 ESJB 000463   |    |            |
| <b>Inverter 7</b>  | 2101973023 ESJB 000837   |    |            |
| <b>Inverter 8</b>  | 2101973023 ESJB 000890   |    |            |
| <b>Inverter 9</b>  | 2101973023 ESJB 000893   |    |            |
| <b>Inverter 10</b>   | 2101973023 ESJB 000873   |    |            |
| <b>Inverter 11</b>   | 2101973023 ESJB 000351   |    |            |
| <b>Inverter 12</b>   | 2101973023 ESJB 001158   |    |            |
| <b>Inverter 13</b>   | 2101973023 ESJB 000788   |    |            |
| <b>Inverter 14</b>   | 2101973023 ESJB 000838   |    |            |

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Inverter 15</b> | 2101973023 ESJB 000884 |
| <b>Inverter 16</b> | 2101973023 ESJB 000787 |
| <b>Inverter 17</b> | 2101973023 ESJB 001005 |
| <b>Inverter 18</b> | 2101973023 ESJB 001004 |
| <b>Inverter 19</b> | 2101973023 ESJB 000869 |
| <b>Inverter 20</b> | 2101973023 ESJB 000331 |
| <b>Inverter 21</b> | 2101973023 ESJB 000328 |
| <b>Inverter 22</b> | 2101973023 ESJB 000865 |
| <b>Inverter 23</b> | 2101973023 ESJB 000908 |
| <b>Inverter 24</b> | 2101973023 ESJB 000926 |
| <b>Inverter 25</b> | 2101973023 ESJB 000554 |

### GES-9

|  |  |    |            |
|--|--|----|------------|
| <b>Substation S. N.</b><br>Köşk S.N.                                 | 18329212   |    |            |
| <b>Main MV Meter S.N.</b><br>Ana OG Sayaç S.N.                       | 21009693   |    |            |
| <b>Backup MV Meter S.N.</b><br>Yedek OG Sayaç S.N.                   | 21010056   |    |            |
| <b>LV Meter S.N.</b><br>AG Sayaç S.N.                                | 80217253   |    |            |
| <b>Protection Relay S.N.</b><br>Koruma Rölesi S. N.                  |  |    |            |
| <b>Transformer S.N.</b><br>Transformatör S.N.                        | 1LTR0039093  |    |            |
| <b>1st Cubicle S.N.</b><br>1. Hücre S.N.                             | 000197258/2018   |    |            |
| <b>1st Cubicle Load Breaker</b><br>1. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-4252 / 1811-4190 / 1811-4231                                  |    |            |
| <b>2nd Cubicle S.N.</b><br>2. Hücre S.N.                             | 000197343/2018   |    |            |
| <b>2nd Cubicle Load Breaker</b><br>2. Hücre Yük Ayırıcısı            | 1811-3570 / 1811-3579 / 1811-3591                                  |    |            |
| <b>2nd Cubicle Fuses</b><br>2. Hücre Sigortaları                     | 3 pcs of 2A  | L1 | 1669506    |
|  |  | L2 | 1669524    |
|  |  | L3 | 1669522    |
| <b>2nd Cubicle Current Transformers</b><br>2. Hücre Akım Trafoları   | TR rate: 25/5-5-5 A<br>TR power:15-15-15 VA                        | L1 | 1002833760 |
|  |  | L2 | 1002833741 |
|  |  | L3 | 1002833740 |
| <b>2nd Cubicle Voltage Transformer</b><br>2. Hücre Gerilim Trafoları | TR rate: 34,5/√3 \ 0,1/√3-0,1/√3-<br>0,1/√3<br>TR power:30-30-30Va | L1 | 1002833678 |
|  |  | L2 | 1002833703 |
|  |  | L3 | 1002833697 |
| <b>3rd Cubicle S.N.</b><br>3. Hücre S.N.                             | 000197271/2018   |    |            |



|  |  |    |         |
|--|--|----|---------|
| <b>3rd Cubicle Load Breaker</b><br>3. Hücre Yük Ayırıcısı          | 1811-4020/1811-4031/1811-3859                  |    |         |
| <b>3rd. Cubicle Circuit Breaker</b><br>3. Hücre Kesicisi           |  |    |         |
| <b>3rd Cubicle Current Transformers</b><br>3. Hücre Akım Trafoları | TR rate: .../...-... A<br>TR power: ...-... VA | L1 |         |
|  |  | L2 |         |
|  |  | L3 |         |
| <b>3rd Cubicle Fuses</b><br>3. Hücre Sigortaları                   | 3 pcs of ... A                                 | L1 | 1593122 |
|  |  | L2 | 1593125 |
|  |  | L3 | 1593124 |
| <b>Smartlogger S.N.</b>  | BT1890001249                                   |    |         |
| <b>Inverter 1</b>  | 2101073023 ESJB 000573                         |    |         |
| <b>Inverter 2</b>  | 2101073023 ESJB 000876                         |    |         |
| <b>Inverter 3</b>  | 2101073023 ESJB 000875                         |    |         |
| <b>Inverter 4</b>  | 2101073023 10JB 000974                         |    |         |
| <b>Inverter 5</b>  | 2101073023 ESJB 000861                         |    |         |
| <b>Inverter 6</b>  | 2101073023 ESJB 000802                         |    |         |
| <b>Inverter 7</b>  | 2101073023 10JB 001051                         |    |         |
| <b>Inverter 8</b>  | 2101073023 10JA 001488                         |    |         |
| <b>Inverter 9</b>  | 2101073023 10JA 001054                         |    |         |
| <b>Inverter 10</b>   | 2101073023 10JA 001481                         |    |         |
| <b>Inverter 11</b>   | 2101073023 10JB 001168                         |    |         |
| <b>Inverter 12</b>   | 2101073023 ESJB 000955                         |    |         |
| <b>Inverter 13</b>   | 2101073023 10JB 001167                         |    |         |
| <b>Inverter 14</b>   | 2101073023 ESJB 000956                         |    |         |
| <b>Inverter 15</b>   | 2101073023 10JB 001164                         |    |         |
| <b>Inverter 16</b>   | 2101073023 10JB 001163                         |    |         |
| <b>Inverter 17</b>   | 2101073023 10JB 000979                         |    |         |
| <b>Inverter 18</b>   | 2101073023 10JB 000308                         |    |         |
| <b>Inverter 19</b>   | 2101073023 10JB 000309                         |    |         |
| <b>Inverter 20</b>   | 2101073023 ESJB 000886                         |    |         |
| <b>Inverter 21</b>   | 2101073023 ESJB 000887                         |    |         |
| <b>Inverter 22</b>   | 2101073023 10JB 001010                         |    |         |
| <b>Inverter 23</b>   | 2101073023 10JB 001011                         |    |         |
| <b>Inverter 24</b>   | 2101073023 10JB 001155                         |    |         |
| <b>Inverter 25</b>   | 2101073023 10JB 001157                         |    |         |

### 3- MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ

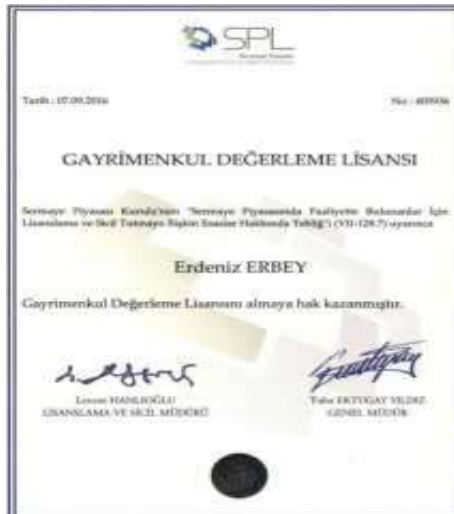
Modus Enerji Firmasına Ait Piyasa Takas Fiyatları Senaryo Çalışma Görself

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL      | 2024E | 2025E | 2026E | 2027E | 2028E | 2029E | 2030E | 2031E | 2032E | 2033E | 2034E |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh Nominal | 76,3  | 80,2  | 88,8  | 92,3  | 96,1  | 96,5  | 99,9  | 99,2  | 104,6 | 106,8 | 113,5 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh Nominal     | 74,8  | 79,9  | 88,3  | 94,0  | 98,0  | 98,5  | 102,0 | 101,2 | 111,5 | 113,9 | 121,8 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh Nominal     | 87,5  | 92,8  | 101,6 | 100,0 | 104,6 | 105,1 | 108,5 | 108,5 | 108,4 | 110,6 | 116,0 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-08) \$/MWh Nominal     | 68,2  | 72,7  | 81,5  | 85,1  | 88,1  | 88,5  | 91,5  | 90,7  | 92,8  | 94,8  | 100,5 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh Nominal | 76,5  | 81,5  | 90,2  | 93,8  | 97,6  | 98,1  | 101,5 | 101,2 | 106,6 | 109,4 | 117,5 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                      | 81,4  | 85,7  | 94,6  | 98,1  | 100,7 | 99,4  | 105,7 | 101,6 | 104,7 | 107,1 | 113,5 |

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL      | 2035E | 2036E | 2037E | 2038E | 2039E | 2040E | 2041E | 2042E | 2043E | 2044E | 2045E |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh Nominal | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh Nominal     | 126,3 | 132,0 | 135,0 | 135,9 | 143,2 | 139,5 | 144,2 | 144,6 | 152,1 | 152,0 | 159,1 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh Nominal     | 122,9 | 128,6 | 131,7 | 132,6 | 139,5 | 135,8 | 140,2 | 140,1 | 147,8 | 147,2 | 154,8 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-08) \$/MWh Nominal     | 107,0 | 112,0 | 115,1 | 115,9 | 122,3 | 118,5 | 122,5 | 123,0 | 129,7 | 129,5 | 135,6 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh Nominal | 123,3 | 126,6 | 131,9 | 132,9 | 139,9 | 136,3 | 141,7 | 142,2 | 149,5 | 150,6 | 157,6 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                      | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |

#### 4- DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / KIRAVDAN MAHALLESİ

“14269 ADA / 39-48-58 NOLU PARSELLER”

“TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49

M: info@yeditepedg.com/yeditepedg@gmail.com

[www.yeditepedg.com](http://www.yeditepedg.com)



05.02.2024

Rapor No:

2024OZEL00013



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN      | Zen Enerji Anonim Şirketi   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10.01.2023 / 2024-0004  |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 24 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00013   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |  |
|--|--|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada 39,48 ve 58 parsellerde konumlu "3 adet Tarla" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir. |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ                     | Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 Ada 39,48 ve 58 Parsele kain "Tarla" nitelikli taşınmazlar.                                  |
| SAHİBİ                                   | Zen Enerji Anonim Şirketi  |
| MEVCUT KULLANIM                          | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.  |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.  |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.   |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'   |

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

| TAŞINMAZLAR                      | KDV HARIÇ              |                     |                    | KDV DAHİL              |                     |                    |
|----------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
|                                  | TL                     | DOLAR               | EURO               | TL                     | DOLAR               | EURO               |
| 14269 ADA 39 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 3.920.000,00TL         | 128.389,89\$        | 119.278,37€        | 4.312.000,00TL         | 141.228,87\$        | 131.206,20€        |
| 14269 ADA 48 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 3.420.000,00TL         | 112.013,63\$        | 104.064,29€        | 3.762.000,00TL         | 123.214,99\$        | 114.470,72€        |
| 14269 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 5.050.000,00TL         | 165.400,24\$        | 153.662,18€        | 5.555.000,00TL         | 181.940,26\$        | 169.028,40€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>           | <b>12.390.000,00TL</b> | <b>405.803,75\$</b> | <b>377.004,84€</b> | <b>13.629.000,00TL</b> | <b>446.384,12\$</b> | <b>414.705,32€</b> |

Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.

Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Oruç ÜNAL,</b><br>Değerleme Uzmanı - SPK No: 405125 | <b>Fatma DOĞAN,</b><br>Kontrol Eden Denetmen - SPK No: 407985 | <b>Erdeniz ERBEY,</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı - SPK No: 405936 |
|--|---|--|



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 7  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 7  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 7  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 9  |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 9  |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 9  |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 9  |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 9  |
| 5.     | EKONOMİK VERİLER..... <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>   |    |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM.....   | 9  |
| 5.2.   | ENFLASYON .....   | 11 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....  | 14 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....   | 18 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....   | 25 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....  | 25 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 28 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI .....  | 28 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 29 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 29 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 29 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 30 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 30 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....  | 30 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....   | 30 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 31 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 32 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....  | 32 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 33 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....   | 34 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34 |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....  | 35 |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....  | 35 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....  | 35 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,.....                                       | 35 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....  | 35 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 35 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 36 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 37 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 37 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 38 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 47 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 53 |
| 12.5.  | DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 57 |



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-0004                                  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 24 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00013   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kırvadan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 Ada 39,48 ve 58 Parsele kaim "Tarla" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 24.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu

**Gayrimenkulün Şirketimiz  
Tarafından Daha Önceki  
Tarihlerde Yapılan Son Üç  
Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yediteped.com   |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yediteped.com/">https://www.yediteped.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZİ VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |





### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 14269 ADA 39 PARSEL         |              |                    |                           |
|-----------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Eskişehir    | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Odunpazarı   | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -            | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | Kıravdan     | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | -            | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -            | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Pıtraklı     | Cilt No            | 12                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 42.129,71    | Sayfa No           | 1172                      |
| Pafta No                    | I31-D-13-C-2 | Tapu Tarihi        | 15.12.2015                |
| Ada No                      | 14269        | Tapu Yevmiye       | 36412                     |
| Parsel No                   | 39           | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Tarla        | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

| 14269 ADA 48 PARSEL         |              |                    |                           |
|-----------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Eskişehir    | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Odunpazarı   | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -            | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | Kıravdan     | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | -            | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -            | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Pıtraklı     | Cilt No            | 12                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 36.761,58    | Sayfa No           | 1148                      |
| Pafta No                    | I31-D-13-C-2 | Tapu Tarihi        | 15.12.2015                |
| Ada No                      | 14269        | Tapu Yevmiye       | 36410                     |
| Parsel No                   | 48           | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Tarla        | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

| 14269 ADA 58 PARSEL         |              |                    |                           |
|-----------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Eskişehir    | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Odunpazarı   | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -            | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | Kıravdan     | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | -            | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -            | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Pıtraklı     | Cilt No            | 12                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 54.264,42    | Sayfa No           | 1134                      |
| Pafta No                    | I31-D-13-C-1 | Tapu Tarihi        | 15.12.2015                |
| Ada No                      | 14269        | Tapu Yevmiye       | 36410                     |
| Parsel No                   | 58           | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Tarla        | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |



#### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarih 18:07 saatinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre değerlemeye konu 14269 ada 39,48 ve 58 parsel nolu taşınmazların tapu kaydında müşterek olarak;

##### Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) (03.08.2023 tarih 36873 yevmiye numaralı)
- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (24.10.2014 tarih 26452 yevmiye)

##### Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (08.11.2019 tarih, 38025 yevmiye)
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YIL SÜRE İLE 0,01 TL BEDELLİ KROKİDE GÖSTERİLEN 19.47 M2LİK ALANA KİRA ŞERHİ TESİSİ) (16.12.2021 tarih, 55139 yevmiye)

##### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (02.06.2017 tarih 18398 yevmiye numaralı)

#### 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Eskişehir Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Kiravdan Mahaltesinde, 05.04.2021 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,002 Yençok:7,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.
- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.





T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



Sayı : E-83837498-305.03.15[026.260132485.34921.05]  
-8672592

06.02.2024

Konu : Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan  
Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel,  
14269Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel  
ve 14242 Ada 10 Parseller jk.

ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİNE

Acıbadem, Akasya AVM, A kule Kat: 25 Daire: 142 Ankara Asfaltı, Çeçen Sok., 34660 İstanbul

İlgi : Zen Enerji A.Ş.'nin 29.01.2024 tarihli ve sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel ve 14242 Ada 10 Parselin üzerlerinde Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğine göre işletilmesi yapılan Güneş Enerji Santrallerinin bulunduğu, anılan taşınmazlara ilişkin imar planlarının Bakanlığımızca onaylandığı belirtilerek; aöz konusu taşınmazlara ilişkin İmar Durum Belgesinin düzenlenmesi istenilmiştir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel ve 14269 Ada 58 Parsel ile ilişkin Bakanlığımızca onaylanan imar planlarının bulunduğu, bu kapsamda;

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parselin 18.04.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.0006 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 48 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 58 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı, ancak planlama alanı içerisinde TANAP/İTE boru hattı geçtiği ve boru hattı ile koruma kuşağının yapı yasaklı alan olarak gösteriminin yapıldığı, görülmüştür.

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14242 Ada 10 Parsel ile ilişkin onaylanan imar planına rastlanılmadığı, Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüz) imar durum belgesi düzenlemeye ilişkin yetkisinin bulunmadığı ilgili İdarelerinden imar durum belgesinin temin edilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E68B7481-55C6-416A-8CB5-856EB90FD755

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Bilgi için: Zeynep Tuğçe

Çankaya/ANKARA

ONGANKUL

KEP Adresi : [cevreseshircilik.bakanligi@hs01.kep.tr](mailto:cevreseshircilik.bakanligi@hs01.kep.tr)

Şehir Plancısı





#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazlar 'Tarla' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'Satış' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Odunpazarı Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir imar plan değişikliğine ve kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkulün mülkiyeti 08.12.2015 tarihi itibarıyla 'satış işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

##### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel



düzye alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılabilirliğini korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılabilirliklere ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık*

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH'ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH'ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerde borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH'nin %13'ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH'nin %8'i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH'nin %8'i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH'nin %4'ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL'lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL'lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL'lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL'lik mevduatın 17.869 milyar TL'lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL'lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL'si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL'lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirilmiştir. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı (%12) yatay seyredirken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirilme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır.

Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*

## 5.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek

katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreten iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmesiyle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmesiyle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki bölgesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirilmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıklığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat



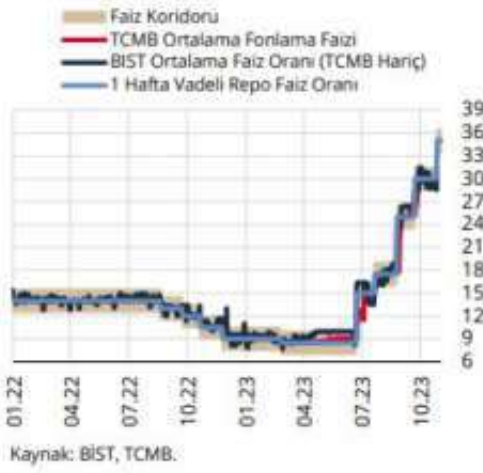
faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

### Para Politikası Kararları

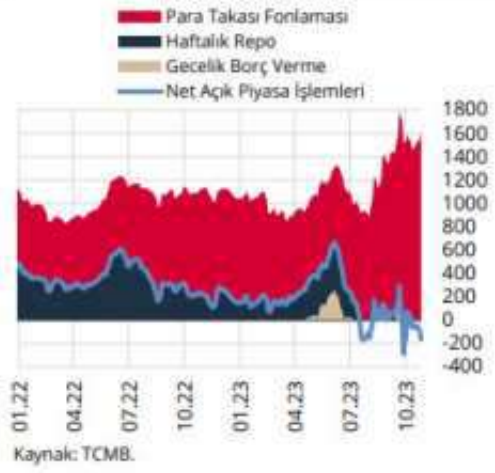
TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı oluştuğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyi erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasını şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım malı ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (API) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net API fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023



**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**

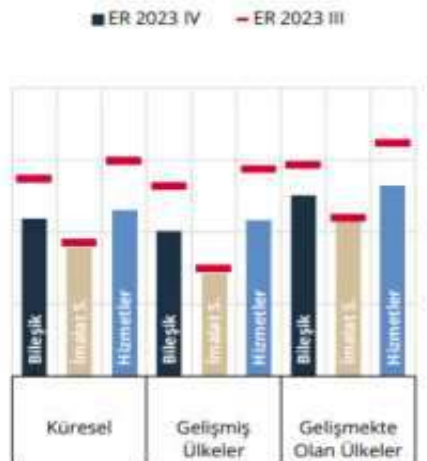


### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

|              | 2022 | 2023 Tahmini | 2024 Tahmini |          |         |
|--------------|------|--------------|--------------|----------|---------|
|              | ER   | ER           | ER           | ER       | ER      |
|              |      | 2023-III     | 2023-IV      | 2023-III | 2023-IV |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5          | 0,5          | 0,9      | 0,6     |
| Almanya      | 1,8  | -0,3         | -0,4         | 1,1      | 0,5     |
| ABD          | 2,1  | 1,6          | 2,2          | 0,5      | 0,9     |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1          | 0,4          | 0,4      | 0,3     |
| İtalya       | 3,8  | 1,1          | 0,7          | 0,8      | 0,6     |
| İrak         | 8,6  | 2,4          | 1,1          | 2,0      | 3,8     |
| İspanya      | 5,5  | 2,1          | 2,3          | 1,5      | 1,3     |
| Fransa       | 2,6  | 0,6          | 0,8          | 0,9      | 0,8     |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9          | 0,5          | 1,0      | 0,8     |
| İsrail       | 6,4  | 2,9          | 3,0          | 3,4      | 3,2     |
| Rusya        | -2,1 | 0,7          | 1,7          | 1,3      | 1,4     |
| BAE          | 7,2  | -3,6         | 3,0          | -3,3     | -4,2    |
| Romanya      | 4,8  | 2,6          | 2,3          | 3,7      | 3,4     |
| Belçika      | 3,1  | 0,9          | 0,9          | 1,1      | 0,9     |
| Polonya      | 4,9  | 1,0          | 0,2          | -2,9     | -2,7    |
| Mısır        | 6,6  | 3,9          | 4,1          | 3,9      | 3,9     |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6          | 1,7          | 2,3      | 2,3     |
| Çin          | 3,0  | 5,5          | 5,0          | 4,8      | 4,4     |



Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



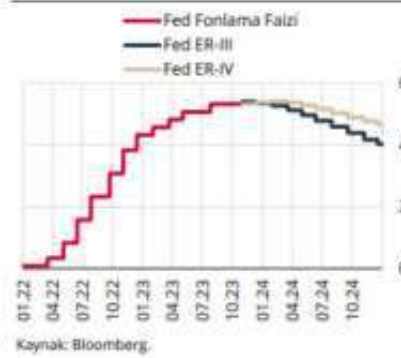
**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırım sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmaya sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi

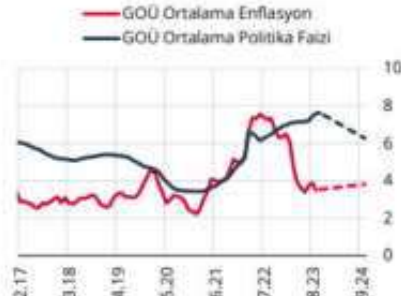
sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Etketif, %)**



Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Kaynak: Bloomberg.

\* Enflasyon beklentileri Bloomberg anketinden alınmıştır.  
GOU: Brezilya, Endonezya, G.Afrika, Hindistan, Çin, Kolombiya, Peru, Meksika, Polonya, Rusya, Çekya, Tayland, Şili, Filipinler, Romanya, Macaristan.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleyle yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

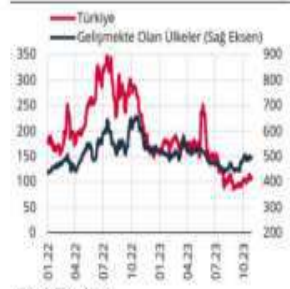
TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkiye bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır.



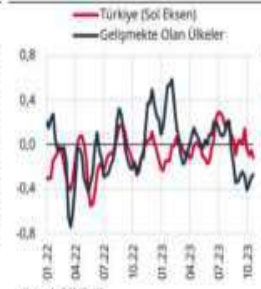
Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyrini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.

**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler CDS Premierleri\*** (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şil.

**Grafik 2.2.2: Türkiye\* ve Gelişmekte Olan Ülkeler Portföy Hareketleri** (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



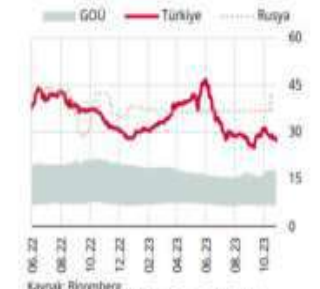
Kaynak: TCMB, IIF.  
\* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



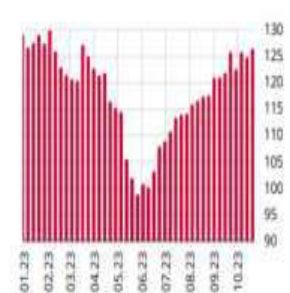
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şil, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



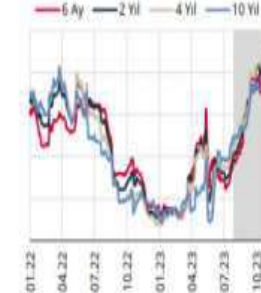
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şil, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi** (Haftalık, Milyar ABD Doları)



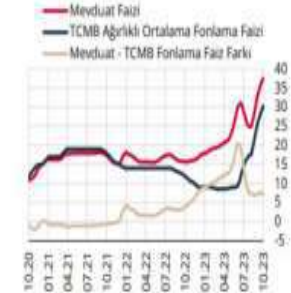
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri** (Akom Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.  
\* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredili mevduat hesapları hariç.

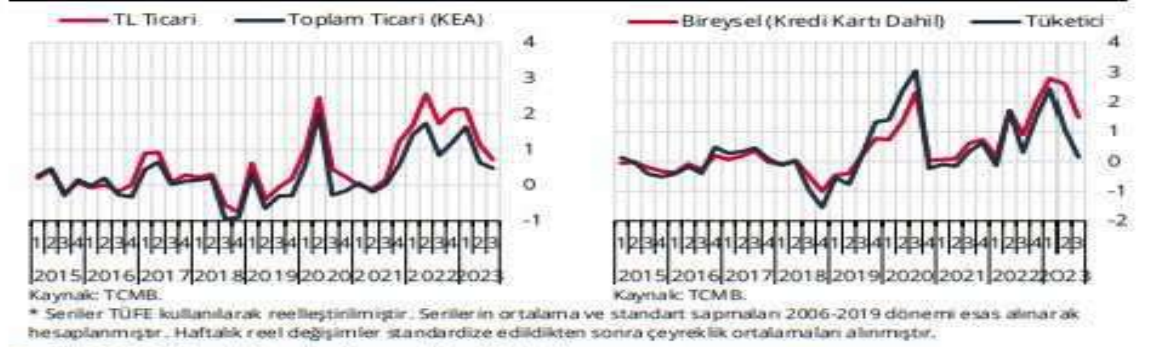
**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



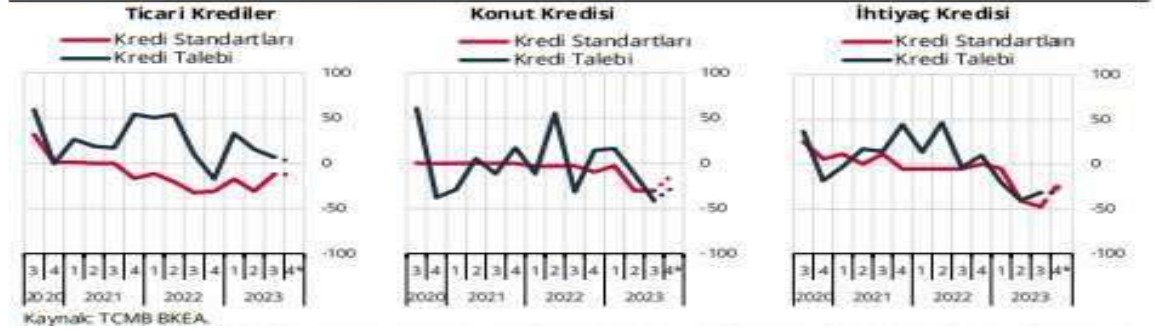
**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)**



**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)**



**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023

## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin

büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

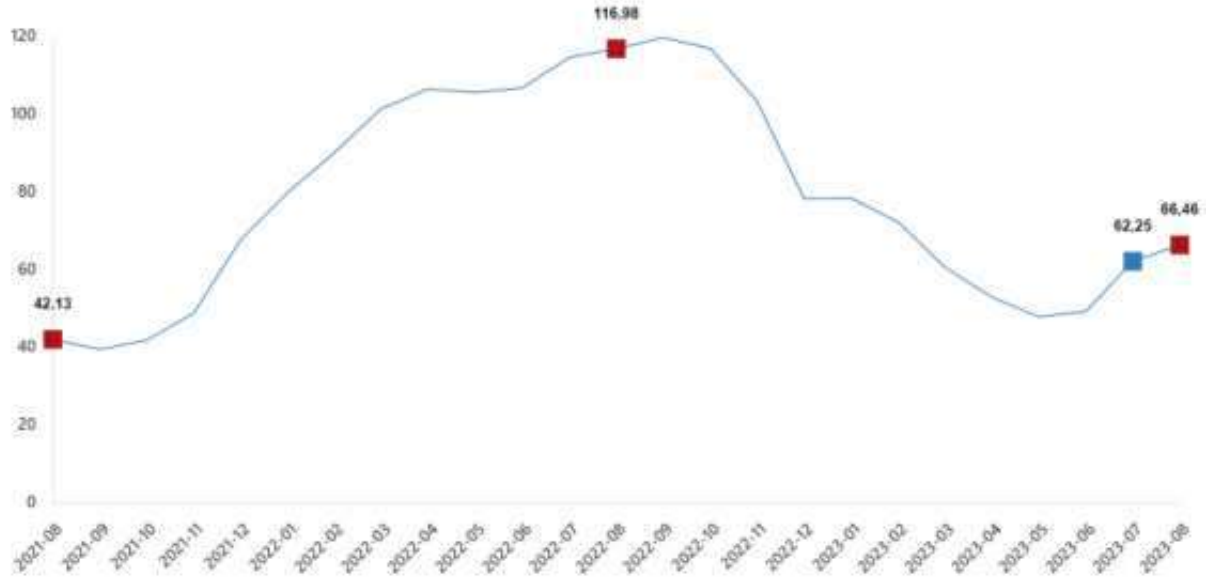
*Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*

### **İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023**

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.



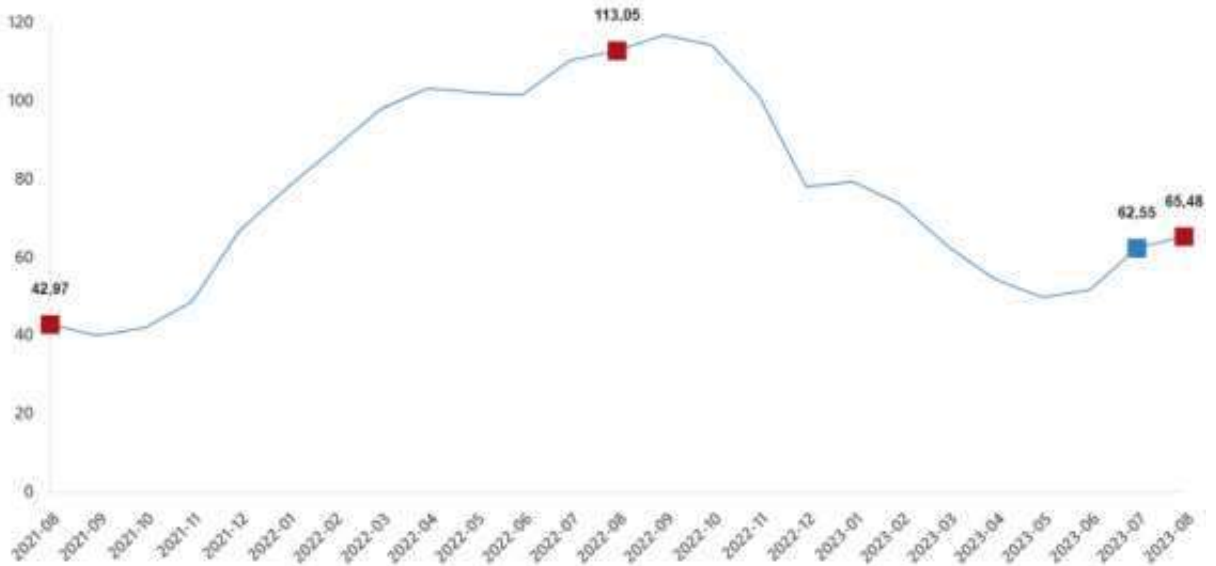
### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



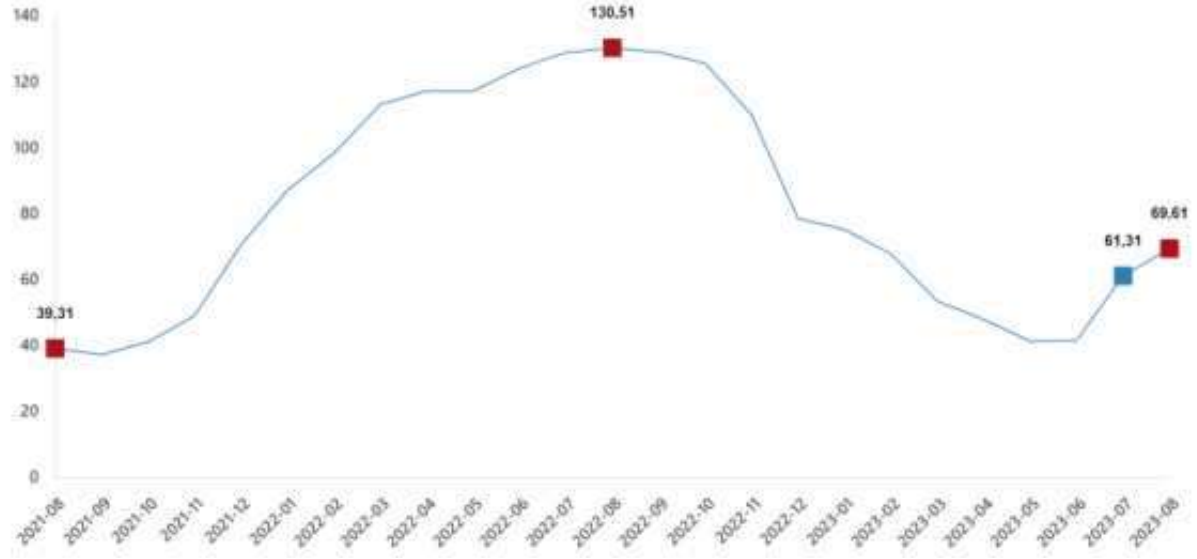
#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.





### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlanma Tarihi: 11 Ekim 2023

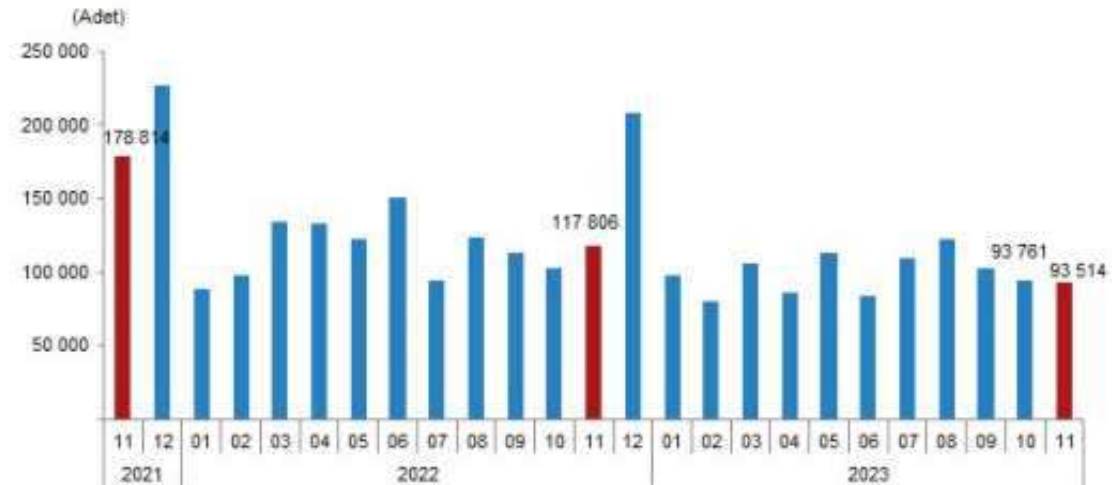
### Konut Sektörü:

#### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

#### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

#### Konut satışı, Kasım 2023



#### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.



### İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti

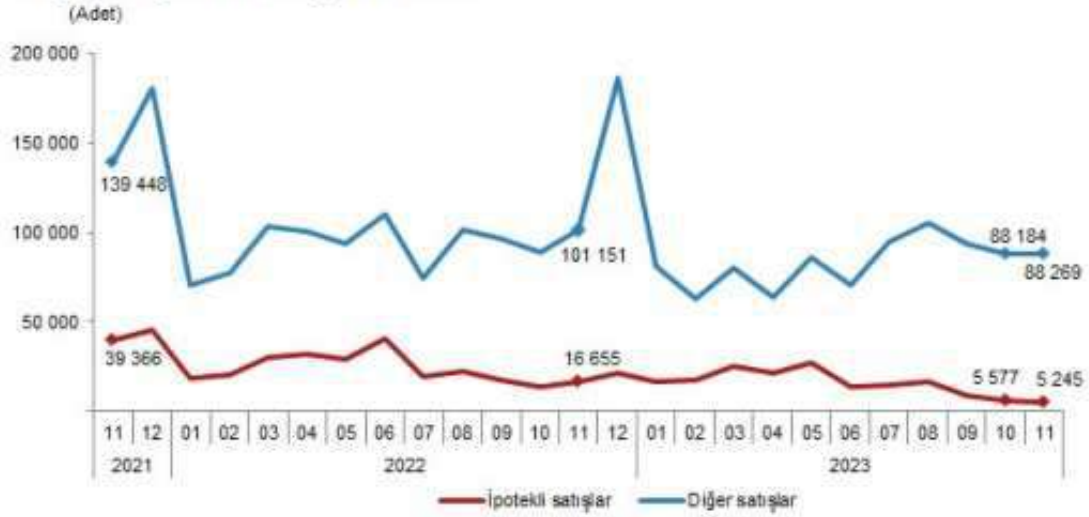
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



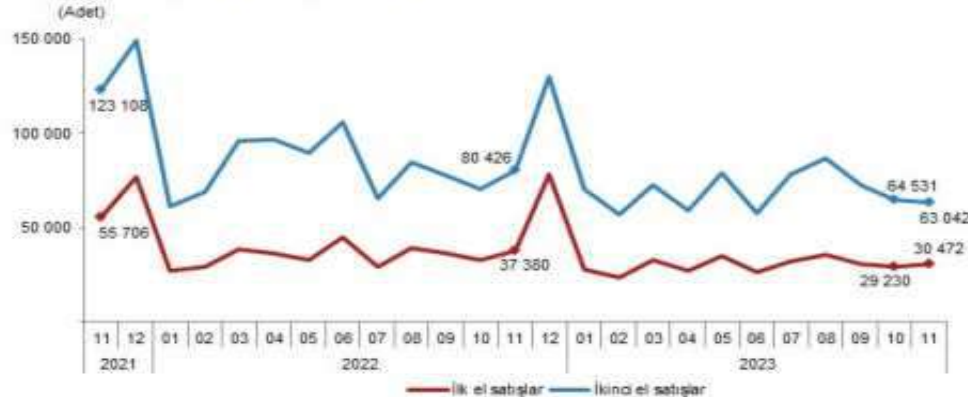
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

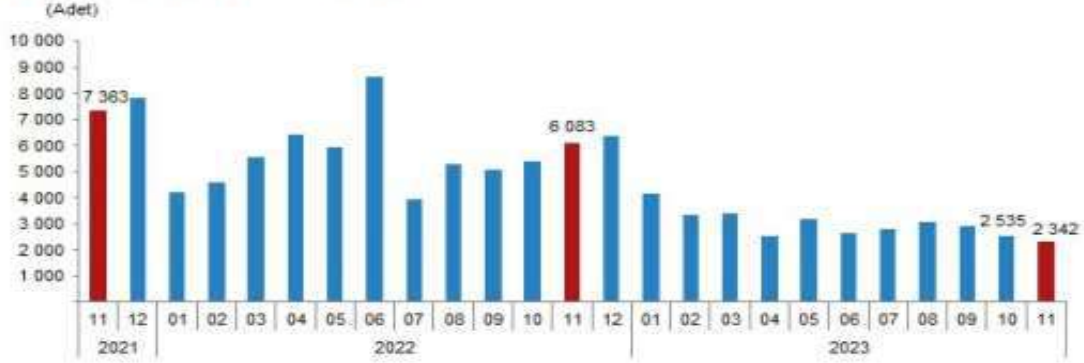
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023



## Yabancılara Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılara yapılan konut satışı, Kasım 2023



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

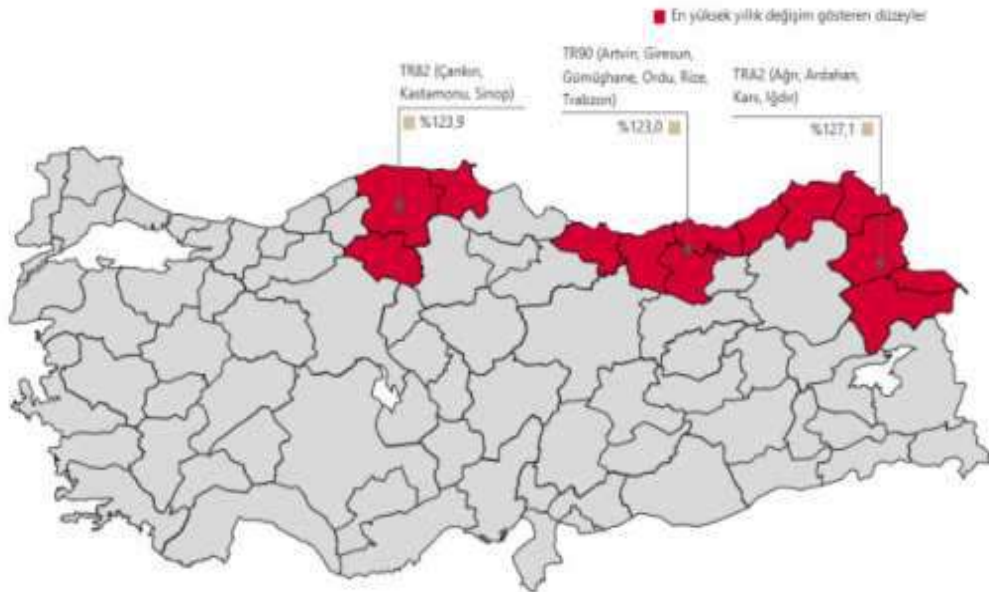
## Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.

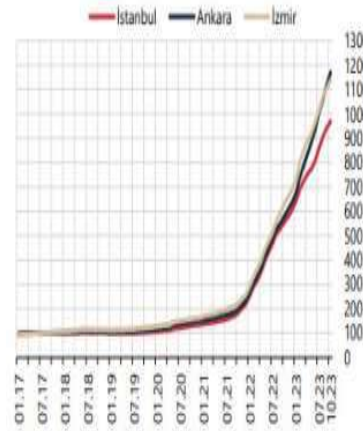


**Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar**

|   | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1216,8<br>(%91,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30035,5 ₺                          |
|  | 969,4<br>(%74,4)    | 1094,6<br>(%81,8)           | 961,3<br>(%72,9)                    | 44386,5 ₺                          |
|  | 1169,5<br>(%101,5)  | 1406,9<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%102,5)                  | 23303,8 ₺                          |
|  | 1138,1<br>(%80,1)   | 1287,6<br>(%85,9)           | 1118,5<br>(%80,4)                   | 34774,2 ₺                          |

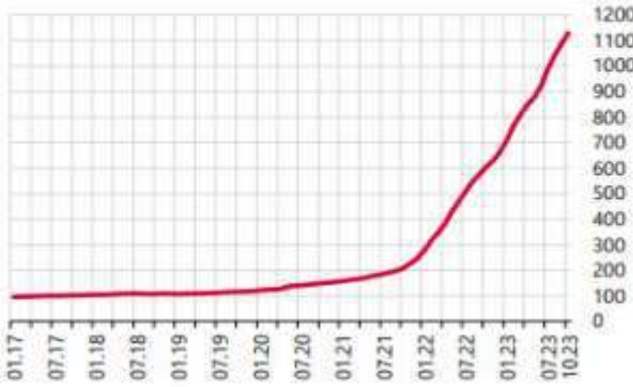
Akıllımar, Malatya, Hattay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde değeriye bağlı olarak veri sağlanıyormaz olmasından dolayı bu iller için 2023 yılı Temmuz ayından itibaren endeksler satırı kabul edilmemiştir.  
\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi hesaplarına yöntemleri gereğince, farklı örneklemler ve farklı tabaka yapıları kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.  
\*\*Birim Fiyat Tabakalarıyla Ortalama Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.  
Parantez içindeki değerler yüzde değişimleri göstermektedir.

**Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)**



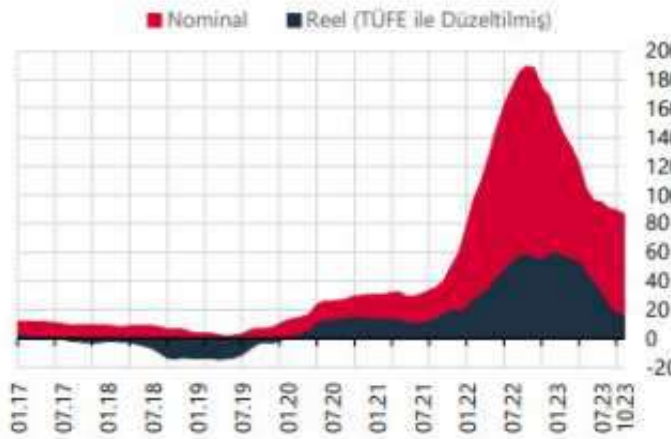
Istanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023





## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### ESKİŞEHİR İLİ:



**Genel Özellikleri:** Eskişehir, Türkiye'nin Eskişehir ilinin merkezi olan şehirdir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, Avrupalı tarzdadır. Ayrıca içerisinde Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesinin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir. Met helvası, nuga helvası, haşhaşlı çörek, Kalabak suyu, çibörek ve lületaş ile meşhurdur. Ayrıca balaban kebabı da Eskişehir mutfağında önemli bir yer almaktadır. İşlenebilir lületaş, Türkiye'de yalnızca Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinir. Türkiye'de Eskişehir ve Sivrihisar dolaylarında yetişen bir çoban köpeği olan akbaş da şehre ait önemli değerlerdendir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Anadolu Üniversitesi ve büyükşehir belediyesi bünyesinde iki adet senfoni orkestrası bulunmaktadır. Ayrıca her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali ile şehirde müzik, tiyatro, resim ve sinema dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır. Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur. Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır. Türk Hava Yolları'nın Airbus A330-200 tipi uçağı, TC-JNG, de 'Eskişehir' adını taşımaktadır. Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya, doğusunda Alpu ve Ankara, güneyinde Mahmudiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya sınırları ile çevrilidir.

Avrupa Yatırım Bankası'ndan alınan 250 milyon dolarlık kredinin 50 milyon doları ile ıslahı yapılan Porsuk Çayı ile şehrin çevresi değişmeye başlamıştır. 2004 yılında ise, tramvay taşımacılığı başlamış, Etram hizmete açılmıştır. Tramvay ve Porsuk Çayı ıslahı sonrası Eskişehir güzel bir görünüm kazanmış ve yerli turist çekmeye başlamıştır. Müzeleri, parkları ile sosyal etkinlikleri ile popüler olan şehri, 2022 yılında 500.000 kişi ziyaret etmiştir.

**Coğrafya:** Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, kuzeybatısında Marmara, batı ve güneybatısında Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihalicçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır. İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye yükselir. Eskişehir Ovası: İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında tektonik kökenli ovadır. Batı-Doğu doğrultusunda uzanır; ortasından Sakarya'nın önemli kollarından olan Porsuk Çayı geçer. Zengin bir tarım alanı olan Eskişehir Ovası'ndan doğu-batı doğrultusunda işlek demir ve kara yolları geçer. **Akarsular:** Sakarya Nehri; Çifteler İlçesi'nin sınırları içinde yer alan "Sakaryabaşı" denilen yerden çıkmaktadır. Buradan çıkan su, önce Bardakçı Suyu ile, sonra Seydisu ve Sarısu ile birleşerek güneydoğuya doğru akar. Çakmak Köyü yakınında Ankara - Eskişehir arasında il sınırı olur ve kuzeye döner. Kıran Hamamı denilen yerde Porsuk Çayı ile birleşir ve kuzeye doğru akar. Sarıyer Barajı'ndan sonra akışı batıya döner.

Porsuk Çayı ve kolları: İki koldan oluşmuştur. Birincisi, Porsuk suyudur. Kaynağı Murat Dağı'ndadır. Altıntaş havzasında hafif meyilli bir arazide akar. Diğer kol, Kütahya'nın batısından gelir. Bu, şehrin kuzeyinden "Porsuk Çayı" adı ile geçen sudur. Bunlar Çukurova'da birleşerek ve Eskişehir il sınırında, İncesu Köyü'nün yakınındaki Kalburcu Çiftliği'nden geçerler. Sonra sırasıyla Kunduzlar, Kargın Deresi, İlicasu, Mollaoğlu Deresi, Sarısu, Keskin-Muttalip dereleriyle birleşerek, Sakarya Nehri'ne yaklaşırken de Pürtek Çayı'nı içine alır.

**Barajlar:** Porsuk Barajı: Porsuk Çayı üzerindedir. Şehrin su, taşkınlarını, önlemek, sulama ve kullanma suyunu temin amacıyla yapılmıştır. Ayrıca burası balık üretimi ve mesire yeri olarak da kullanılmaktadır.

Sarıyer Barajı: Ankara il sınırında, Sakarya Nehri üzerinde kurulmuştur. Amacı Batı Anadolu'nun elektrik gereksinimini karşılamaktır.

Musaözü Barajı: Eskişehir'den 28 km. uzaklıkta bulunan Mollaoğlu deresi üzerindedir. Yine taşkından korunma ve sulama amacıyla kurulmuş olup, ağaçlandırılan çevresi, Eskişehirliilerin tatil günlerinde rağbet ettikleri mesire yerlerinden biridir. Balık üretimi de yapılır.

Gökçekaya Barajı: Eskişehir'in kuzeydoğusunda Sakarya Nehri üzerindedir. Elektrik üretmek amacıyla kurulmuştur.

Darıdere Barajı: Sarısu deresinin üzerinde kurulmuştur. Eskişehir'e yararlı olan barajlardan biridir. İnönü'yü sulamak ve taşkınları önlemek amacıyla kurulmuştur.

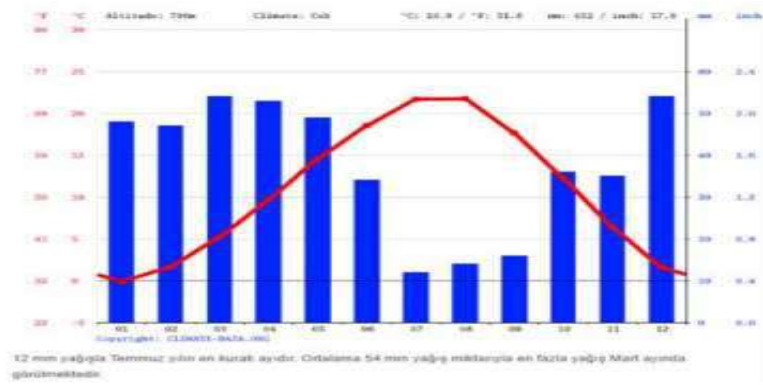
Çatiören ve Kunduzlar barajlarından da yararlanılmaktadır.

**Bitki Örtüsü:** İlin dörtte birini çam, meşe, gürgen, ardıç, katran ve köknar ağaçlarının oluşturduğu ormanlar teşkil eder. Orman olmayan arazilerde, su kenarlarında söğüt, ahlat ve kavak ağaçlarına rastlanmaktadır. İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer kara çamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağköplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamla kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihalicçık civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur. Orta Anadolu Bölgesinin karakteristik bitki örtüsü içerisinde yer alan Eskişehir, % 26,3'ü ormanlarla kaplıdır. Eskişehir, koru ormanlarının % 78'ü karaçam, % 9'ı sarıçam, % 6'ü kızılçamdır. Geriye kalanı bataklık ormanları olup, bunun da tamamı meşe cinsidir. Çayır ve mera arazisi ilimizin toplam arazisinin %24'ünü teşkil etmektedir. İlimizde 582.505 hektar işlenen tarım arazisi bulunmaktadır. Eskişehir ilinde tespit edilmiş 8 adet toprak grubu vardır. Buna göre, % 44.8 ile en fazla kahverengi topraklar, % 26.36 ile kahverengi orman toprakları ve % 12.70 ile kalkersiz kahverengi orman toprakları bulunmaktadır. Eskişehir il arazisinin %21.8'i dağlık, % 6'sı yayla, % 25.8'i ova ve %51.8'i dalgalıdır. 582.505 hektar (% 43) tarım alanına sahip olan Eskişehir ilinde; 325.851 hektar çayır-mer'a arazisi (% 24) , 331.263 hektar (% 24) orman ve fundalık arazi, 125.581 hektar (% 9) tarıma elverişsiz arazi bulunmaktadır. Eskişehir 2013 yılı verileri ile Çiftçi Kayıt Sistemine (ÇKS) kayıtlı 3.612.329,48 dekar arazi ve bu arazide çiftçilik yapan 26.966 çiftçi bulunmaktadır. Eskişehir'de arazinin kullanım durumu ve oranları şöyledir; İşlenen tarım arazisi 582.505 hektar ile %41,8'i, Orman Arazisi 397.327 hektar %26,3'ü, Çayır-Mera Alanı 325.851 hektar ile %23,4'ü, Su Yüzeyi (Göl-Gölet-Baraj) 3.775 hektar %0,3'ü, Tarım Dışı Arazi 53.705'i, %3,8'i, Tescil Dışı alan 59.307 hektar %4,4 oluşturmaktadır. Arazi kullanım durumu; Tarla 366.722 ha (%62,95), Meyve 3.738 ha (%0,65), Sebze 5.682 ha ( %0,98), Nadas 197.164 ha (%33,85) Terkedilen Alan 9.195 ha (%1,57) oluşturmaktadır.

**İklim:** Eskişehir, coğrafi şartları, yükseltileri, yeryüzü şekilleri, denize olan uzaklığı gibi nedenlerden dolayı kara iklimi özelliğine sahiptir. Bir taraftan da Ege ve Marmara bölgelerine yakın olması nedeniyle bu bölgeler ikliminin etkilerini taşımaktadır. Genellikle Eskişehir'de kışlar parçalı bulutlu, kar yağışlı, baharlar orta derecede yağışlı ve yazlar ise az bulutlu ve açık geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10.9° dir. Aylık ortalamaya göre yılın en soğuk ayı, -2° ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10° ile -25° arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10°

ile 15° lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20° nin üstüne çıkar. Haziran, temmuz ve ağustos aylarında en sıcak günler yaşanır. En düşük sıcaklık 10° - 15° dir Temmuz ayının ikinci yansı ile ağustos ayının ilk yansında en yüksek sıcaklık, 30° - 40° arasında değişir. Burada, kara iklimi özelliğini gösteren en belirgin olay, aynı zamanda gece ile gündüz sıcaklığında 12° ile 29° arasında büyük ısı farklarının olmasıdır.

Sonbahar mevsimi, sıcaklığın 20° nin altına düşmesiyle, ağustos ayının ikinci yarısından itibaren kendini belli eder. Eylül ayının sonunda sıcaklık, 0° 'ye kadar inebilir. En yüksek sıcaklık ise, yine eylül ayı içinde, yazın devamı olarak 20° ile 30° arasında oynayabilir. Ekim ayında ortalama sıcaklık, 10° civarında seyrederek, Eskişehir'de yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklindedir. Nisan ayı sonundan itibaren havalar ısınmaya başlar. Eskişehir'de bahar yağmurları, batı ve güneybatıdan gelerek, sağanak halinde düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 378.9 kg/m3'dür. Temmuz ve ağustos aylarında, Akdeniz yaz kuraklığı özelliklerini gösterir. Ancak çok hafif olarak, Karadeniz yaz yağmurlarını da alır. Ekim ayında yağmur, kasım ayında sulu karın yağması, kışın başladığını gösterir. Eskişehir'de rüzgarlar, kışın doğudan batıya eser. Baharın ilk aylarında kuzeybatı rüzgarları hakimdir. Baharın sonunda güneybatı, batı ve kuzeybatıdan gelen rüzgarlar görülür. Yaz mevsiminde bazen geçici olarak günlük şiddetli doğu rüzgarları da görülebilir. Sonbaharda ise, eylül sonundan itibaren doğu, kuzeydoğu ve güneydoğu rüzgarları ortaya çıkar.



**Nüfus Durumu:** Eskişehir'in nüfusu TÜİK 2021 verilerine göre 898.369'dur. İlin yüzölçümü 13.960 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 64 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı %18.5 olmuştur. 2019 yılında TÜİK verilerine göre 14 ilçe belediyesi, bu belediyelerde toplam 539 mahalle bulunmaktadır. 2008 yılında merkez ilçe Odunpazarı ve Tepebaşı ilçelerine ayrılmıştır. 2012 yılında ilin tamamı büyükşehir sınırlarına girmiştir.

### Odunpazarı İlçesi:

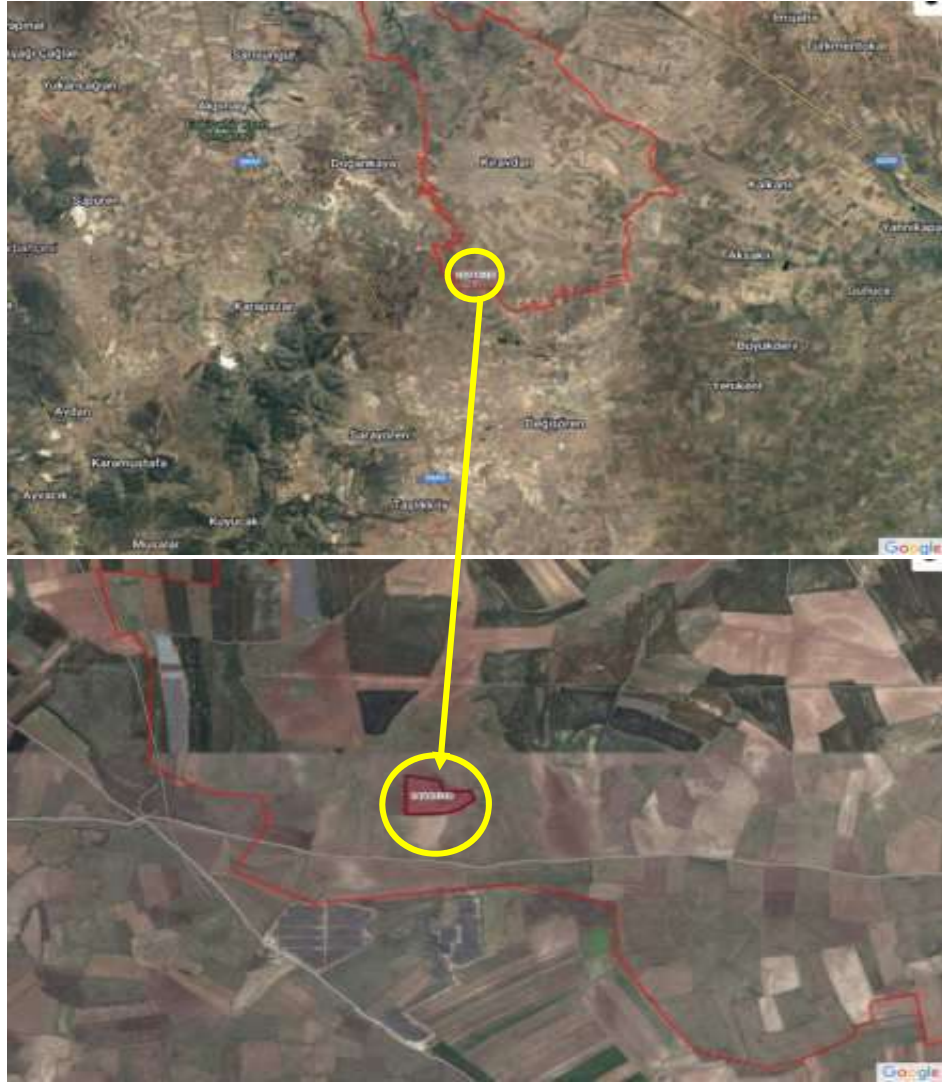
**Genel Bilgiler:** Odunpazarı, Eskişehir'in bir ilçesi. Şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. Bir rivayete göre Eskişehir'e yerleşmeyi düşünen ilk halk Odunpazarı ve şimdiki Porsuk Çayı'nın olduğu bölgeye birer koyun çİğeri asarlar. Hangisi çok dayanırsa orayı yerleşim bölgesi seçeceklerdir. Odunpazarı'na asılan çİğeri daha geç bozulur ve ilk yerleşim burada oluşur. Odunpazarı'nın tarihî kent merkezi, UNESCO tarafından 2012'de Dünya Mirası Geçici Listesi'ne dahil edildi. 2019 yılında ise Japon mimar Kengo Kuma'nın tasarladığı Odunpazarı Modern Müze açılmıştır. İlçe sınırları içerisinde tarihî bina ve külliye mevcuttur. Bu binalardan bazıları Atatürk Lisesi, Kurşunlu Külliyesi, Yeşil Efendi Osmanlı Evi Müzesi, Tayfun Talipoğlu Daktilo Müzesi, Atatürk Müzesi ve Odunpazarı Modern Müze'dir. Odunpazarı nüfusu 2022 yılına göre 422.423 dür.



### **Taşınmazın Konumu:**







## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 39, 48 ve 58 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Mahalle Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Odunpazarı İlçe merkezine kısmen uzak konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim ilçe ve mahalle merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına kısmen uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar ve Sarıungur Göleti ve Eskişehir Kent Ormanı bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazların komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan **"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi"** arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**14269 ADA 39 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 39 parsel sayılı, 42.129,71 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kuzeybatı ve güneydoğu yönlerden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzeydoğu ve güneybatı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeydoğuda 415 m, güneydoğuda 115 m, güneybatıda 507 m, kuzeybatıda 59 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

**14269 ADA 48 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 48 parsel sayılı, 36.761,58 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamaktadır. Kadastral



paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 110 m, doğuda 382 m, güneyde 107 m, batıda 359 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

**14269 ADA 58 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtrıklı Mevkii, 14269 ada, 58 parsel sayılı, 54.264,42 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 79 m, doğuda 675 m, güneyde 43 m, batıda 701 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parsel olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- İlçe merkezine yakın konumda yer alması.

#### Zayıf Yanlar:

- Kadastral yola cepheli olmaması,
- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması,

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması.

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
  - (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - (d) "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesinin mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - (e) "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
  - (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
  - (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi

durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu

yaklaşımına önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Bu yaklaşımda, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi



gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması,

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

#### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde GES tesisi yer almakta olup, başkaca inşa edilmiş bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması ve/veya inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yöntemlerinden 9.3.1.'de maddesinde yer alan Pazarlama Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Buna göre;

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                  |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Sahibinden 0 (535) 453 26 87</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 41.298 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.850.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 41.298,00-                       | 4.850.000,00-     | ~117,43-                         |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 616 39 19</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan 36.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.100.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 36.000,00-                       | 4.100.000,00-     | ~113,88-                         |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (506) 556 73 63</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 8.200 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.000.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsalin kullanım alanının taşınmazın kullanım alanına göre çok daha küçük olması sebebiyle emsal birim m <sup>2</sup> değer bakımından daha avantajlıdır. | 8.200,00-                        | 1.000.000,00-     | ~121,95-                         |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (554) 463 71 36</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 44.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.400.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 44.000,00-                       | 4.400.000,00-     | ~100,00-                         |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheleli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |                          |                          |                          |     |   |     |   |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|---|-----|---|
|   | Emsal 1                  | Emsal 2                  | Emsal 3                  | Emsal 4                  |     |   |     |   |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )  | 41.298m <sup>2</sup>     | 36.000m <sup>2</sup>     | 8.200m <sup>2</sup>      | 44.000m <sup>2</sup>     |     |   |     |   |
| Satış Bedeli  | 4.850.000.-TL.           | 4.100.000.-TL.           | 1.000.000.-TL.           | 4.400.000.-TL.           |     |   |     |   |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli   | 117.-TL.                 | 114.-TL.                 | 122.-TL.                 | 100.-TL.                 |     |   |     |   |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | -                        | 0%                       | +                        | 0%  | + |     |   |
| Alana İlişkin Düzeltme  | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 10% | - | 0%  | - |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                    | 5%                       | -                        | 1%                       | -                        | 0%  | - | 0%  | - |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | +                        | 0%                       | -                        | 0%  | + | 0%  | + |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | -                        | 0%                       | -                        | 0%  | + | 0%  | - |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 5%                       | -                        | 5%                       | -                        | 5%  | - | 5%  | - |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                             | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 0%  | - | 0%  | + |
| PAZARLIK PAYI   | 10%                      | -                        | 10%                      | -                        | 5%  | - | 10% | - |
| Düzeltilmiş Birim Bedel   | 94,00-TL./m <sup>2</sup> | 96,00-TL./m <sup>2</sup> | 98,00-TL./m <sup>2</sup> | 85,00-TL./m <sup>2</sup> |     |   |     |   |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                 | 93,04                    |                          |                          |                          |     |   |     |   |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM ALANI  | 133.155,71m <sup>2</sup> |                          |                          |                          |     |   |     |   |
| YASAL DURUM DEĞERİ  | 12.389.437,19-TL         |                          |                          |                          |     |   |     |   |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                    | 12.390.000.-TL.          |                          |                          |                          |     |   |     |   |

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 93,04-TL/m<sup>2</sup>, taşınmazların Toplam değerinin ise 12.390.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.



| TAŞINMAZLAR                      | ALANI                          | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|----------------------------------|--------------------------------|--|------------------------|--------------------------------|
| 14269 ADA 39 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 42.129,71m <sup>2</sup>        | 93,04m <sup>2</sup>                    | 3.919.748,22TL         | 3.920.000,00TL                 |
| 14269 ADA 48 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 36.761,58m <sup>2</sup>        | 93,04m <sup>2</sup>                    | 3.420.297,40TL         | 3.420.000,00TL                 |
| 14269 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 54.264,42m <sup>2</sup>        | 93,04m <sup>2</sup>                    | 5.048.761,64TL         | 5.050.000,00TL                 |
| <b>TOPLAMLAR</b>                 | <b>133.155,71m<sup>2</sup></b> |  | <b>12.388.807,26TL</b> | <b>12.390.000,00TL</b>         |

#### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazın üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmüş sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih Seri III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 05.04.2021 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,002 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

#### 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

#### 10.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;



- Taşınmazlar tarla vasfında olup, Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıraçdan Mahallesi, 14269 Ada 39, 48 ve 58 Parsellere kaim "Tarla" nitelikli taşınmazların Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Taşınmazlar tarıma elverişli olmayan marjinal arazilerdir. Özellerinde ilgili bakanlıklardan alınmış imar planları mevcut olup sadece GES için yapılaşma şartına müsaade edilebilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

| TAŞINMAZLAR                      | KDV HARIÇ              |                     |                    | KDV DAHİL              |                     |                    |
|----------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
|                                  | TL                     | DOLAR               | EURO               | TL                     | DOLAR               | EURO               |
| 14269 ADA 39 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 3.920.000,00TL         | 128.389,89\$        | 119.278,37€        | 4.312.000,00TL         | 141.228,87\$        | 131.206,20€        |
| 14269 ADA 48 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 3.420.000,00TL         | 112.013,63\$        | 104.064,29€        | 3.762.000,00TL         | 123.214,99\$        | 114.470,72€        |
| 14269 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 5.050.000,00TL         | 165.400,24\$        | 153.662,18€        | 5.555.000,00TL         | 181.940,26\$        | 169.028,40€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>           | <b>12.390.000,00TL</b> | <b>405.803,75\$</b> | <b>377.004,84€</b> | <b>13.629.000,00TL</b> | <b>446.384,12\$</b> | <b>414.705,32€</b> |

olarak değer takdir edilmiştir.

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

### Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri





## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



## 12.2. FOTOĞRAFLAR



























### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 182524027437 | 20240112-1937-F09147 | 2743       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz          | Ada/Parsel:                    | 14269/39 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 86143694             | AT Yüzölçüm(m2):               | 42129.71 |
| İl/İlçe:            | ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Odunpazarı           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KIRAVDAN Mah.        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | PİTİRAKLI            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Gilt/Sayfa No:      | 12/1172              | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TARLA    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: - | (SN:9011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36673 |                             |

1 / 3

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | ( Şablon: Diğer )<br>3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) | VKN:3800158256<br>(SN:7854780) ESKİŞEHİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Odunpazarı - 24-10-2014 08:56 - 26452 |                             |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 323811289         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 42129.71  | 42129.71         | Satış 15-12-2015 36412      | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad. Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|---------------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN   |              | Odunpazarı - 08-11-2019 08:58 - 38025 |                             |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3





| İpotek   |                  |  |                 |                                       |                         |                                       |
|--|------------------|--|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                     |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892         | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                                   | F.B.K.                  | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                             |                  |  |                 |                                       |                         |                                       |
| Taahhüt  | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                       |
| Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. - (Aktif) - 14269 Ada - 39 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398 | -                       |                                       |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) v\_o8zluDe5X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 182524027437 | 20240112-1937-F09147 | 2743       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                    |                      |                                |          |
|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:        | AnaTasınmaz.         | Ada/Parsel:                    | 14269/48 |
| Taahhüt Kimlik No: | 86143651             | AY Yüzölçüm(m2):               | 36761.58 |
| İl/İlçe:           | ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:         | Odunpazarı           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:   | KIRAVDAN Mah.        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:             | PITIRAKLI            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:     | 12/1148              | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:       | Aktif                | Ana Taahhüt Nitelik:           | TARLA    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: - | (SN:8011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873 |                             |

1 / 4





| ( Şablon: Diğer) |   | VKN:3800158256   |                                       |
|------------------|---|--|---------------------------------------|
| Beyan            | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:7854780) ESKİŞEHİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN. | Odunpazarı - 24-10-2014 08:56 - 26452 |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 323809789         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 36761.58  | 36761.58         | Satış 15-12-2015 36410      | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/i | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Odunpazarı - 08-11-2019 08:58 - 38025 |                             |
| Serh  | 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIK SÜRE İLE 0,01 TL   | ZEN ENERJİ ANONİM              | (SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 16-12-2021 09:25 -       |                             |

2 / 4

|  |   |             |                          |       |  |
|--|---|-------------|--------------------------|-------|--|
|  | BEDELLİ KROKİDE GÖSTERİLEN 19.47 M2'LİK ALANA KİRA ŞERHİ TESİSİ ) | ŞİRKETİ VKN | ( TEDAŞ ) VKN:8790013397 | 55139 |  |
|--|---|-------------|--------------------------|-------|--|

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4



| İpotek   |                  |  |                 |                                       |                         |                                       |
|--|------------------|--|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                     |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN.9370020892         | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                                   | F.B.K.                  | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                             |                  |  |                 |                                       |                         |                                       |
| Taahhüt  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                       |
| Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. - (Aktif) - 14269 Ada - 48 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398 |                         |                                       |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n3p0lrkHenA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 182524027437 | 20240112-1937-F09147 | 2743       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz          | Ada/Parsel:                    | 14269/58 |
| Tasınmaz Kimlik No: | 86143631             | AT Yüzölçümü(m2):              | 54264.42 |
| İl/İlçe:            | ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Odunpazarı           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KIRAVDAN Mah.        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | PITIRAKLI            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/1134              | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ana Tasınmaz Nitelik:          | TARLA    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih- Yevmiye            | Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye |
|-------|---|---|---------------------------------------|-------------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: - | (SN:8011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873 |                               |

1 / 4



|       |  |   |   |
|-------|--|---|---|
|       | ( Şablon: Diğer)   | VKN:3800158256  |   |
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirleme) | (SN:7854780)<br>ESKİŞEHİR İL<br>GIDA TARIM VE<br>HAYVANCILIK<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN: | Odunpazarı -<br>24-10-2014 08:56 -<br>26452 |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 323809786         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 54264.42  | 54264.42         | Satış<br>15-12-2015<br>36410 | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                   | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|---|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Hacı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Hacı Yazısı: sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Odunpazarı -<br>08-11-2019 08:58 -<br>38025 |                             |
| Serh  | 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YILLIK 0,01 TL BEDEL İLE   | ZEN ENERJİ ANONİM              | (SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı -<br>16-12-2021 09:24 -          |                             |

2 / 4

|  |  |             |                          |       |  |
|--|--|-------------|--------------------------|-------|--|
|  | KROKİDE GÖSTERİLEN 202.28 M2'LIK ALANA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ ) | ŞİRKETİ VKN | ( TEDAŞ ) VKN:8790013397 | 55138 |  |
|--|--|-------------|--------------------------|-------|--|

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4




| İpotek  |                     |   |                    |   |                               |  |
|---|---------------------|---|--------------------|---|-------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?        | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                                 | Süre                          | Tesis Tarih - Yev                        |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892            | Hayır               | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0   | F.B.K.                        | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 -<br>18398 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                |                     |   |                    |   |                               |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                          | Terkin<br>Sebebi<br>Tarih Yev |  |
| Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. -<br>(Aktif) - 14269 Ada - 58 Parsel | 1/1                 | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Odunpazarı -<br>02-06-2017 15:01 -<br>18398 | -                             |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Gdy08DcgC-T kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.






## 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



**T.C.**  
**ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
İmar Durum Bilgisi



| Adres       |            | Kadastro       |          |
|-------------|------------|----------------|----------|
| İl          | ESKİSEHIR  | Pafta          |          |
| İlçe        | ODUNPAZARI | Ada            | 14269    |
| Mahalle     | KIRAVDAN   | Parsel         | 39       |
| Cadde/Sokak |            | Geometrik Alan | 42129.71 |

| İmar Planı      |           |               |   |
|-----------------|-----------|---------------|---|
| PIN             | UİP-30955 | Tasdik Tarihi | 02.02.2018                              |
| Ölçek           | 1000      |               |   |
| Yapı Yüksekliği | -,6.5,-   | Fonksiyon     | YED(Emsal:0.0006 Yençok: Teknolojinin G |
| Kat Adedi       | -,6.5,-   | Fonksiyon 2   | TEKNİK ALTYAPI ALANI,uip_diger_yol_ne   |
| Nizam Durumu    |           | KAKS / Emsal  | -,0.05,-                                |
|                 |           | TAKS          | -,0.05,-                                |

| Ön Bahçe Mesafesi |  | Yan Bahçe Mesafesi |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
|                   |  |                    |  |

| Açıklama |  |
|----------|--|
|          |  |



T.C.  
**ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

İmar Durum Bilgisi



| Adres       |            | Kadastro       |          |
|-------------|------------|----------------|----------|
| İl          | ESKİŞEHİR  | Pafta          |          |
| İlçe        | ODUNPAZARI | Ada            | 14269    |
| Mahalle     | KIRAVDAN   | Parsel         | 48       |
| Cadde/Sokak |            | Geometrik Alan | 36761.58 |

| İmar Planı      |              |               |            |
|-----------------|--------------|---------------|------------|
| PIN             | UIP-26518241 | Tasdik Tarihi | 05.04.2021 |
| Ölçek           | 1000         | Fonksiyon     |            |
| Yapı Yüksekliği |              | Fonksiyon 2   |            |
| Kat Adedi       |              | KAKS / Emsal  |            |
| Nizam Durumu    |              | TAKS          |            |

|                   |  |                    |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Ön Bahçe Mesafesi |  | Yan Bahçe Mesafesi |  |
|-------------------|--|--------------------|--|

|          |  |
|----------|--|
| Açıklama |  |
|----------|--|





T.C.  
**ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

İmar Durum Bâğisi



| Adres       |            | Kadastro       |          |
|-------------|------------|----------------|----------|
| İli         | ESKİŞEHİR  | Pafta          |          |
| İlçe        | ODUNPAZARI | Ada            | 14269    |
| Mahalle     | KIRAVDAN   | Parsel         | 58       |
| Cadde/Sokak |            | Geometrik Alan | 54264.42 |

| İmar Planı      |              |               |            |
|-----------------|--------------|---------------|------------|
| PIN             | UIP-26518241 | Tasdik Tarihi | 05.04.2021 |
| Ölçek           | 1000         | Fonksiyon     |            |
| Yapı Yüksekliği |              | Fonksiyon 2   |            |
| Kat Adedi       |              | KAKS / Emsal  |            |
| Nizam Durumu    |              | TAKS          |            |

|                   |  |                    |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Ön Bahçe Mesafesi |  | Yan Bahçe Mesafesi |  |
|-------------------|--|--------------------|--|

|          |  |
|----------|--|
| Açıklama |  |
|----------|--|





T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



Sayı : E-83837498-305.03.15[026.260132485.34921.05]  
-8672592

06.02.2024

Konu : Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan  
Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel,  
14269Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel  
ve 14242 Ada 10 Parseller jk.

ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİNE

Acıbadem, Akasya AVM, A kule Kat: 25 Daire: 142 Ankara Asfaltı, Çeçen Sok., 34660 İstanbul

İlgi : Zen Enerji A.Ş.'nin 29.01.2024 tarihli ve sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel ve 14242 Ada 10 Parselin üzerlerinde Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğine göre işletilmesi yapılan Güneş Enerji Santrallerinin bulunduğu, anılan taşınmazlara ilişkin imar planlarının Bakanlığımızca onaylandığı belirtilerek; aöz konusu taşınmazlara ilişkin İmar Durum Belgesinin düzenlenmesi istenilmiştir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel ve 14269 Ada 58 Parsel ile ilişkin Bakanlığımızca onaylanan imar planlarının bulunduğu, bu kapsamda;

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parselin 18.04.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.0006 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 48 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 58 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı, ancak planlama alanı içerisinde TANAP/İTE boru hattı geçtiği ve boru hattı ile koruma kuşağının yapı yasaklı alan olarak gösteriminin yapıldığı, görülmüştür.

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14242 Ada 10 Parsel ile ilişkin onaylanan imar planına rastlanılmadığı, Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüz) imar durum belgesi düzenlemeye ilişkin yetkisinin bulunmadığı ilgili İdarelerinden imar durum belgesinin temin edilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E68B7481-55C6-416A-8CB5-856EB90FD755

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Bilgi için: Zeynep Tuğçe

Çankaya/ANKARA

ONGANKUL

KEP Adresi : [cevreseshircilik.bakanligi@hs01.kep.tr](mailto:cevreseshircilik.bakanligi@hs01.kep.tr)

Şehir Plancısı





## 12.5. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / KIRAVDAN MAHALLESİ

“14245 ADA / 10 NOLU PARSEL”

“TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yeditepedg.com/yeditepedg@gmail.com

[www.yeditepedg.com](http://www.yeditepedg.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00014



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10.01.2023 / 2024-00004   |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 24 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00014   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |  |
|--|--|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14245 ada 10 parselde konumlu "1 adet Tarla" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir. |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ                     | Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14245 Ada 10 Parsele kain "Tarla" nitelikli taşınmaz.                                  |
| SAHİBİ                                   | Zen Enerji Anonim Şirketi  |
| MEVCUT KULLANIM                          | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.  |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.  |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.   |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'   |

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

| TAŞINMAZLAR                      | KDV HARIÇ      |              |            | KDV DAHİL      |              |             |
|----------------------------------|----------------|--------------|------------|----------------|--------------|-------------|
|                                  | TL             | DOLAR        | EURO       | TL             | DOLAR        | EURO        |
| 14245 ADA 10 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 3.255.000,00TL | 106.609,46\$ | 99.043,64€ | 3.580.500,00TL | 117.270,40\$ | 108.948,01€ |
| TOPLAM DEĞERLER                  | 3.255.000,00TL | 106.609,46\$ | 99.043,64€ | 3.580.500,00TL | 117.270,40\$ | 108.948,01€ |

Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.

Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|   |  |   |
|---|--|---|
| Oruç ÜNAL,<br>Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125 | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936 |
|---|--|---|



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 6  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 6  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 8  |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 8  |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 5.     | EKONOMİK VERİLER .....  | 8  |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 8  |
| 5.2.   | ENFLASYON .....   | 10 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....   | 13 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....   | 17 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....   | 24 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....  | 24 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 27 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI .....  | 27 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 28 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 28 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 28 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 28 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 28 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 28 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 28 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 30 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 30 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 31 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 31 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 32 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 32 |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 33 |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 33 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 33 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....                                      | 33 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 34 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 34 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 34 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 36 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 36 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 37 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 42 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 44 |
| 12.5.  | DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 46 |





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-00004                                 |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 24 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00014   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

**Raporun Konusu / Amacı**

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kiravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14245 Ada 10 Parsele kain "Tarla" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

**Raporun Hazırlanma Standartları**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 24.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

**Değerleme Konusu**  
**Gayrimenkulün Şirketimiz**  
**Tarafından Daha Önceki**  
**Tarihlerde Yapılan Son Üç**  
**Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yediteped.com   |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yediteped.com/">https://www.yediteped.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZI VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 14245 ADA 10 PARSEL         |              |                    |                           |
|-----------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Eskişehir    | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Odunpazarı   | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -            | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | Kırvandan    | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | -            | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -            | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Pıtraklı     | Cilt No            | 12                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 34.977,13    | Sayfa No           | 1109                      |
| Pafta No                    | I31-D-13-C-3 | Tapu Tarihi        | 08.12.2015                |
| Ada No                      | 14245        | Tapu Yevmiye       | 35624                     |
| Parsel No                   | 10           | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Tarla        | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

###### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazın tapu kaydında;

###### Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) (03.08.2023 tarih 36873 yevmiye numaralı)
- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (24.10.2014 tarih 26452 yevmiye)

###### Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haczi Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (08.11.2019 tarih, 38025 yevmiye)
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YIL SÜRE İLE 0,01 TL BEDELLİ KROKİDE GÖSTERİLEN 57.47 M2 MİKTARLI ALANA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ) (16.12.2021 tarih, 55136 yevmiye)

###### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (02.06.2017 tarih 18398 yevmiye numaralı)

#### 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Eskişehir Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Kırvandan Mahallesi, 05.04.2021 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,002 Yençok:7,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.





- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.



T.C.  
ODUNPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Etüt Proje Müdürlüğü



Sayı : E-90983237-115.01.06-115564  
Konu : İmar durumu hk.

27.03.2024

Sayın ZEN ENERJİ A.Ş.  
(Dudulu OSB Mh. 1. Cnd. Birleşim Grup No:3/1  
Ümraniye / İSTANBUL)

İlgi : 18.03.2024 tarih 12985 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirtilen Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14245 ada, 10 parsel, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=0.05, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu Teknik Alt Yapı Alanı, otopark ve E=0.002, Yençok=7.50 metre yapılaşma koşullu Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (GES) alanına isabet etmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Adnan Evren OLÇAY  
Başkan n.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2335a9c6-e7ff-451d-bca6-09a609be2c7

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/iciisleri-beladiye-nlvg>

Adres: Yemidoğan Mahallesi Çankırı Sokak No:2 Odunpazarı / Ekişöğür  
Telefon No: 2222133030 Faks No: (222)217 45 45  
e-Posta: etudproje\_mda@odunpazarı.bel.tr İnternet Adresi:  
<https://www.odunpazarı.bel.tr/masduhukler?id=28>  
Kep Adresi: odunpazarıbeliyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gömül FİÇİCİ  
Telefon:  
Telefon No: -



#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz 'Tarla' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, 'Satış' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Odunpazarı Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir imar plan değişikliğine ve kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkulün mülkiyeti 08.12.2015 tarihi itibarıyla 'satış işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. EKONOMİK VERİLER

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

##### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni



normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılabilirliğini korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılabilirliklere ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık*

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH'ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH'ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerle borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH'nin %13'ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH'nin %8'i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH'nin %8'i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH'nin %4'ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL'lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL'lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL'lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL'lik mevduatın 17.869 milyar TL'lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL'lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL'si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL'lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirilmiştir. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı (%12) yatay seyredirken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirilme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirilme

artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

*Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*

## 5.2. ENFLASYON

### TCBM Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengesizlikte kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle



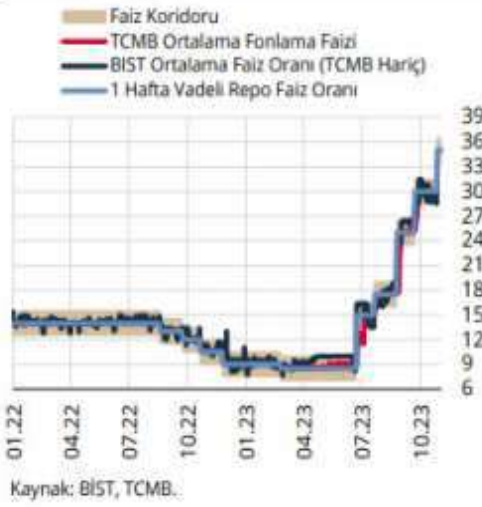
ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki ülkesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirilmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıkılığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

## Para Politikası Kararları

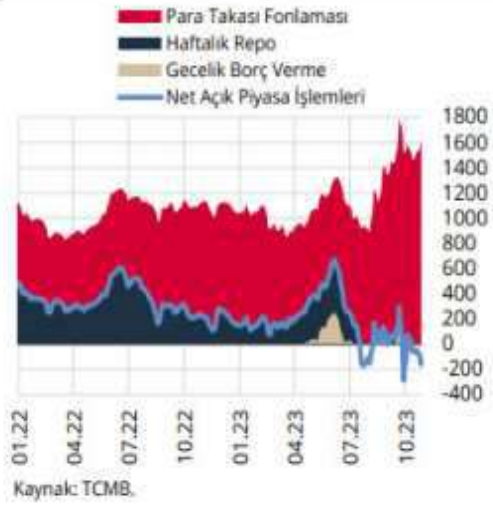
TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı olduğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpalanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyeye erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasını şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım malı ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (APİ) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net APİ fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023



**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**



### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

#### TCMB Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

|              | 2022 | 2023 Tahmini |            | 2024 Tahmini |            |
|--------------|------|--------------|------------|--------------|------------|
|              | ER   | ER 2023-III  | ER 2023-IV | ER 2023-III  | ER 2023-IV |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5          | 0,5        | 0,9          | 0,6        |
| Almanya      | 1,8  | -0,3         | -0,4       | 1,1          | 0,5        |
| ABD          | 2,1  | 1,5          | 2,2        | 0,5          | 0,9        |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1          | 0,4        | 0,4          | 0,3        |
| İtalya       | 3,8  | 1,1          | 0,7        | 0,8          | 0,6        |
| İrak         | 8,8  | 2,4          | 1,1        | 2,0          | 3,8        |
| İspanya      | 5,5  | 2,1          | 2,3        | 1,5          | 1,3        |
| Fransa       | 2,6  | 0,6          | 0,8        | 0,9          | 0,8        |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9          | 0,5        | 1,0          | 0,8        |
| İsrail       | 6,4  | 2,9          | 3,0        | 3,4          | 3,2        |
| Rusya        | -2,1 | 0,7          | 1,7        | 1,3          | 1,4        |
| BAE          | 7,2  | -3,6         | 3,0        | -3,3         | -4,2       |
| Romanya      | -4,8 | 2,6          | 2,3        | 3,7          | 3,4        |
| Belçika      | 3,1  | 0,9          | 0,9        | 1,1          | 0,9        |
| Polonya      | 4,9  | 1,0          | 0,2        | 2,9          | 2,7        |
| Mısır        | 6,6  | 3,9          | 4,1        | 3,9          | 3,9        |
| Bulgaristan  | -3,4 | 1,6          | 1,7        | 2,3          | 2,3        |
| Çin          | 3,0  | 5,5          | 5,0        | 4,8          | 4,4        |

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmeyle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretelemeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin

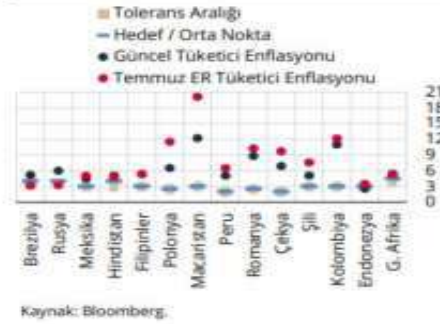


altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırımı sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırımı döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmayı sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini

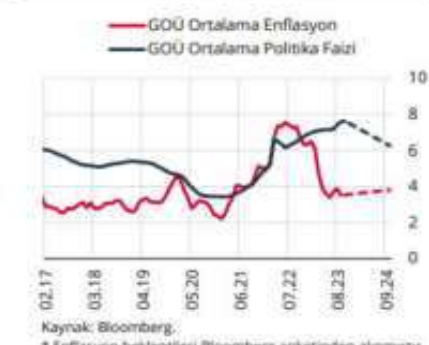


artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüğe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdürecektir ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Efeaktif, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Kaynak: Bloomberg.

\* Enflasyon beklentileri Bloomberg anketinden alınmıştır.  
GÜÜ: Brezilya, Endonezya, G.Afrika, Hindistan, Çin, Kolombiya, Peru, Meksika, Polonya, Rusya, Çekya, Tayland, Şil, Filipinler, Romanya, Macaristan.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelere risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleye yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

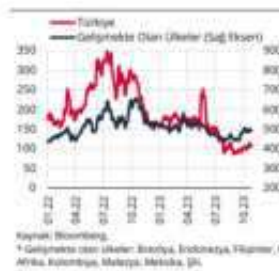
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

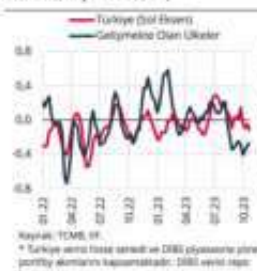
Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyirini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.

**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelimekte Olan Ülke CDS Prizimleri\*** (5 Yıl Vadeli, Baz Puanı)



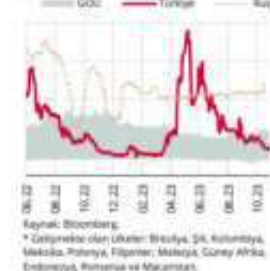
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelimekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, Güney Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Çin.

**Grafik 2.2.2: Türkiye\* ve Gelimekte Olan Ülke Portföy Hareketleri** (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



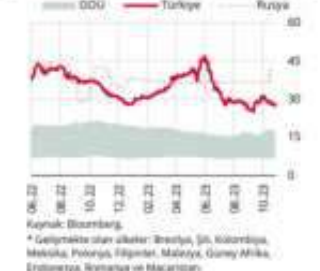
Kaynak: TCMB, IMF.  
\* Türkiye serisi önceki seriye ve DİB'e piyasasına primleri portföy hareketleri kapsamına girmez. DİB serisi önceki seriye.

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Dυναklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



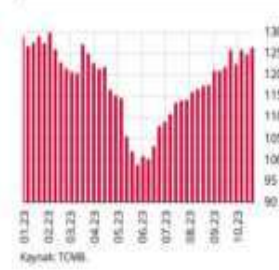
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelimekte olan ülkeler: Brezilya, Güney Afrika, Kolombiya, Malezya, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Filipinler ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Dυναklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



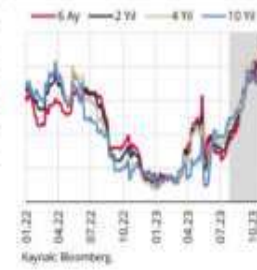
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelimekte olan ülkeler: Brezilya, Güney Afrika, Kolombiya, Malezya, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Filipinler ve Macaristan.

**Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi** (Haftalık, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



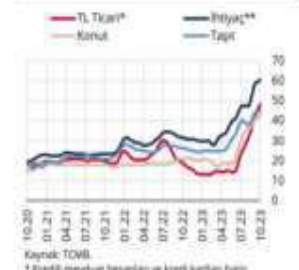
Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



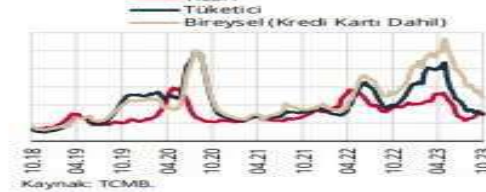
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri** (Aylık Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



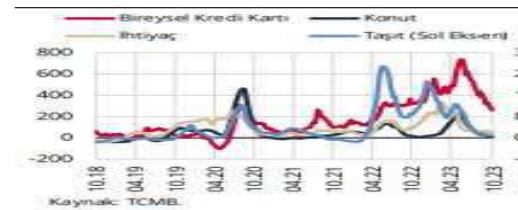
Kaynak: TCMB.  
\* Kredi mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredi mevduat hesapları hariç.

**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



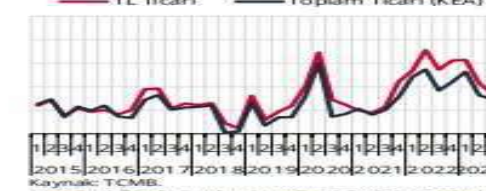
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



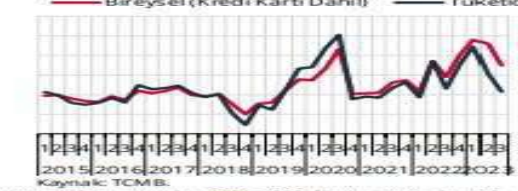
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\*** (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)



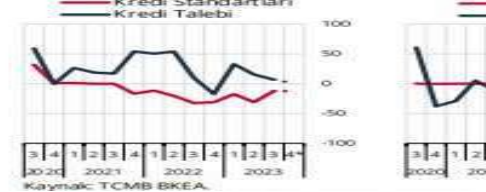
Kaynak: TCMB.  
\* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalaması ve standart sapması 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Haftalık reel değişimler standardizasyon sonrası çeyreklik ortalamaları alınmıştır.

**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



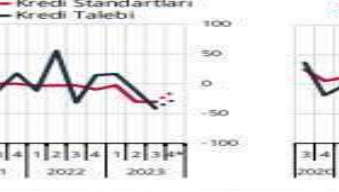
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



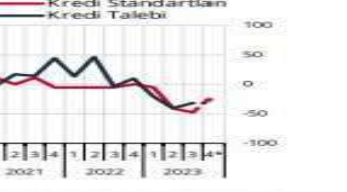
Kaynak: TCMB, BKEA.

**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB, BKEA.

**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB, BKEA.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023



## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

*Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*

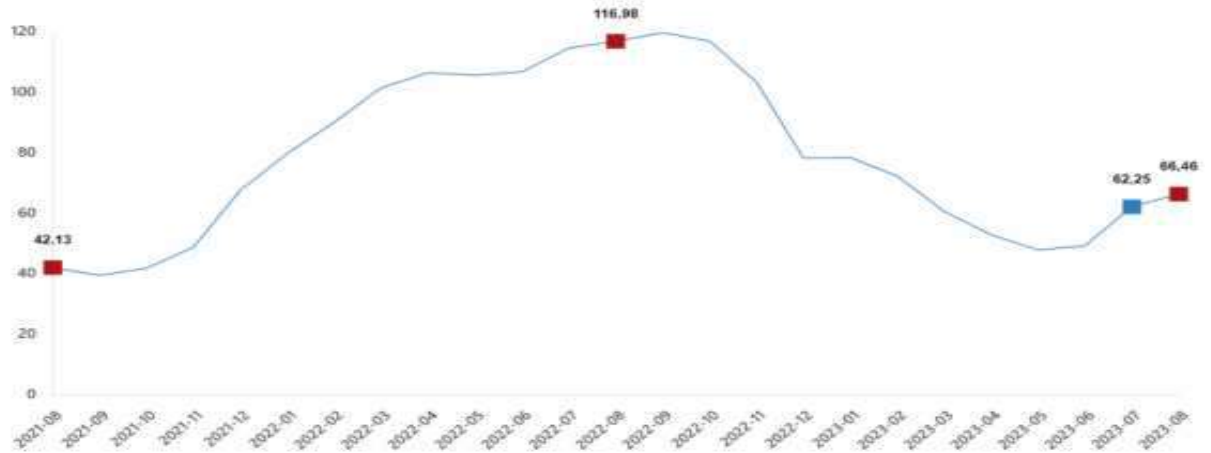


## İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

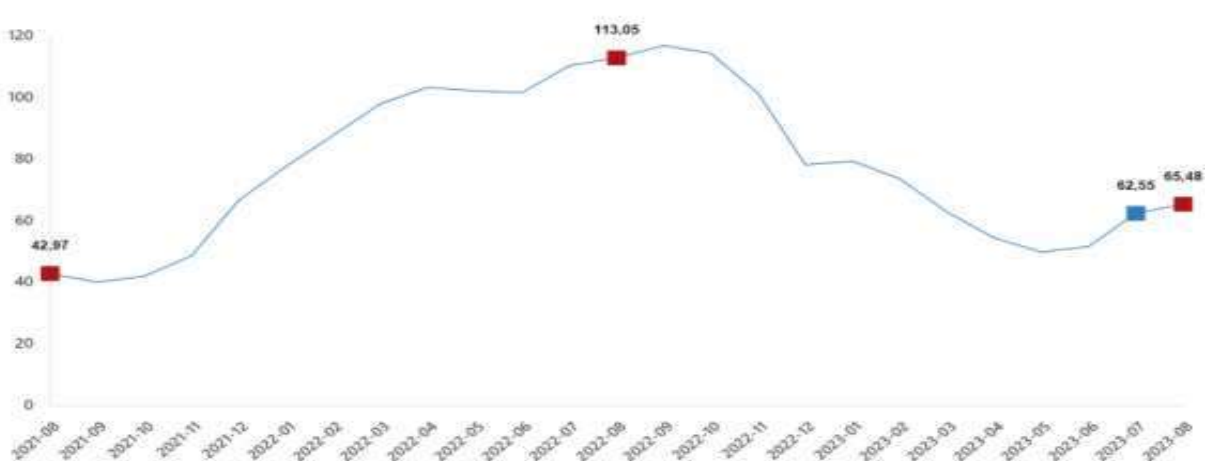
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



## Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023

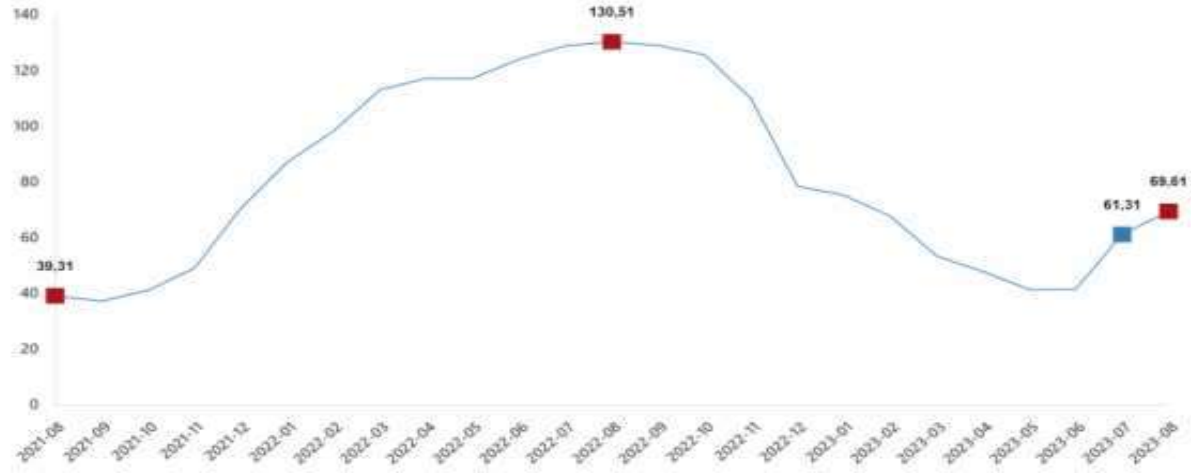




### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

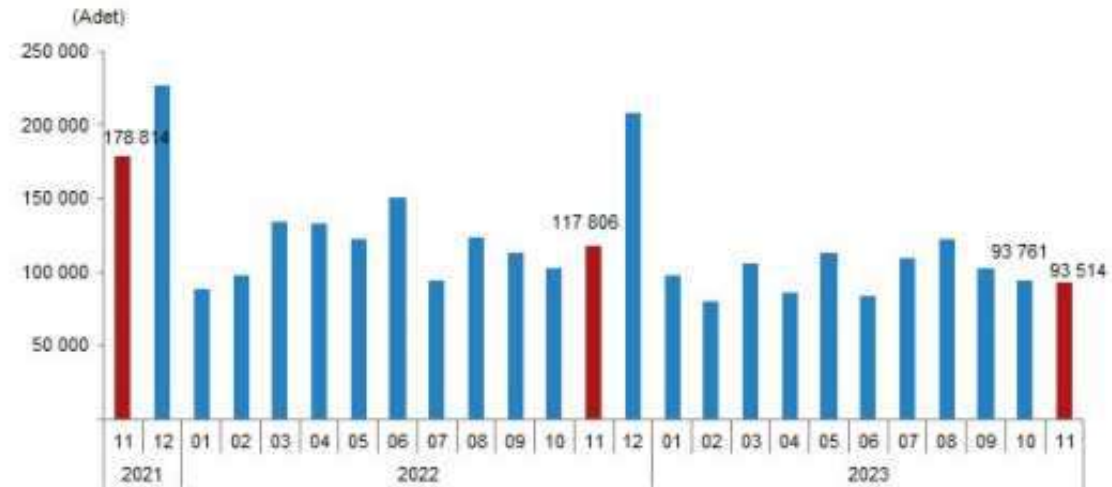
### Konut Sektörü:

#### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

#### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

#### Konut satışı, Kasım 2023



#### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.



### İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.



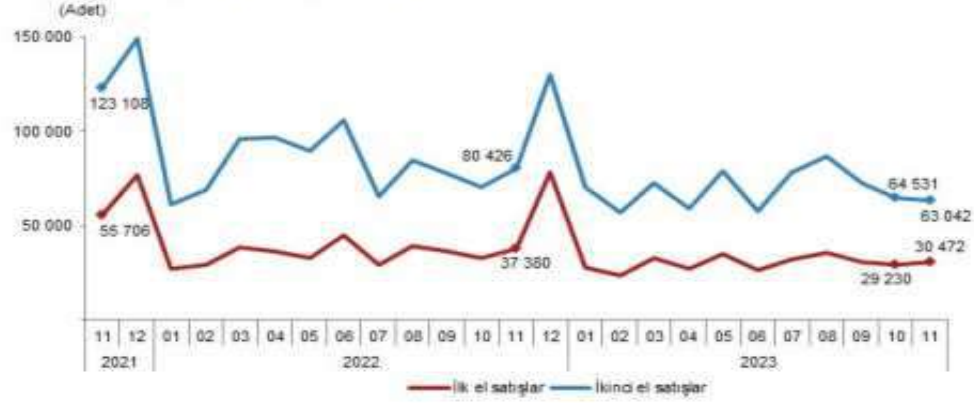
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

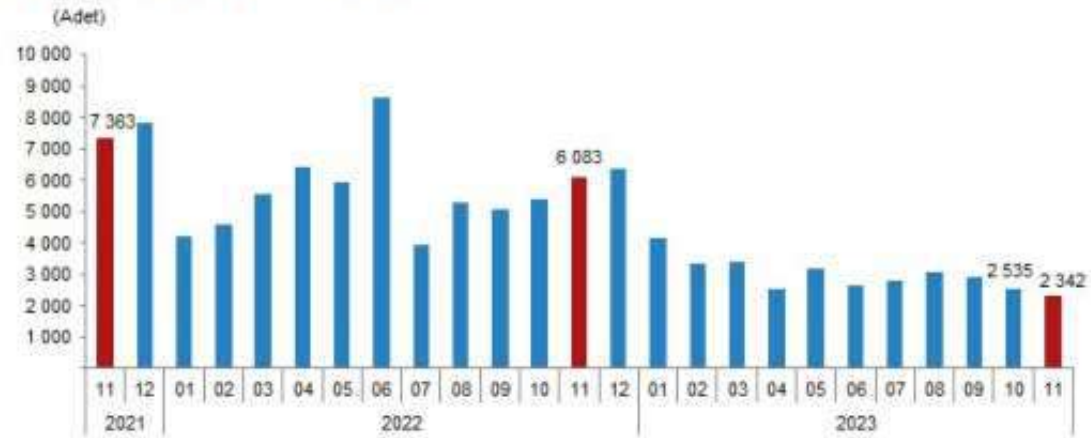
### Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023



### Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

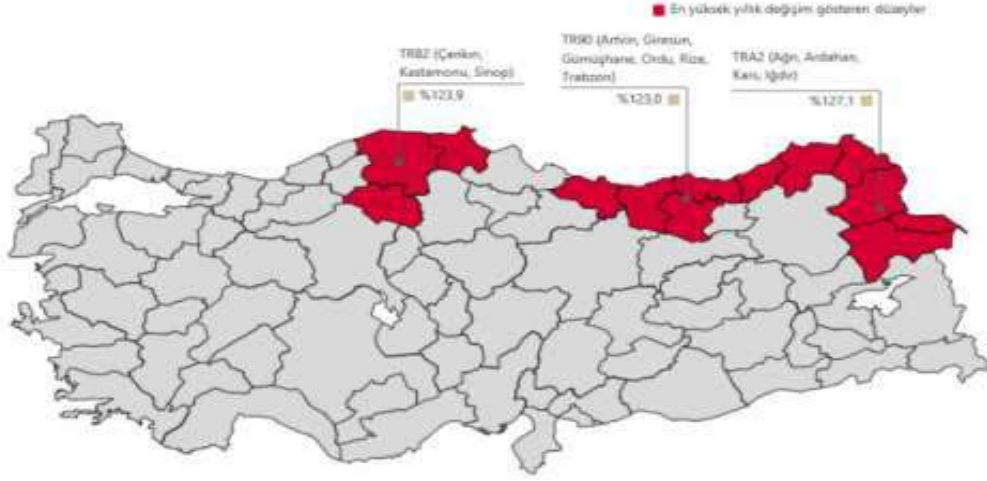
### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.


Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **86,5**, reel olarak ise yüzde **15,4** oranında artmıştır.



Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

|              | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <br>TÜRKİYE  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1216,8<br>(%91,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30035,5 ₺                          |
| <br>İSTANBUL | 969,4<br>(%74,4)    | 1094,6<br>(%81,8)           | 961,3<br>(%72,9)                    | 44386,5 ₺                          |
| <br>ANKARA   | 1169,5<br>(%101,5)  | 1406,9<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%102,5)                  | 23303,8 ₺                          |
| <br>İZMİR    | 1138,1<br>(%80,1)   | 1287,6<br>(%85,9)           | 1118,5<br>(%80,4)                   | 34774,2 ₺                          |

Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

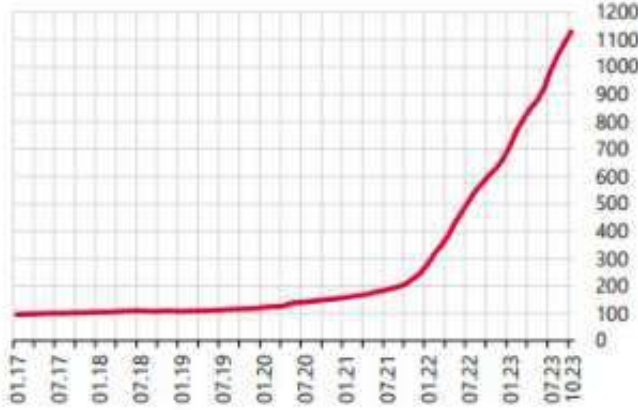
\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

\*\*Birim Fiyat **Tabakalanmış Ortanca Fiyat** yöntemiyle hesaplanmıştır.

Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

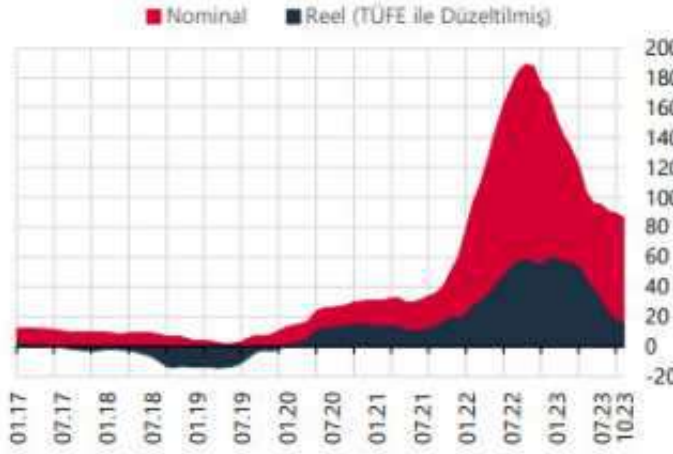


**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



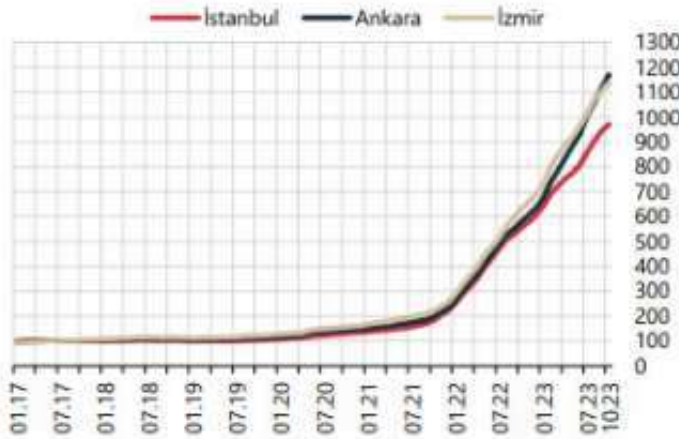
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

**Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)**



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023



## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### ESKİŞEHİR İLİ:



**Genel Özellikleri:** Eskişehir, Türkiye'nin Eskişehir ilinin merkezi olan şehirdir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, Avrupalı tarzdadır. Ayrıca içerisinde Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesinin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir. Met helvası, nuga helvası, haşhaşlı çörek, Kalabak suyu, çibörek ve lületaş ile meşhurdur. Ayrıca balaban kebabı da Eskişehir mutfağında önemli bir yer almaktadır. İşlenebilir lületaş, Türkiye'de yalnızca Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinir. Türkiye'de Eskişehir ve Sivrihisar dolaylarında yetişen bir çoban köpeği olan akbaş da şehre ait önemli değerlerdendir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Anadolu Üniversitesi ve büyükşehir belediyesi bünyesinde iki adet senfoni orkestrası bulunmaktadır. Ayrıca her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali ile şehirde müzik, tiyatro, resim ve sinema dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır. Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur. Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır. Türk Hava Yolları'nın Airbus A330-200 tipi uçağı, TC-JNG, de 'Eskişehir' adını taşımaktadır. Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya, doğusunda Alpu ve Ankara, güneyinde Mahmudiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya sınırları ile çevrilidir.

Avrupa Yatırım Bankası'ndan alınan 250 milyon dolarlık kredinin 50 milyon doları ile ıslahı yapılan Porsuk Çayı ile şehrin çevresi değişmeye başlamıştır. 2004 yılında ise, tramvay taşımacılığı başlamış, Etram hizmete açılmıştır. Tramvay ve Porsuk Çayı ıslahı sonrası Eskişehir güzel bir görünüm kazanmış ve yerli turist çekmeye başlamıştır. Müzeleri, parkları ile sosyal etkinlikleri ile popüler olan şehri, 2022 yılında 500.000 kişi ziyaret etmiştir.

**Coğrafya:** Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, kuzeybatısında Marmara, batı ve güneybatısında Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihalicçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır. İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye yükselir. Eskişehir Ovası: İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında tektonik kökenli ovadır. Batı-Doğu doğrultusunda uzanır; ortasından Sakarya'nın önemli kollarından olan Porsuk Çayı geçer. Zengin bir tarım alanı olan Eskişehir Ovası'ndan doğu-batı doğrultusunda işlek demir ve kara yolları geçer.

#### **Akarsular**

Sakarya Nehri; Çifteler İlçesi'nin sınırları içinde yer alan "Sakaryabaşı" denilen yerden çıkmaktadır. Buradan çıkan su, önce Bardakçı Suyu ile, sonra Seydisu ve Sarısu ile birleşerek güneydoğuya doğru akar. Çakmak Köyü yakınında Ankara - Eskişehir arasında il sınırı olur ve kuzeye döner. Kıran Hamamı denilen yerde Porsuk Çayı ile birleşir ve kuzeye doğru akar. Sarıyer Barajı'ndan sonra akışı batıya döner.

Porsuk Çayı ve kolları: İki koldan oluşmuştur. Birincisi, Porsuk suyudur. Kaynağı Murat Dağı'ndadır. Altıntaş havzasında hafif meyilli bir arazide akar. Diğer kol, Kütahya'nın batısından gelir. Bu, şehrin kuzeyinden "Porsuk Çayı" adı ile geçen sudur. Bunlar Çukurova'da birleşerek ve Eskişehir il sınırında, İncesu Köyü'nün yakınındaki Kalburcu Çiftliği'nden geçerler. Sonra sırasıyla Kunduzlar, Kargın Deresi, İlicasu, Mollaoğlu Deresi, Sarısu, Keskin-Muttalip dereleriyle birleşerek, Sakarya Nehri'ne yaklaşırken de Pürtek Çayı'nı içine alır.

#### **Barajlar**

Porsuk Barajı: Porsuk Çayı üzerindedir. Şehrin su, taşkınlarını, önlemek, sulama ve kullanma suyunu temin amacıyla yapılmıştır. Ayrıca burası balık üretimi ve mesire yeri olarak da kullanılmaktadır.

Sarıyer Barajı: Ankara il sınırında, Sakarya Nehri üzerinde kurulmuştur. Amacı Batı Anadolu'nun elektrik gereksinimini karşılamaktır.

Musaözü Barajı: Eskişehir'den 28 km. uzaklıkta bulunan Mollaoğlu deresi üzerindedir. Yine taşkından korunma ve sulama amacıyla kurulmuş olup, ağaçlandırılan çevresi, Eskişehirliilerin tatil günlerinde rağbet ettikleri mesire yerlerinden biridir. Balık üretimi de yapılır.

Gökçekaya Barajı: Eskişehir'in kuzeydoğusunda Sakarya Nehri üzerindedir. Elektrik üretmek amacıyla kurulmuştur.

Darıdere Barajı: Sarısu deresinin üzerinde kurulmuştur. Eskişehir'e yararlı olan barajlardan biridir. İnönü'yü sulamak ve taşkınları önlemek amacıyla kurulmuştur.

Çatiören ve Kunduzlar barajlarından da yararlanılmaktadır.

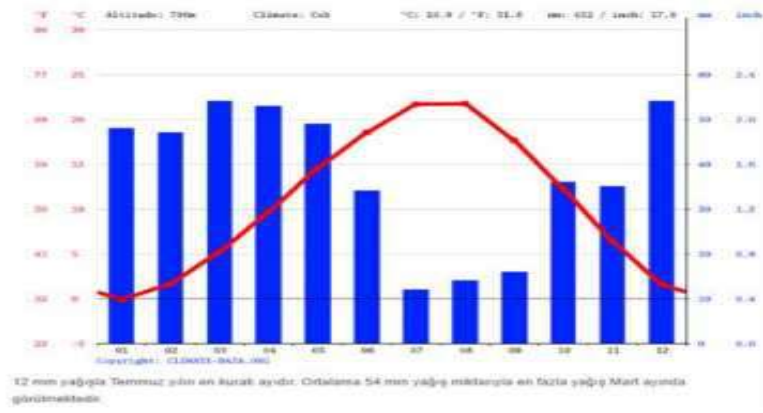
**Bitki Örtüsü:** İlin dörtte birini çam, meşe, gürgen, ardıç, katran ve köknar ağaçlarının oluşturduğu ormanlar teşkil eder. Orman olmayan arazilerde, su kenarlarında söğüt, ahlat ve kavak ağaçlarına rastlanmaktadır. İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer kara çamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağküllü Köyleri arası çok sıktır) karaçamla kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihalicçık civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıdakı civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur. Orta Anadolu Bölgesinin karakteristik bitki örtüsü içerisinde yer alan Eskişehir, % 26,3'ü ormanlarla kaplıdır. Eskişehir, kuru ormanlarının % 78'ü karaçam, % 9'ı sarıçam, % 6'ü kızılçamdır. Geriye kalanı bataklık ormanları olup, bunun da tamamı meşe cinsidir. Çayır ve mera arazisi ilimizin toplam arazisinin %24'ünü teşkil etmektedir. İlimizde 582.505 hektar işlenen tarım arazisi bulunmaktadır. Eskişehir ilinde tespit edilmiş 8 adet toprak grubu vardır. Buna göre, % 44.8 ile en fazla kahverengi topraklar, % 26.36 ile kahverengi orman toprakları ve % 12.70 ile kalkersiz kahverengi orman toprakları bulunmaktadır. Eskişehir il arazisinin %21.8'i dağlık, % 6'sı yayla, % 25.8'i ova ve %51.8'i dalgalıdır. 582.505 hektar (% 43) tarım alanına sahip olan Eskişehir ilinde; 325.851 hektar çayır-mer'a arazisi (% 24) , 331.263 hektar (% 24) orman ve fundalık arazi, 125.581 hektar (% 9) tarıma elverişsiz arazi bulunmaktadır. Eskişehir 2013 yılı verileri ile Çiftçi Kayıt Sistemine (ÇKS) kayıtlı 3.612.329,48 dekar arazi ve bu arazide çiftçilik yapan 26.966 çiftçi bulunmaktadır. Eskişehir'de arazinin kullanım durumu ve oranları şöyledir; İşlenen tarım arazisi 582.505 hektar ile %41,8'i, Orman Arazisi 397.327 hektar %26,3'ü, Çayır-Mera Alanı 325.851 hektar ile %23,4'ü, Sü Yüzeyi (Göl-Gölet-Baraj) 3.775 hektar %0,3'ü, Tarım Dışı Arazi 53.705'i, %3,8'i, Tescil Dışı alan 59.307 hektar %4,4 oluşturmaktadır. Arazi kullanım durumu; Tarla 366.722 ha (%62,95), Meyve 3.738 ha (%0,65), Sebze 5.682 ha ( %0,98), Nadas 197.164 ha (%33,85) Terkedilen Alan 9.195 ha (%1,57) oluşturmaktadır.

**İklim:** Eskişehir, coğrafi şartları, yükseltileri, yeryüzü şekilleri, denize olan uzaklığı gibi nedenlerden dolayı kara iklimi özelliğine sahiptir. Bir taraftan da Ege ve Marmara bölgelerine yakın olması nedeniyle bu bölgeler ikliminin etkilerini taşımaktadır. Genellikle Eskişehir'de kışlar parçalı bulutlu, kar yağışlı, baharlar orta derecede yağışlı ve yazlar ise az bulutlu ve açık geçer. Yıllık sıcaklık



ortalaması, 10.9° dir. Aylık ortalama göre yılın en soğuk ayı, -2° ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10° ile -25° arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10° ile 15° lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20° nin üstüne çıkar. Haziran, temmuz ve ağustos aylarında en sıcak günler yaşanır. En düşük sıcaklık 10° - 15° dir Temmuz ayının ikinci yansı ile ağustos ayının ilk yansında en yüksek sıcaklık, 30° - 40° arasında değişir. Burada, kara iklimi özelliğini gösteren en belirgin olay, aynı zamanda gece ile gündüz sıcaklığında 12° ile 29° arasında büyük ısı farklarının olmasıdır.

Sonbahar mevsimi, sıcaklığın 20° nin altına düşmesiyle, ağustos ayının ikinci yarısından itibaren kendini belli eder. Eylül ayının sonunda sıcaklık, 0° 'ye kadar inebilir. En yüksek sıcaklık ise, yine eylül ayı içinde, yazın devamı olarak 20° ile 30° arasında oynayabilir. Ekim ayında ortalama sıcaklık, 10° civarında seyrederek. Eskişehir'de yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklindedir. Nisan ayı sonundan itibaren havalar ısınmaya başlar. Eskişehir'de bahar yağmurları, batı ve güneybatıdan gelerek, sağanak halinde düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 378.9 kg/m3'dür. Temmuz ve ağustos aylarında, Akdeniz yaz kuraklığı özelliklerini gösterir. Ancak çok hafif olarak, Karadeniz yaz yağmurlarını da alır. Ekim ayında yağmur, kasım ayında sulu karın yağması, kışın başladığını gösterir. Eskişehir'de rüzgarlar, kışın doğudan batıya eser. Baharın ilk aylarında kuzeybatı rüzgarları hakimdir. Baharın sonunda güneybatı, batı ve kuzeybatıdan gelen rüzgarlar görülür. Yaz mevsiminde bazen geçici olarak günlük şiddetli doğu rüzgarları da görülebilir. Sonbaharda ise, eylül sonundan itibaren doğu, kuzeydoğu ve güneydoğu rüzgarları ortaya çıkar.



**Nüfus Durumu:** Eskişehir'in nüfusu TÜİK 2021 verilerine göre 898.369'dur. İlin yüzölçümü 13.960 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 64 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı %18.5 olmuştur. 2019 yılında TÜİK verilerine göre 14 ilçe belediyesi, bu belediyelerde toplam 539 mahalle bulunmaktadır. 2008 yılında merkez ilçe Odunpazarı ve Tepebaşı ilçelerine ayrılmıştır. 2012 yılında ilin tamamı büyükşehir sınırlarına girmiştir.

#### **Odunpazarı İlçesi:**

**Genel Bilgiler:** Odunpazarı, Eskişehir'in bir ilçesi. Şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. Bir rivayete göre Eskişehir'e yerleşmeyi düşünen ilk halk Odunpazarı ve şimdiki Porsuk Çayı'nın olduğu bölgeye birer koyun çİğeri asarlar. Hangisi çok dayanırsa orayı yerleşim bölgesi seçeceklerdir. Odunpazarı'na asılan çİğeri daha geç bozulur ve ilk yerleşim burada oluşur. Odunpazarı'nın tarihî kent merkezi, UNESCO tarafından 2012'de Dünya Mirası Geçici Listesi'ne dahil edildi. 2019 yılında ise Japon mimar Kengo Kuma'nın tasarladığı Odunpazarı Modern Müze açılmıştır. İlçe sınırları içerisinde tarihî bina ve külliye mevcuttur. Bu binalardan bazıları Atatürk Lisesi, Kurşunlu Külliyesi, Yeşil Efendi Osmanlı Evi Müzesi, Tayfun Talipoğlu Daktilo Müzesi, Atatürk Müzesi ve Odunpazarı Modern Müze'dir. Odunpazarı nüfusu 2022 yılına göre 422.423 dür.

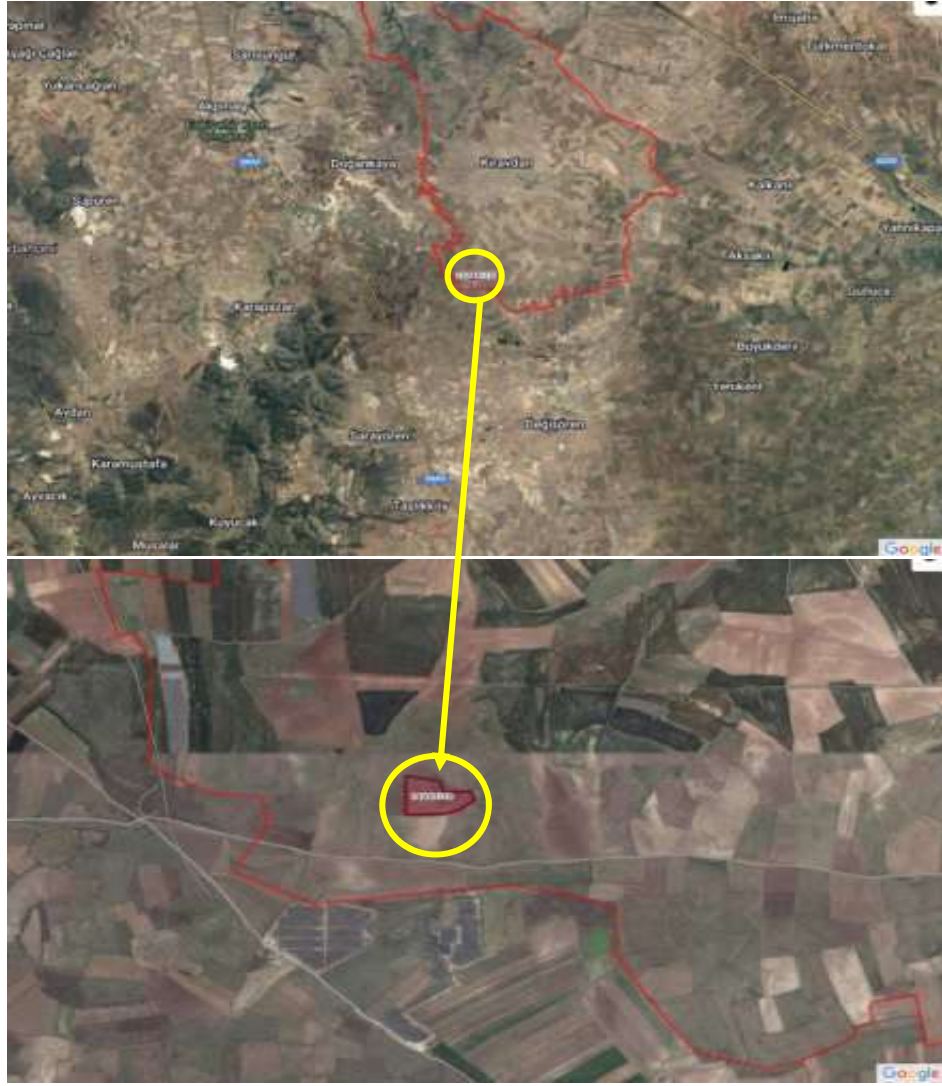


HARİTA 2: ESKİŞEHİR İLÇELERİ





## Taşınmazın Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kiravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14245 ada, 10 parselde yer almaktadır. Taşınmaz Mahalle Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Odunpazarı İlçe merkezine kısmen uzak konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim ilçe ve mahalle merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına kısmen uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar ve Sarısu Gölü ve Eskişehir Kent Ormanı bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi” arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**14245 ADA 10 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kiravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14245 ada, 10 parsel sayılı, 34.977,13 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 246 m, doğuda 85 m, güneyde 291 m, batıda 187 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kiravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parsel olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- İlçe merkezine yakın konumda yer alması.

#### Zayıf Yanlar:

- Kadastral yola cepheli olmaması,
- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması,

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması.

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### **UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri**

- 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya



imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili

olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması



Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

**Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.**

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülk, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılabilir.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                  |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Sahibinden 0 (535) 453 26 87</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 41.298 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.850.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 41.298,00-                       | 4.850.000,00-     | ~117,43-                         |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 616 39 19</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan 36.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.100.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 36.000,00-                       | 4.100.000,00-     | ~113,88-                         |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (506) 556 73 63</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 8.200 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.000.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsalin kullanım alanının taşınmazın kullanım alanına göre çok daha küçük olması sebebiyle emsal birim m <sup>2</sup> değer bakımından daha avantajlıdır. | 8.200,00-                        | 1.000.000,00-     | ~121,95-                         |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (554) 463 71 36</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 44.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.400.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.  | 44.000,00-                       | 4.400.000,00-     | ~100,00-                         |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cephe alan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uyumlaştırma tablosu hazırlanmıştır.

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |                          |                          |                          |     |   |     |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|---|-----|
|  | Emsal 1                  | Emsal 2                  | Emsal 3                  | Emsal 4                  |     |   |     |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 41.298m <sup>2</sup>     | 36.000m <sup>2</sup>     | 8.200m <sup>2</sup>      | 44.000m <sup>2</sup>     |     |   |     |
| Satış Bedeli   | 4.850.000.-TL.           | 4.100.000.-TL.           | 1.000.000.-TL.           | 4.400.000.-TL.           |     |   |     |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 117.-TL.                 | 114.-TL.                 | 122.-TL.                 | 100.-TL.                 |     |   |     |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | -                        | 0%                       | +                        | 0%  | + | 0%  |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 10% | - | 0%  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 5%                       | -                        | 1%                       | -                        | 0%  | - | 0%  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | +                        | 0%                       | -                        | 0%  | + | 0%  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | -                        | 0%                       | -                        | 0%  | + | 0%  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 5%                       | -                        | 5%                       | -                        | 5%  | - | 5%  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 0%                       | +                        | 0%                       | +                        | 0%  | - | 0%  |
| PAZARLIK PAYI  | 10%                      | -                        | 10%                      | -                        | 5%  | - | 10% |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 94,00-TL./m <sup>2</sup> | 96,00-TL./m <sup>2</sup> | 98,00-TL./m <sup>2</sup> | 85,00-TL./m <sup>2</sup> |     |   |     |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 93,04                    |                          |                          |                          |     |   |     |
| TAŞINMAZ ALANI   | 34.977,13m <sup>2</sup>  |                          |                          |                          |     |   |     |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 3.254.438.-TL.           |                          |                          |                          |     |   |     |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 3.255.000.-TL.           |                          |                          |                          |     |   |     |

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uyumlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin ~93,04-TL/m<sup>2</sup>, Toplam değerinin ise 3.255.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

| TAŞINMAZLAR                      | ALANI                   | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|----------------------------------|-------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 14245 ADA 10 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 34.977,13m <sup>2</sup> | 93,04m <sup>2</sup>                    | 3.254.272,18TL   | 3.255.000,00TL                 |
| TOPLAMLAR                        | 34.977,13m <sup>2</sup> |  | 3.254.272,18TL   | 3.255.000,00TL                 |

#### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazın üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmüş sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve



birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 05.04.2021 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,002 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

## 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 10.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kırvandan Mahallesi, 14245 Ada 10 Parsele kain "Tarla" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 29.01.2024 tarihine ait takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

| TAŞINMAZLAR                      | KDV HARİÇ             |                     |                   | KDV DAHİL             |                     |                    |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
|                                  | TL                    | DOLAR               | EURO              | TL                    | DOLAR               | EURO               |
| 14245 ADA 10 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 3.255.000,00TL        | 106.609,46\$        | 99.043,64€        | 3.580.500,00TL        | 117.270,40\$        | 108.948,01€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>           | <b>3.255.000,00TL</b> | <b>106.609,46\$</b> | <b>99.043,64€</b> | <b>3.580.500,00TL</b> | <b>117.270,40\$</b> | <b>108.948,01€</b> |

olarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Sayılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |



**Ekler:**

- **Uydu Görünüşleri**
- **Fotoğraflar**
- **Tapu Kayıt Örnekleri**
- **İmar Durum Belgesi**
- **Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri**



## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



## 12.2. FOTOĞRAFLAR

















### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 182524027437 | 20240112-1937-F09147 | 2743       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz          | Ada/Parsel:                    | 14245/10 |
| Tasınmaz Kimlik No: | 86143540             | AT Yüzölçümü(m2):              | 34977.13 |
| İl/İlçe:            | ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Odunpazarı           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KIRAVDAN Mah.        | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | PITIRAKLI            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/1109              | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ana Tasınmaz Nitelik:          | TARLA    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: - | (SN:8011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873 |                             |

1 / 4

| Ş/B/l | ( Şablon: Diğer )  | VKN:3800158256   |  |  |
|-------|--|--|--|--|
| Beyan | 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. ( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) | (SN:7854780) ESKİŞEHİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Odunpazarı - 24-10-2014 08:56 - 26452. |  |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ei Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 322940357         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 34977.13  | 34977.13         | Satış 08-12-2015 35624      | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Hacı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |  | Odunpazarı - 08-11-2019 08:58 - 38025 |                             |
| Serh  | 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YIL SÜRE İLE 0,01 TL BEDELLİ   | ZEN ENERJİ ANONİM              | (SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Odunpazarı - 16-12-2021 09:20 -       |                             |

2 / 4





|  |             |                          |       |  |
|--|-------------|--------------------------|-------|--|
| KROKİDE GÖSTERİLEN 57.47 M2<br>MİKTARLI ALANA TÜRKİYE ELEKTRİK<br>DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ ) | ŞİRKETİ VKN | ( TEDAŞ ) VKN:8790013397 | 55136 |  |
|--|-------------|--------------------------|-------|--|

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

| İpotek  |                     |   |                    |   |                                |  |
|---|---------------------|---|--------------------|---|--------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müşterek M?         | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                                 | Süre                           | Tesis Tarih - Yev                        |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892            | Hayır               | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0   | F.B.K.                         | Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 -<br>18398 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                                |                     |   |                    |   |                                |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                          | Terkin<br>Sebebi<br>Tarih Yev. |  |
| Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. -<br>(Aktif) - 14245 Ada - 10 Parsel | 1/1                 | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Odunpazarı -<br>02-06-2017 15:01 -<br>18398 |                                |  |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) suZaokITEG4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

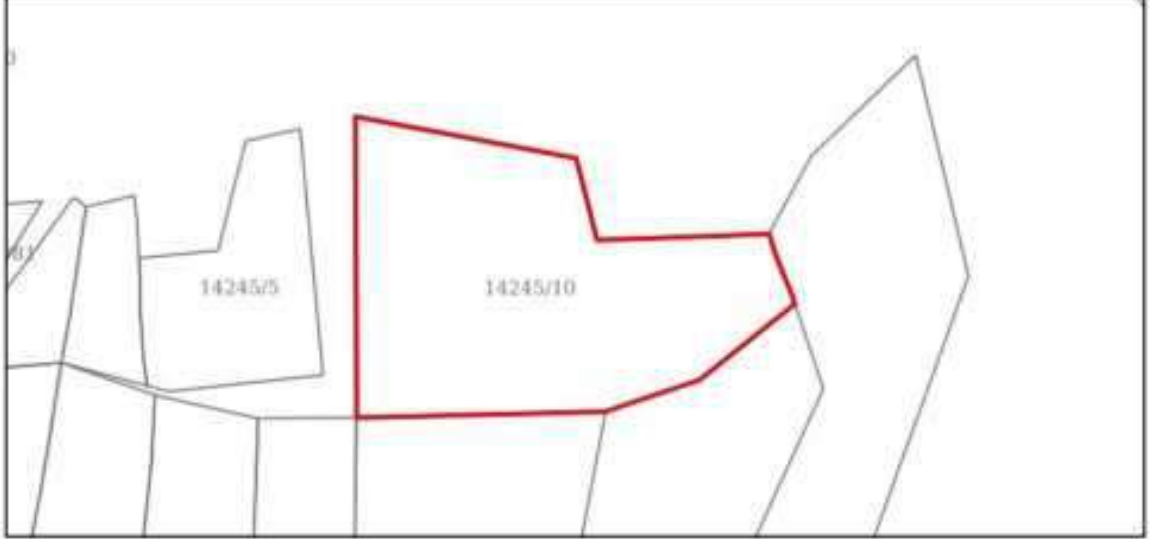


## 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



### T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

#### İmar Durum Bilgisi



| Adres       |            | Kadastro       |          |
|-------------|------------|----------------|----------|
| İl          | ESKİSEHIR  | Pafta          |          |
| İlçe        | ODUNPAZARI | Ada            | 14245    |
| Mahalle     | KIRAVDAN   | Parsel         | 10       |
| Cadde/Sokak |            | Geometrik Alan | 34977.13 |

| İmar Planı      |              |               |            |
|-----------------|--------------|---------------|------------|
| PIN             | UIP-26518241 | Tasdik Tarihi | 05.04.2021 |
| Ölçek           | 1000         |               |            |
| Yapı Yüksekliği |              | Fonksiyon     |            |
| Kat Adedi       |              | Fonksiyon 2   |            |
| Nizam Durumu    |              | KAKS / Emsal  |            |
|                 |              | TAKS          |            |

|                   |  |                    |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Ön Bahçe Mesafesi |  | Yan Bahçe Mesafesi |  |
|-------------------|--|--------------------|--|

|          |  |
|----------|--|
| Açıklama |  |
|----------|--|





T.C.  
ODUNPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Etüt Proje Müdürlüğü



Sayı : E-90983237-115.01.06-115564  
Konu : İmar durumu hk.

27.03.2024

Sayın ZEN ENERJİ A.Ş.  
(Dudulu OSB Mh. 1. Cad. Birleşim Grup No:3/1  
Ümraniye / İSTANBUL)

İlgi : 18.03.2024 tarih 12985 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirtilen Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14245 ada, 10 parsel, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=0.05, Yençok=6.50 metre yapılaşma koşullu Teknik Alt Yapı Alanı, otopark ve E=0.002, Yençok=7.50 metre yapılaşma koşullu Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisleri (GES) alanına isabet etmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Adnan Evren OLÇAY  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2335a9e6-e7ff-451d-8ca6-09a6496bc2c7

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/jcisleri-belediyas-ebus>

Adres: Yenidoğan Mahallesi Çanakkale Sokak No:2 Odunpazarı / Ekişehir  
Telefon No: 2222133030 Faks No: (222)217 45 45  
e-Posta: etudproje\_mu@odunpazaribel.tr İnternet Adresi:  
<https://www.odunpazaribel.tr/mudurlukler?id=28>  
Kep Adresi: odunpazaribel@yeni@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gözül FİÇİCİ  
Tekniker  
Telefon No: -



1/1



## 12.5. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ





# GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ DEĞERLEME RAPORU

## BİRLEŞİM YEŞİL ENERJİ A.Ş.

GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.

ALAGES ADİLCEVAZ GES

2022-ÖZEL-439

Rapor Tarihi: 01.06.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021



Süleyman  
Bugra GÖZ

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Süleyman Bugra  
GÖZ tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 25/07/2022  
15:01

Mesut  
KAYA

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Mesut KAYA  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 25/07/2022  
15:04

Erhan  
SARAC

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Erhan SARAC  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 25/07/2022  
15:07

## İÇİNDEKİLER

|  |               |
|--|---------------|
| <b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>   | <b>- 6 -</b>  |
| <b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>  | <b>- 8 -</b>  |
| <b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>   | <b>- 10 -</b> |
| 3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ   | - 10 -        |
| 3.1. ENERJİ SEKTÖRÜ  | - 11 -        |
| 3.2. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALLERİ  | - 16 -        |
| <b>4. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ, PERFORMANS, MÜLKİYET HAKKI, LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER</b>  | <b>- 19 -</b> |
| 4.1. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ   | - 19 -        |
| 4.2. ÜRETİM VERİLERİNE DAYALI PERFORMANS DEĞERLENDİRMESİ   | - 21 -        |
| 4.3. MAKİNELER VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ  | - 21 -        |
| 4.4. LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER  | - 22 -        |
| <b>5. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI</b>   | <b>- 24 -</b> |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ  | - 24 -        |
| 5.2. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER   | - 24 -        |
| 5.3. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER  | - 25 -        |
| 5.4. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ   | - 25 -        |
| 5.5. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ  | - 25 -        |
| 5.6. TAŞINMAZA İLİŞKİN ANLAŞMA, İZİN VE BELGELER   | - 26 -        |
| <b>6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>  | <b>- 28 -</b> |
| 6.1. DEĞER TANIMLARI   | - 28 -        |
| 6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER   | - 28 -        |
| 6.1.2. PAZAR DEĞERİ  | - 28 -        |
| 6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ   | - 29 -        |
| 6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ  | - 29 -        |
| 6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI   | - 29 -        |
| 6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI   | - 29 -        |
| 6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI   | - 29 -        |
| <b>7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>   | <b>- 32 -</b> |
| 7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ   | - 32 -        |
| 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ   | - 32 -        |
| 7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ   | - 32 -        |
| 7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI   | - 34 -        |
| 7.2.3. GELİR YAKLAŞIMI   | - 34 -        |
| 7.3. SWOT ANALİZİ  | - 36 -        |
| <b>8. SONUÇ</b>  | <b>- 38 -</b> |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ   | - 38 -        |
| 8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYEN UNSURLAR VE NEDEN YER ALMADIKLARI HAKKINDA BİLGİLENDİRME   | - 38 -        |
| 8.3. TAŞINMAZ ÜZERİNDE YER ALAN TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ   | - 38 -        |
| 8.4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN ÜZERİNDE YER ALAN İPOTEK VEYA TAŞINMAZIN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT KAYDI BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HUSUSUNDA BİLGİ             | - 38 -        |
| 8.5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI OLUŞTURAN SÖZLEŞME KAPSAMINDA ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ İLE OLUŞAN DURUMLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | - 38 -        |

|   |               |
|---|---------------|
| 8.6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ ARSA VEYA ARAZİ İŞE, EDİNİMİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE GEÇMESİNE KARŞIN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİLENDİRME | - 38 -        |
| 8.7. YASAL GEREKSİNİMLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLEMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HUSUSUNDA GÖRÜŞ                                    | - 38 -        |
| 8.8. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI   | - 38 -        |
| 8.9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ  | - 39 -        |
| <b>9. RAPOR EKLERİ</b>  | <b>- 41 -</b> |
| 9.1. FOTOĞRAFLAR  | - 41 -        |
| 9.2. 1 NO'LU İNVERTER KABUL TUTANAĞI  | - 43 -        |
| 9.3. 2, 3 VE 4 NO'LU İNVERTERLER KABUL TUTANAĞI   | - 51 -        |
| 9.4. 5 VE 7 NO'LU İNVERTERLER KABUL TUTANAĞI  | - 59 -        |
| 9.5. 6 NO'LU İNVERTER KABUL TUTANAĞI  | - 68 -        |
| 9.6. ÜRETİM LİSANSI   | - 78 -        |
| 9.7. SİSTEM BAĞLANTI ANLAŞMASI  | - 79 -        |
| 9.8. SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI  | - 83 -        |
| 9.9. ÇEVRE ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU BELGESİ  | - 86 -        |
| 9.10. KAPASİTE RAPORU   | - 87 -        |
| 9.11. GÜN İÇİ PİYASASI KATILIM ANLAŞMASI  | - 93 -        |
| 9.12. GÜN ÖNCESİ PİYASAYA KATILIM ANLAŞMASI   | - 94 -        |
| 9.13. PİYASAYA KATILIM ANLAŞMASI  | - 95 -        |
| 9.14. TAPU BELGESİ  | - 96 -        |
| 9.15. İMAR DURUMU YAZISI  | - 98 -        |
| 9.16. İMAR PLANI  | - 99 -        |
| 9.17. TAKYİDAT BELGESİ  | - 100 -       |
| 9.18. TAPU KAYDI (AKTİF + PASİF)  | - 101 -       |
| 9.19. YAPI RUHSATI  | - 102 -       |
| 9.20. BDDK YETKİLENDİRME  | - 104 -       |
| 9.21. SPK LİSTEYE ALINMA  | - 105 -       |
| 9.22. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)   | - 106 -       |
| 9.23. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI   | - 107 -       |
| 9.24. LİSANS BELGELERİ  | - 108 -       |
| 9.25. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ   | - 111 -       |

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı'nın Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.



# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|  |   |   |
|--|---|---|
| Dayanak Sözleşmesi Tarih/No  | : | 20.05.2022/A126   |
| Değer Tarihi   | : | 31.12.2021  |
| Rapor Tarihi   | : | 01.06.2022  |
| Rapor Numarası   | : | 2022-ÖZEL-439   |
| Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü   | : | Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak " <b>Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.</b> " firması bünyesinde Bitlis ili, Adilcevaz ilçesi 106 ada 15 parsel üzerinde yer alan, " <b>Güneş Enerji Santrali</b> " nin Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 31.12.2021 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |
| Talebin Kapsamı  | : | Bitlis ili, Adilcevaz ilçesinde konumlu " <b>Güneş Enerji Santrali</b> " nin 31.12.2021 tarihi itibariyle pazar değerinin tespiti.  |
| Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler   | : | Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.  |
| Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler                                     | : | Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır   |
| Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar  | : | Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen varlık listesi ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirilmiştir.   |
| Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | : | Söz konusu tesisler ve varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.  |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri  | : | Raporda; "Maliyet Yaklaşımı", "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak "Gelir Yaklaşımı" üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir.   |
| Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç   | : | <b>431.523.000-TL</b><br><b>Dört yüz otuz birmilyon beş yüz yirmi üç bin - Türk Lirası</b>  |
| Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) <sup>1</sup> KDV Dahil                            | : | <b>509.197.140-TL</b><br><b>Beş yüz dokuz milyon üç yüz doksan yedi bin yirmi dört - Türk Lirası</b>  |
| Müşteri Unvanı   | : | Birleşim Yeşil Enerji A.Ş.  |
| Müşteri Adresi   | : | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah. 1. Cadde No:3 Ümraniye/İstanbul  |
| Şirketin Unvanı  | : | Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| Şirketin Adresi  | : | Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul  |
| Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri   | : | Poliçe No: 60340000002386<br>Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022<br>Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL  |
| Raporu Hazırlayanlar   | : | Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ 915533 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )<br>Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )<br>Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )  |

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

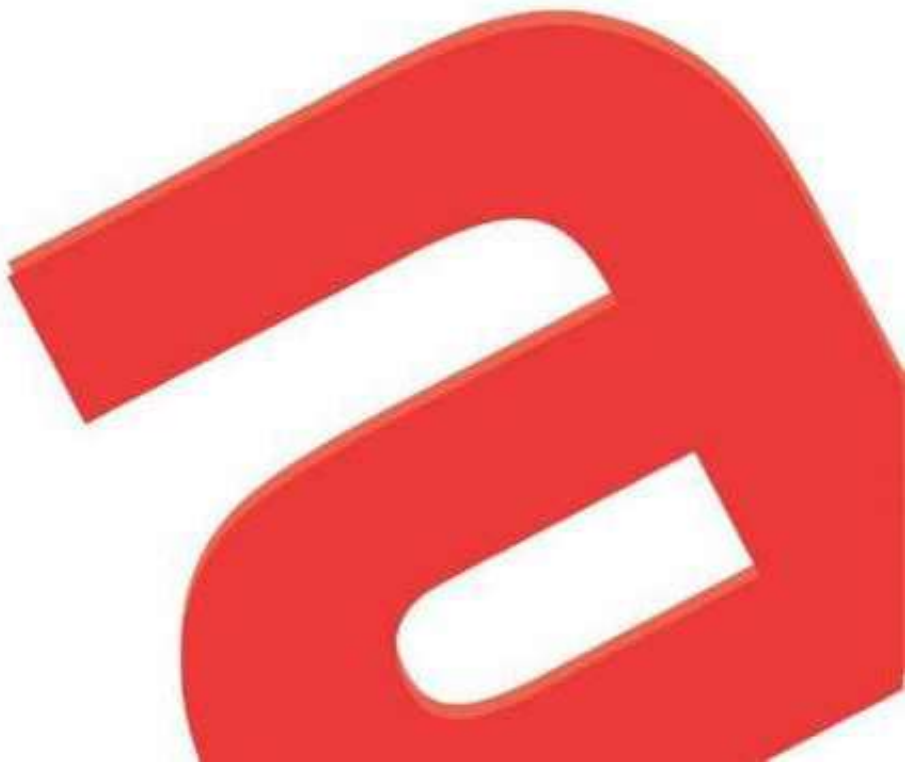
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi C1cert tarafından belgelendirilmiştir.

<sup>1</sup> Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli EUR alış kuru 15,0867 TL, USD alış kuru 13,3290 TL olarak kabul edilmiştir.

## **BÖLÜM 2**

# **KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR**



## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Rezerv kaynağı için yapılan ampirik hesaplamalar ile bulunan değerlerin tesis için yeterli seviyede olduğu ve ileride değişmeyeceği, kaynağın lisans süresi boyunca istenen ve iyi seviyede üretimi destekleyeceği, yakın çevresinde alınan/alınacak lisanslar ile yapılan tesisler veya herhangi bir olaydan dolayı rezerv kaynağının etkilenmeyeceği, tesisin periyodik bakımlarının yapılması ile lisans süresi boyunca çalışacağı kabul edilmiştir.



# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**



### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Türkiye Ekonomisi,

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

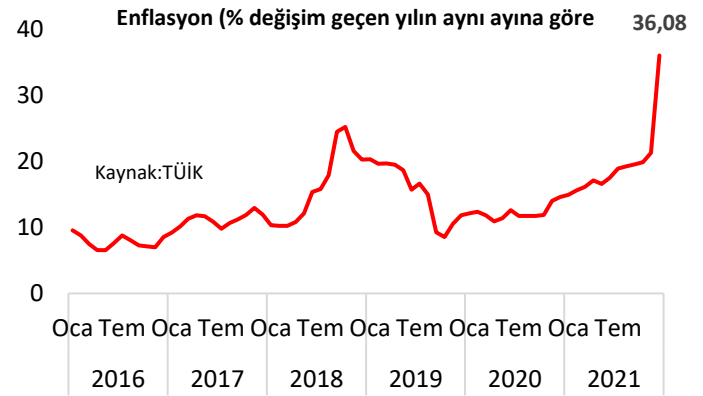
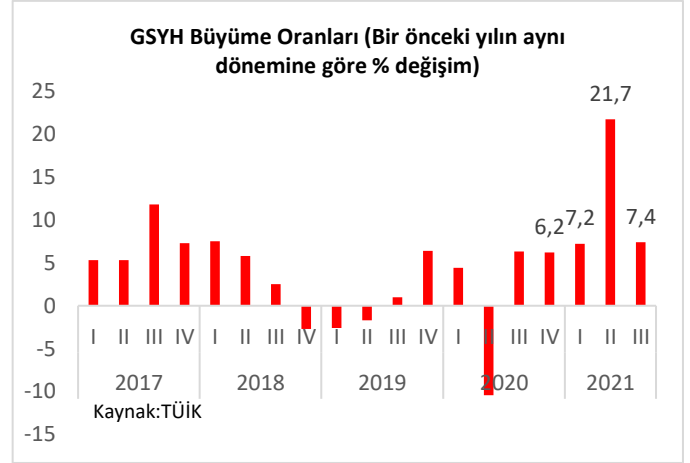
Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.

Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,7

### 3.1. Enerji Sektörü<sup>3</sup>

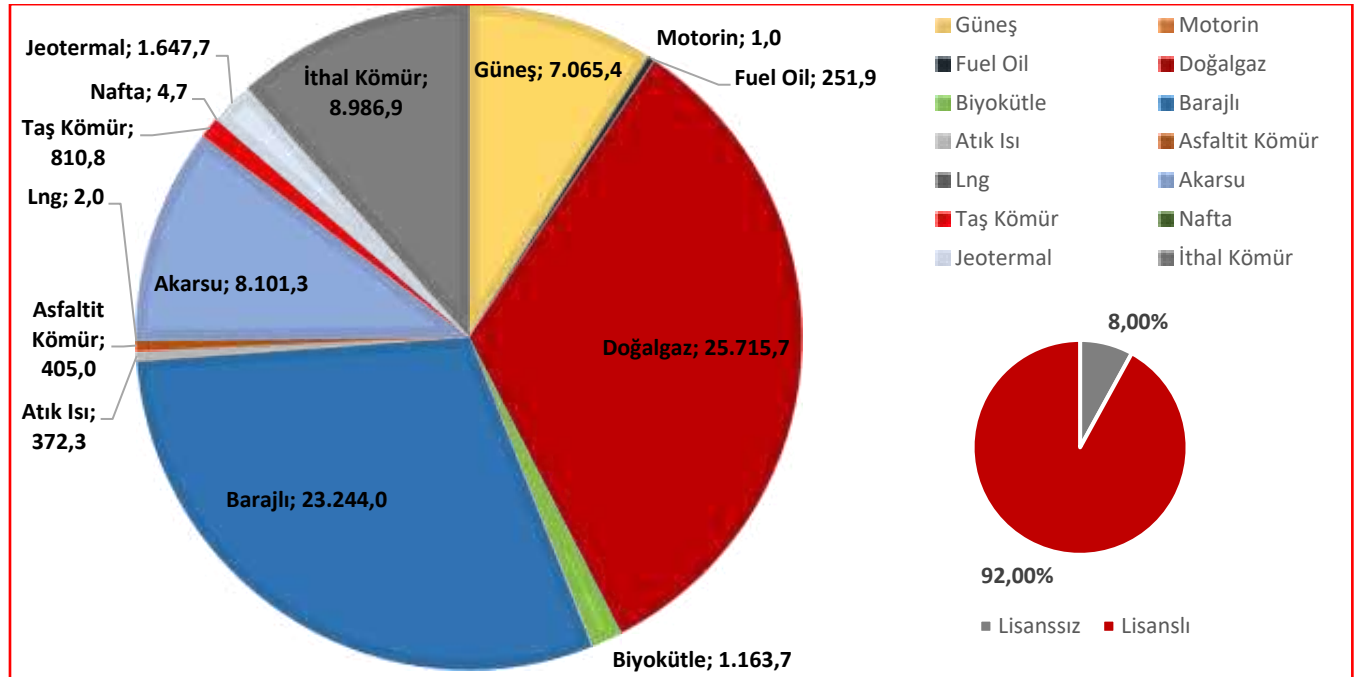
TEİAŞ'ın verilerine göre, Aralık 2021 dönemi itibariyle Türkiye'nin kurulu gücü 99.819,5 MW olmuştur. En fazla santral sayısına sahip olan birincil enerji kaynakları ise;

- 8.389 adet Güneş Enerjisi Santralleri (7.815,6 MW),
- 745 adet Hidroelektrik Enerji Santralleri (31.492,6 MW),
- 252 adet Doğal Gaz Çevrim Santralleri (25.573,6 MW) ve
- 355 adet Rüzgâr Enerjisi Santralleri (10.607 MW) olmuştur.

| Birincil Kaynak | Santral Adedi | Kurulu Güç (MW)  |
|-----------------|---------------|------------------|
| Akarsu          | 604           | 8.212,20         |
| Asfaltit Kömür  | 1             | 405,00           |
| Atık Isı        | 94            | 390,90           |
| Barajlı         | 141           | 23.280,40        |
| Biyokütle       | 380           | 1.644,50         |
| Doğalgaz        | 352           | 25.573,60        |
| Fuel Oil        | 9             | 251,90           |
| Güneş           | 8.389         | 7.815,60         |
| İthal Kömür     | 15            | 8.993,80         |
| Jeotermal       | 63            | 1.676,20         |
| Linyit          | 47            | 10.119,90        |
| LNG             | 1             | 2,00             |
| Motorin         | 1             | 1,00             |
| Nafta           | 1             | 4,70             |
| Rüzgar          | 355           | 10.607,00        |
| Taş Kömür       | 4             | 840,80           |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>10.457</b> | <b>99.819,50</b> |

Kaynak: TEİAŞ

#### Kaynaklara ve kuruluşlara göre kurulu güç



### Birincil kaynaklara ve kuruluşlara göre kurulu güç (MW)

En fazla kurulu güce sahip kuruluşlar 67.886,1 MW ile Serbest Üretim Şirketi ve 21.318,4 MW ile EÜAŞ santralleri olmuştur. Mevcut santrallerin %76'sı özel sektör tarafından %24'ü ise kamu tarafından işletilmektedir.

| Birincil Kaynak | Eüaş Santralleri | İşletme Hakkı Devredilen Santraller | Serbest Üretim Şirketi Santralleri | Yap İşlet Devret Santralleri | Lisanssız Santraller | Toplam           |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------|
| Akarsu          | 59,60            | 658,30                              | 7.453,60                           | 26,80                        | 14,00                | 8.212,20         |
| Asfaltit Kömür  | 0,00             | 0,00                                | 405,00                             | 0,00                         | 0,00                 | 405,00           |
| Atık Isı        | 0,00             | 0,00                                | 164,90                             | 0,00                         | 226,00               | 390,90           |
| Barajlı         | 13.823,10        | 913,10                              | 8.444,20                           | 100,00                       | 0,00                 | 23.280,40        |
| Biyokütle       | 0,00             | 0,00                                | 1.555,40                           | 0,00                         | 89,10                | 1.644,50         |
| Doğalgaz        | 4.993,30         | 0,00                                | 20.343,30                          | 0,00                         | 237,10               | 25.573,60        |
| Fuel Oil        | 0,00             | 0,00                                | 251,90                             | 0,00                         | 0,00                 | 251,90           |
| Güneş           | 0,00             | 0,00                                | 907,90                             | 0,00                         | 6.907,80             | 7.815,60         |
| İthal Kömür     | 0,00             | 0,00                                | 8.993,80                           | 0,00                         | 0,00                 | 8.993,80         |
| Jeotermal       | 0,00             | 15,00                               | 1.661,20                           | 0,00                         | 0,00                 | 1.676,20         |
| Linyit          | 2.424,00         | 1.355,00                            | 6.340,90                           | 0,00                         | 0,00                 | 10.119,90        |
| LNG             | 0,00             | 0,00                                | 2,00                               | 0,00                         | 0,00                 | 2,00             |
| Motorin         | 1,00             | 0,00                                | 0,00                               | 0,00                         | 0,00                 | 1,00             |
| Nafta           | 0,00             | 0,00                                | 4,70                               | 0,00                         | 0,00                 | 4,70             |
| Rüzgar          | 17,40            | 0,00                                | 10.516,50                          | 0,00                         | 73,10                | 10.607,00        |
| Taş Kömür       | 0,00             | 0,00                                | 840,80                             | 0,00                         | 0,00                 | 840,80           |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>21.318,40</b> | <b>2.941,40</b>                     | <b>67.886,10</b>                   | <b>126,80</b>                | <b>7.547,10</b>      | <b>99.819,50</b> |

**Kaynak: TEİAŞ**

### Birincil kaynaklara ve kuruluşlara göre santral adedi

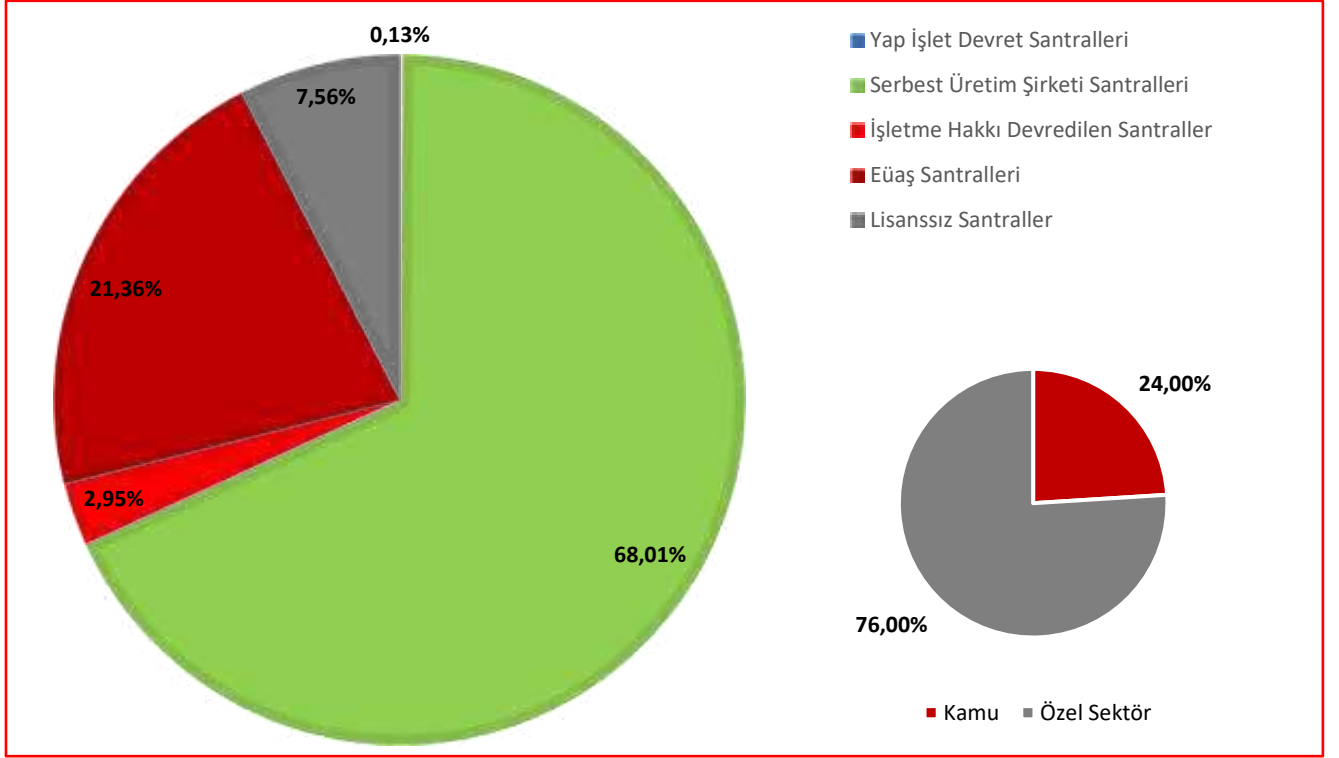
Türkiye'deki lisanssız ve lisanslı santral sayısı toplam 9.738 olmuştur. Mevcut santrallerin %92'si lisanslı %8'i ise lisanssız santrallerden oluşmaktadır.

| Birincil Kaynak | EÜAŞ Santralleri | İşletme Hakkı Devredilen Santraller | Serbest Üretim Şirketi Santralleri | Yap İşlet Devret Santralleri | Lisanssız Santraller | Toplam        |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
| Akarsu          | 8                | 69                                  | 508                                | 2                            | 17                   | 604           |
| Asfaltit Kömür  | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Atık Isı        | 0                | 0                                   | 16                                 | 0                            | 78                   | 94            |
| Barajlı         | 38               | 23                                  | 79                                 | 1                            | 0                    | 141           |
| Biyokütle       | 0                | 0                                   | 323                                | 0                            | 57                   | 380           |
| Doğalgaz        | 7                | 0                                   | 283                                | 0                            | 62                   | 352           |
| Fuel Oil        | 0                | 0                                   | 9                                  | 0                            | 0                    | 9             |
| Güneş           | 0                | 0                                   | 37                                 | 0                            | 8.352                | 8.389         |
| İthal Kömür     | 0                | 0                                   | 15                                 | 0                            | 0                    | 15            |
| Jeotermal       | 0                | 1                                   | 62                                 | 0                            | 0                    | 63            |
| Linyit          | 4                | 1                                   | 42                                 | 0                            | 0                    | 47            |
| Lng             | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Motorin         | 1                | 0                                   | 0                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Nafta           | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Rüzgar          | 2                | 0                                   | 270                                | 0                            | 83                   | 355           |
| Taş Kömür       | 0                | 0                                   | 4                                  | 0                            | 0                    | 4             |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>60</b>        | <b>94</b>                           | <b>1.651</b>                       | <b>3</b>                     | <b>8.649</b>         | <b>10.457</b> |

**Kaynak: TEİAŞ**

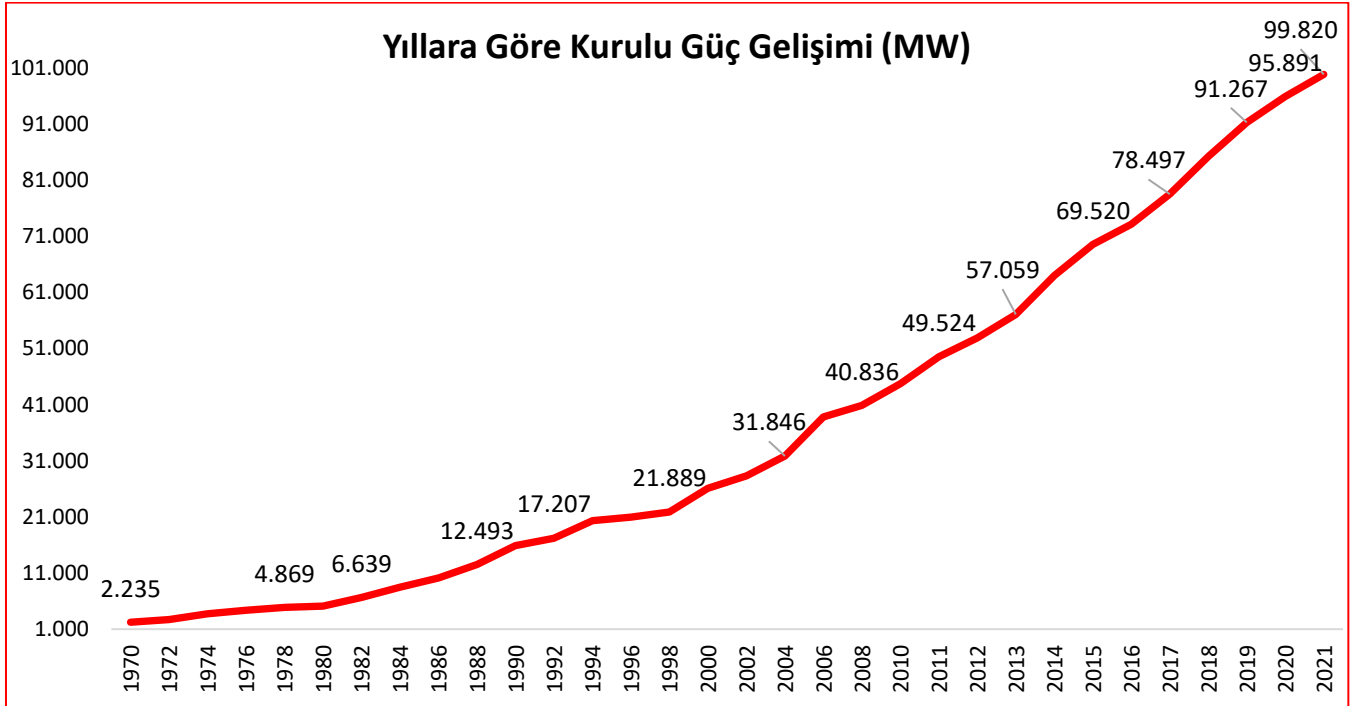


### İşletme türlerine göre dağılım

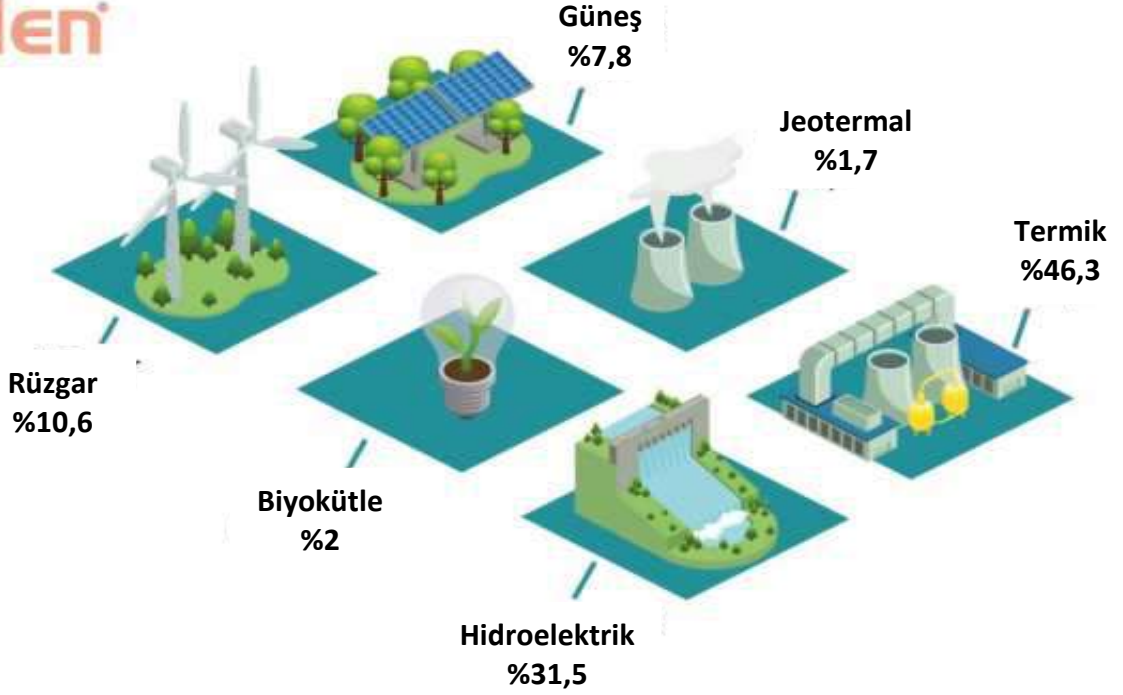


**Kaynak:** TEİAŞ

### Yıllara göre kurulu güç gelişimi (MW)



**Kaynak:** TEİAŞ

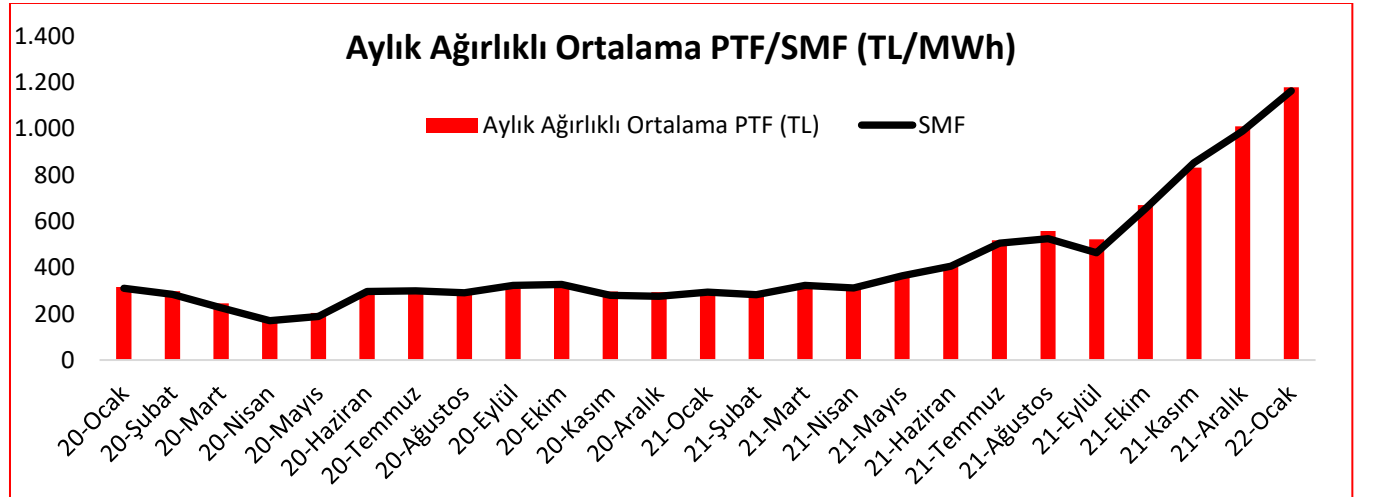
**aden****Aralık 2021 Kurulu Güç Dağılımı**

Kaynak: TEİAŞ

Kasım ayında yaklaşık 26,72 teravatsaat (TWh) olan Türkiye toplam elektrik üretimi, Aralık ayında 29,23 TWh olarak gerçekleşmiştir. Kasım ayında gerçekleşen ortalama günlük elektrik üretimi ile karşılaştırıldığında Aralık ayında gerçekleşen ortalama günlük elektrik üretiminde %5,8'lik bir artış gözlenmiştir. Geçen yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ise günlük ortalama elektrik üretiminin %6,8 oranında arttığını görülmüştür.

Kasım ayında üretilen elektriğin %69,4'ünü sağlayan termik santraller, Aralık ayında toplam elektriğin %66,8'ini üretmiştir. Kasım ayında %11,6'lık bir paya sahip olan hidroelektrik santralleri, Aralık ayı içerisinde aylık bazda toplam üretilen elektriğin %12,5'ini sağlamıştır.

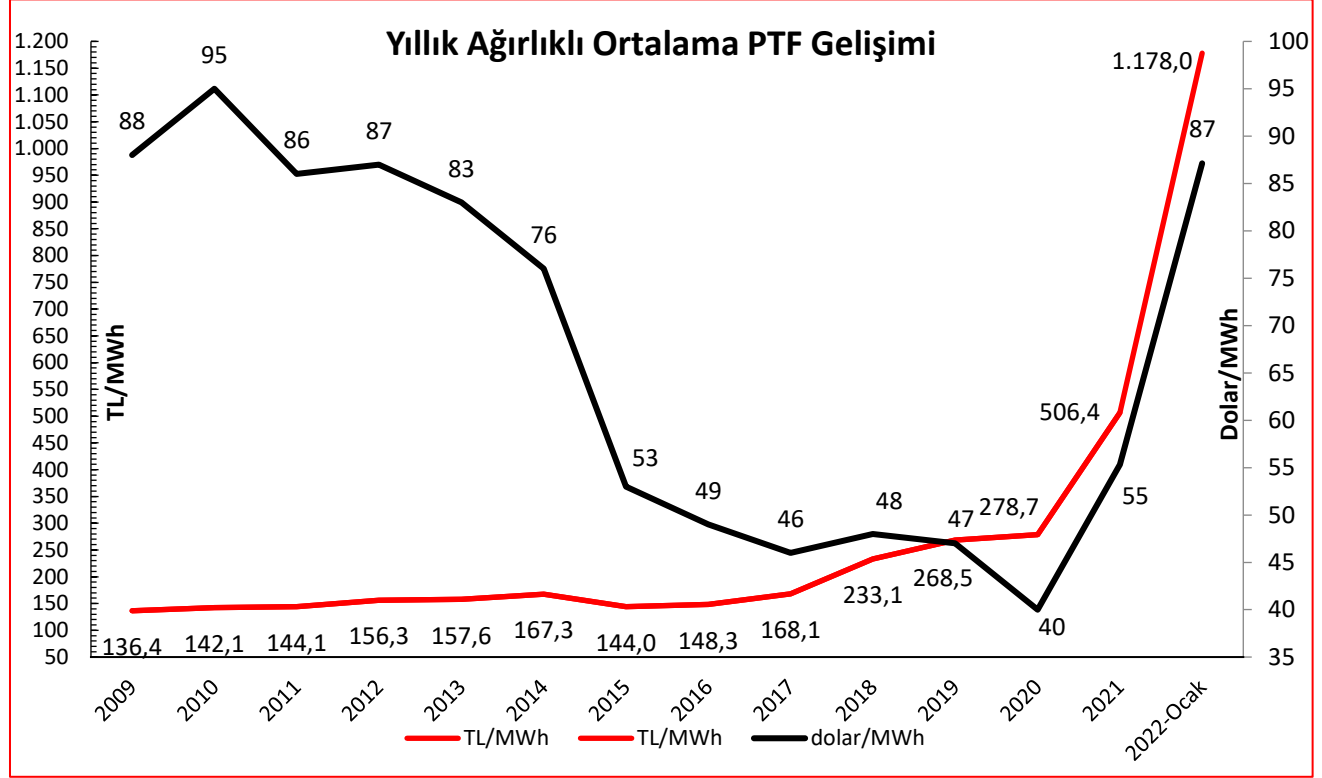
2020 yılında %42,5 olan yenilenebilir enerji santrallerinin elektrik üretimindeki payı, 2021 yılı Aralık ayında %33,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, baraj tipi hidroelektrik santraller toplam üretimin %9,6'sına katkıda bulunurken, güneş enerjisi santralleri toplam üretimin %5,6'sını sağlamıştır.



Kaynak: EPIAŞ

Aralık ayı içerisinde günlük ortalama piyasa takas fiyatı (PTF) ve sistem marjinal fiyatı (SMF) 785 TL/MWh ve 1.205 TL/MWh aralığında gerçekleşmiştir. Aralık ayı PTF ortalaması 1.016,81 TL/MWh iken aynı dönemde SMF ortalaması 1.037,17 TL/MWh olmuştur.

Kasım ayı PTF ortalaması 78,82 dolar/MWh olarak kaydedilirken Aralık ayında ortalama PTF 74,42 dolar/MWh olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında dolar bazlı PTF'nin %96,2 yukarıda olduğu görülmektedir.



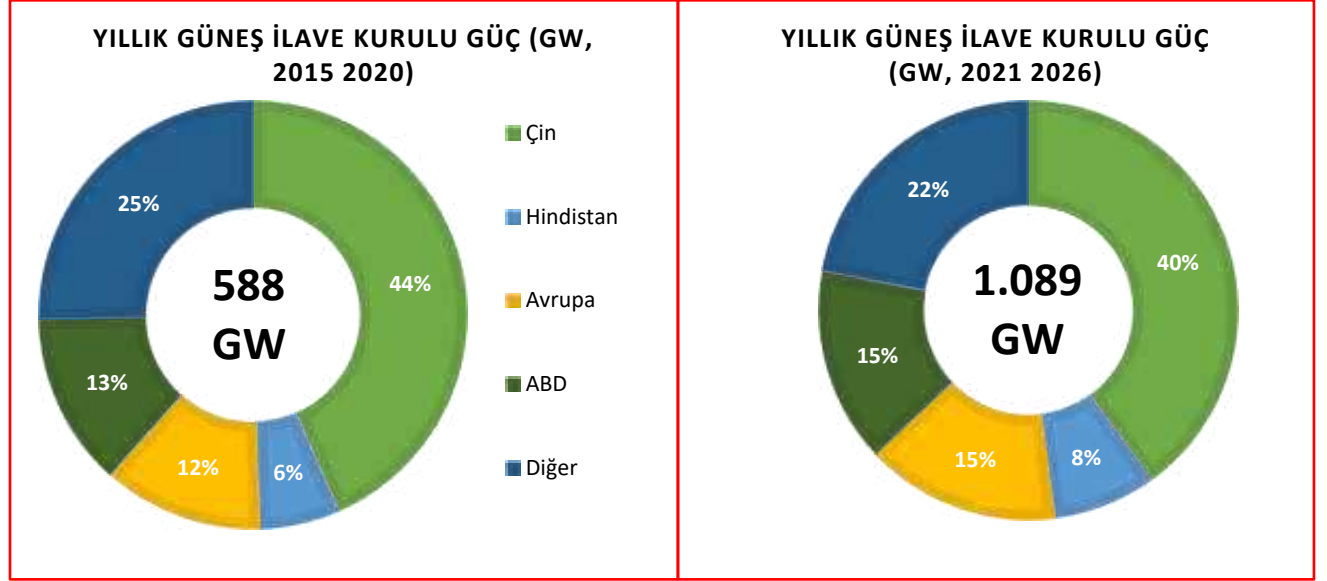
Kaynak: EPIAŞ

| Tarih | PTF Ağırlıklı Ortalama | PTF Aritmetik Ortalama | SMF Ağırlıklı Ortalama | SMF Aritmetik Ortalama |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2009  | 136,44                 | 143,37                 | 137,85                 | 151,03                 |
| 2010  | 142,05                 | 121,60                 | 131,04                 | 117,86                 |
| 2011  | 144,07                 | 125,87                 | 131,24                 | 122,74                 |
| 2012  | 156,28                 | 149,59                 | 143,63                 | 138,96                 |
| 2013  | 157,59                 | 150,11                 | 155,89                 | 144,01                 |
| 2014  | 167,29                 | 164,00                 | 173,12                 | 163,98                 |
| 2015  | 143,97                 | 138,03                 | 143,02                 | 137,52                 |
| 2016  | 148,32                 | 140,60                 | 142,79                 | 132,20                 |
| 2017  | 168,11                 | 163,84                 | 166,79                 | 153,88                 |
| 2018  | 233,09                 | 231,64                 | 233,26                 | 226,51                 |
| 2019  | 268,48                 | 260,32                 | 250,25                 | 253,46                 |
| 2020  | 278,67                 | 278,72                 | 272,16                 | 272,29                 |
| 2021  | 506,42                 | 508,10                 | 497,16                 | 498,80                 |

Kaynak: EPIAŞ

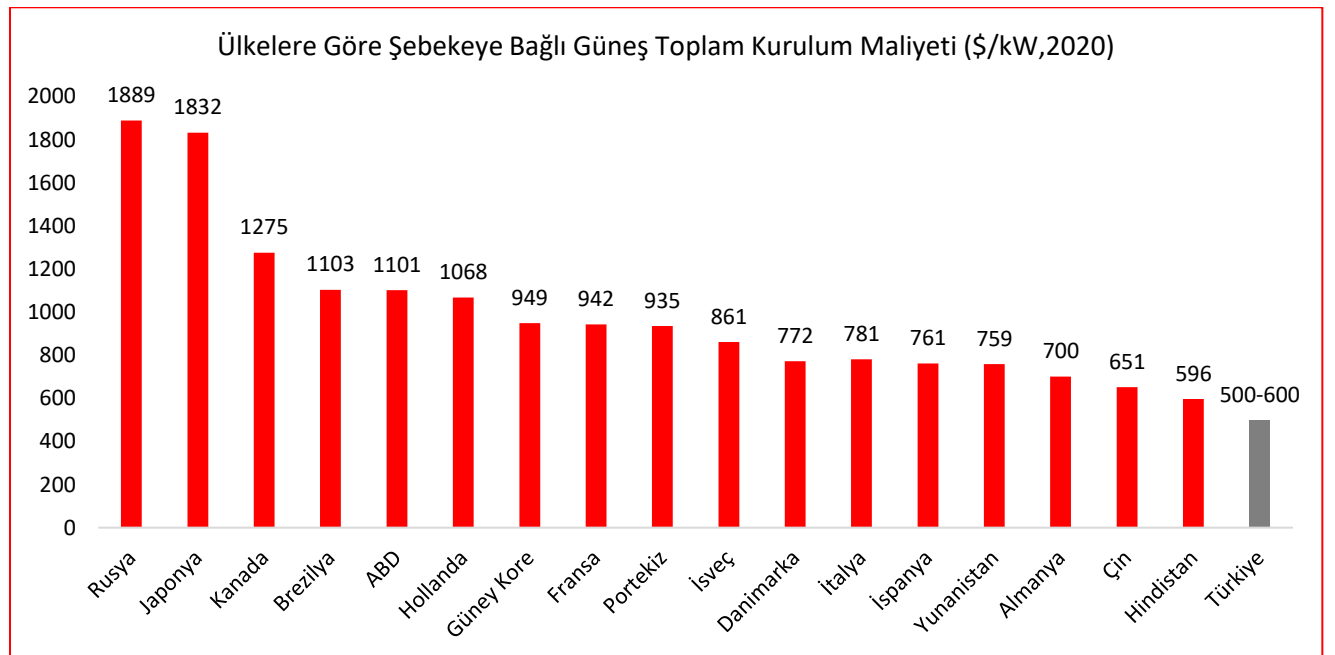
### 3.2. Dünyada ve Türkiye’de Güneş Enerjisi Santralleri

Güneş ve rüzgâr enerjisi, küresel elektrik sektörünün dönüşümüne öncülük etme potansiyeline sahiptir. Günümüzde en çok elektrik üreten yenilenebilir enerji kaynağı olan hidroelektrik enerjisi kurulu gücünün 2010 yılından itibaren yaklaşık yıllık %2,7 büyüme oranıyla büyüdüğü gözlemlenmektedir. Yeni HES’ler kurmak için kalan alanların giderek azalması ve diğer teknolojilere olan talebin artması sebebiyle hidroelektrik enerjisi kurulu gücünün yıllık büyüme oranının yavaşlayarak 2050 yılı itibarıyla %1,4 seviyesine gelmesi ve liderliği rüzgâr ve güneş enerjisine bırakması beklenmektedir. 1,5°C Hedefi ile Uyumlu Enerji Senaryosu kapsamında, rüzgâr enerjisinin, toplam elektrik üretiminin üçte birinden fazlasını sağlaması, güneş enerjisinin ise üretimin %25’ini karşılayarak onu takip etmesi beklenmektedir.



**Kaynak:** IEA – Renewables 2021

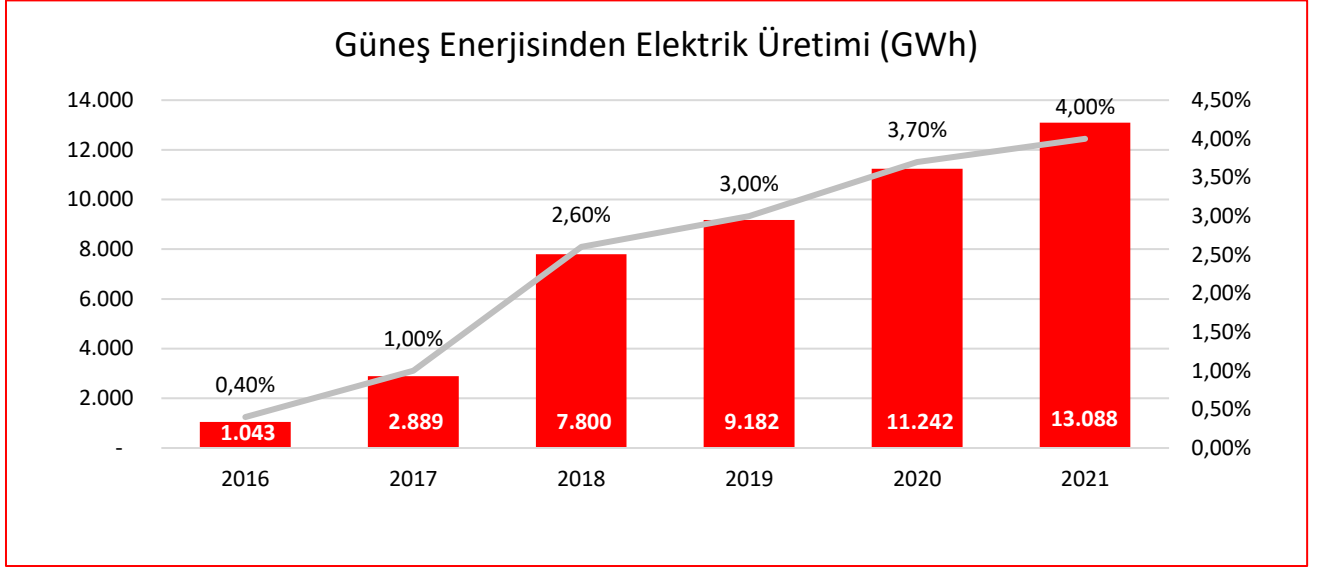
Çevre etkisinin yanı sıra elektrik üretim maliyetlerinin giderek düşmesi, yenilenebilir kaynaklı enerji santrallerinin giderek artan oranda tercih edilmesinin önünü açmaktadır. Yeşil enerji kaynaklarının hem yatırım hem de bakım onarım maliyetlerinin düşmesi bu enerji kaynaklarını fosil yakıtlara göre çok daha avantajlı kılmaktadır.



**Kaynak:** IRENA, PwC Analizi

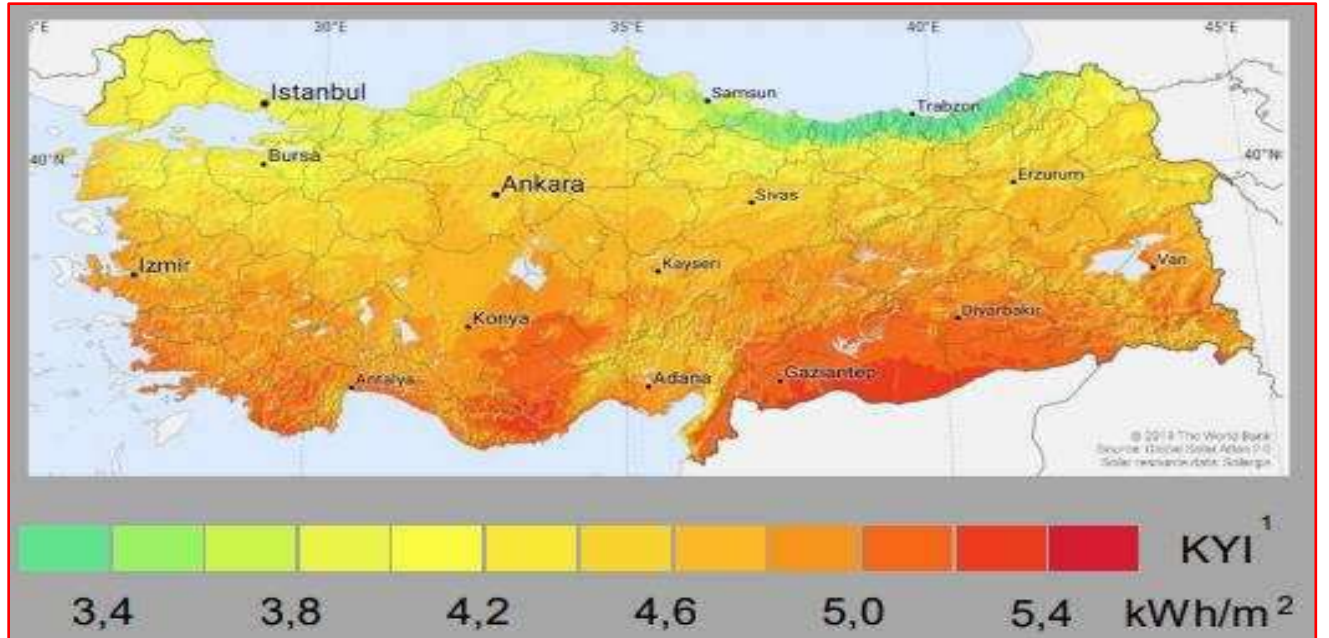


Türkiye’de güneş enerjisi kurulu gücü 2021 yılı Kasım ayı itibarıyla 8 GW’a yaklaşmıştır. Toplam kurulu güç içerisindeki payı olarak bakıldığında Türkiye’deki kurulu gücün karşılaştırılabilir enerji piyasalarındaki gerçekleşmenin gerisinde kaldığı anlaşılmaktadır.



**Kaynak:** TEİAŞ, EPDK

Dünya Bankası’nın yayınladığı Küresel Güneş Atlası’na göre güneş enerjisi potansiyelinin yüksek olduğu bölgeler, 30° Kuzey ve 30° Güney enlemleri arasında konumlanmıştır. Ancak bu bölgelerde hayli yüksek olan güneş enerjisi potansiyeli kurulu güce ve enerji üretimine dönüşmemiştir. Türkiye, yüksek potansiyele sahip bölgeler kadar güneş ışınımı konusunda avantajlı olmasa da 36° ve 42° Kuzey paralelleri arasında konumlandığı için ABD, Çin ve birçok Avrupa ülkesine göre daha fazla ışınım almaktadır ve dolayısıyla da metrekare başına güneş enerjisi üretim potansiyeli de daha fazladır.



**Kaynak:** Dünya Bankası

2021 yılı Kasım ayı itibarıyla işletmede bulunan lisanslı GES’lerin toplam kurulu gücü 901 MW seviyesinde olup toplam güneş enerjisi kurulu gücünün %12’sine denk gelmektedir.

# **BÖLÜM 4**

## **TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİS KARAKTERİSTİKLERİ**



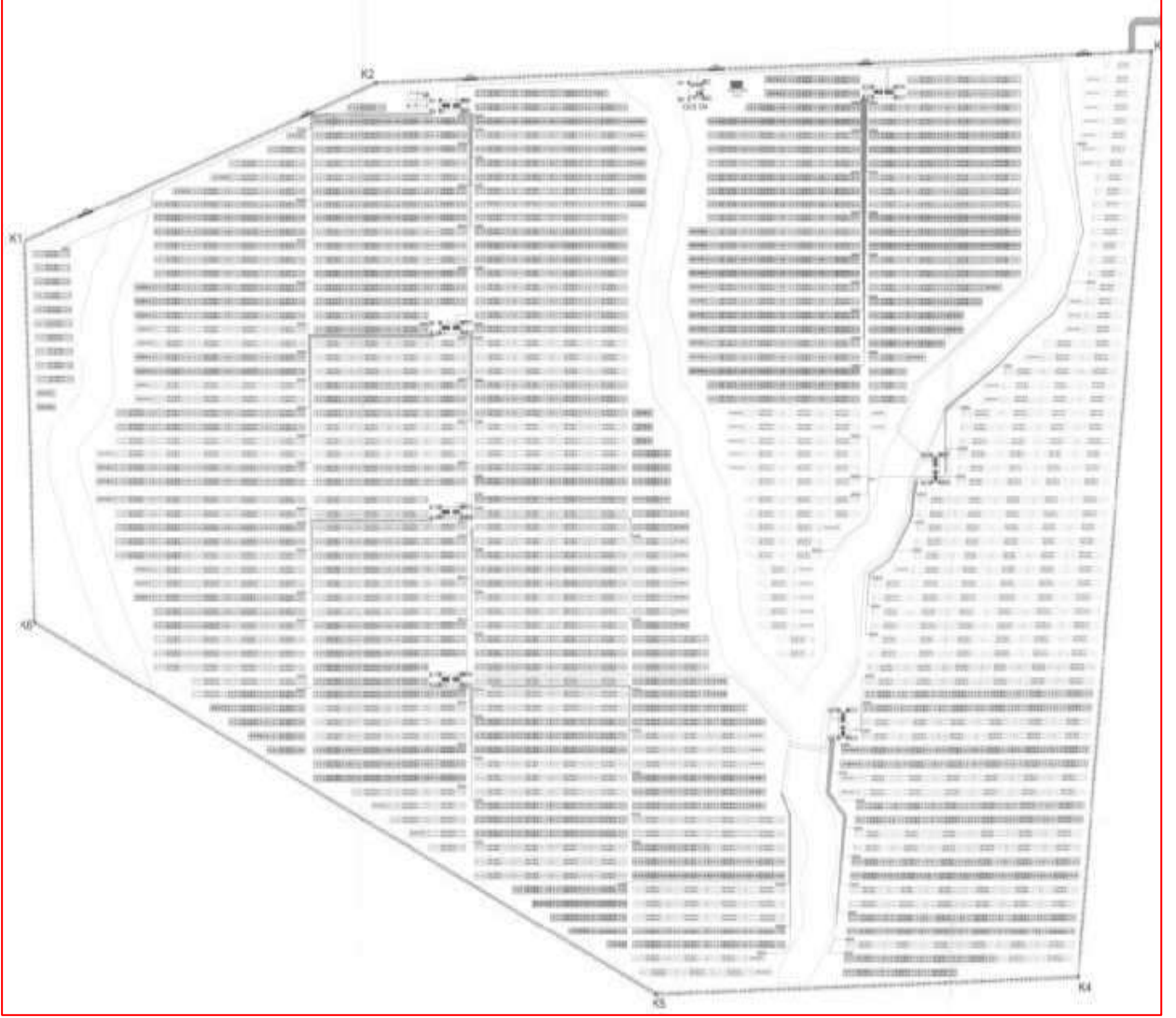
## 4. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ, PERFORMANS, MÜLKİYET HAKKI, LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER

### 4.1. Santral Karakteristikleri

Değerleme konusu güneş enerjisi santrali Birleşim Yeşil Enerji A.Ş. bünyesinde Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş. firma unvanı ile faaliyetini sürdürmektedir. Bitlis ili Adilcevaz ilçesi Cihangir köy sınırları içerisinde 2020 yılında kurulan Alages Adilcevaz toplam 24,193 MWp / 16 MWe kurulu güce sahiptir.

| Üretim Tesisine İlişkin Temel Bilgiler         |   |
|--|---|
| Firma Unvanı                                   | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.                         |
| Proje/Tesis Adı                                | Alages Adilcevaz GES                                  |
| İli  | Bitlis  |
| İlçesi   | Adilcevaz   |
| Mahalle/Köy                                    | Cihangir Köyü   |
| Ada/Parsel                                     | 106/15  |
| Tesis Tipi                                     | Güneş Enerji Santrali                                 |
| Tesis Toplam Kurulu Gücü                       | 24,1928 MWp / 16 Mwe                                  |
| DC/AC Kurulu Güç Oranı                         | 1,512   |
| Panel Sayısı                                   | 58.296 (415 W)  |
| Lisansa Derç Edilen Yıllık Üretim Miktarı      | 31.956.480  |
| Üretim Lisans Tarihi                           | 16.01.2020  |
| Üretim Lisans Sayısı                           | EÜ/9134-3/04417                                       |
| YEKDEM Bitiş                                   | 10.2030   |
| Sisteme Bağlantı Noktası ve Gerilim Seviyeleri | F-3 Adilcevaz TM-Malazgirt ENH üzerinden Adilcevaz TM |
| Bölge Adı                                      | 17-Bitlis   |





Tesiste bulunan makine ve ekipmanlarla ilişkin detay bilgiler rapor ekinde yer almaktadır. Tesisin bütünü oluşturana ana ekipmanlar aşağıdaki gibidir;

- **Modüller:** Hanwha marka, Q PEAK DUO L-G8 / BFG tip, 415 W gücü ve toplam 58.296 adet
- **Eviriciler:** SMA marka, SMA SC 2750 EV – 10 tip, 185 kW güç ve toplam 7 adet
- **Transformatör:** Best marka Hermetik tip 2750 kVA güç ve toplam 7 adet
- **Yüksek Gerilim Şebeke Hattı ve Kabloları**
- **Scada Sistemi**
- **CCTV Kamera Sistemi**

Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş., EÜ/9134-3/04417 lisans no ile **16.01.2020** tarihinden itibaren **49 yıl** süre ile üretim lisansına sahiptir.

Rapor tarihinde "[www.epdk.gov.tr](http://www.epdk.gov.tr)" adresi üzerinden yapılan sorgulamada söz konusu lisansın yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. Sorgulama sonucunda temin edilen bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Lisans Durumu | Lisans No       | Başlangıç Tarihi | Bitiş Tarihi | Tesis Adı            | Kurulu Gücü          | İşletmedeki Kapasite |
|---------------|-----------------|------------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Yürürlükte    | EÜ/9134-3/04417 | 16.01.2020       | 16.01.2069   | Alages Adilcevaz GES | 24,1928 MWp / 16 Mwe | 24,1928 MWp / 16 Mwe |

Değerleme konusu tesis EÜ/9134-3/04417 lisans numarası ile Elektrik Piyasası Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması 5346 sayılı Kanun ek I ve II sayılı cetvel uyarınca Taban Fiyat Desteği ve Yerli Katkı Desteği teşviklerinden yararlanmaktadır.



| Tesisin İşletmeye Giriş Tarihi | Taban Fiyatı Desteği (\$cent/kWh) | TFD Son Yararlanma Dönemi | Yerli Katkı Desteği (\$cent/kWh) | YKD Son Yararlanma Dönemi |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 29.10.2020                     | 13,3                              | 2030                      | 0,44                             | 2025                      |

#### 4.2. Üretim Verilerine Dayalı Performans Değerlendirmesi

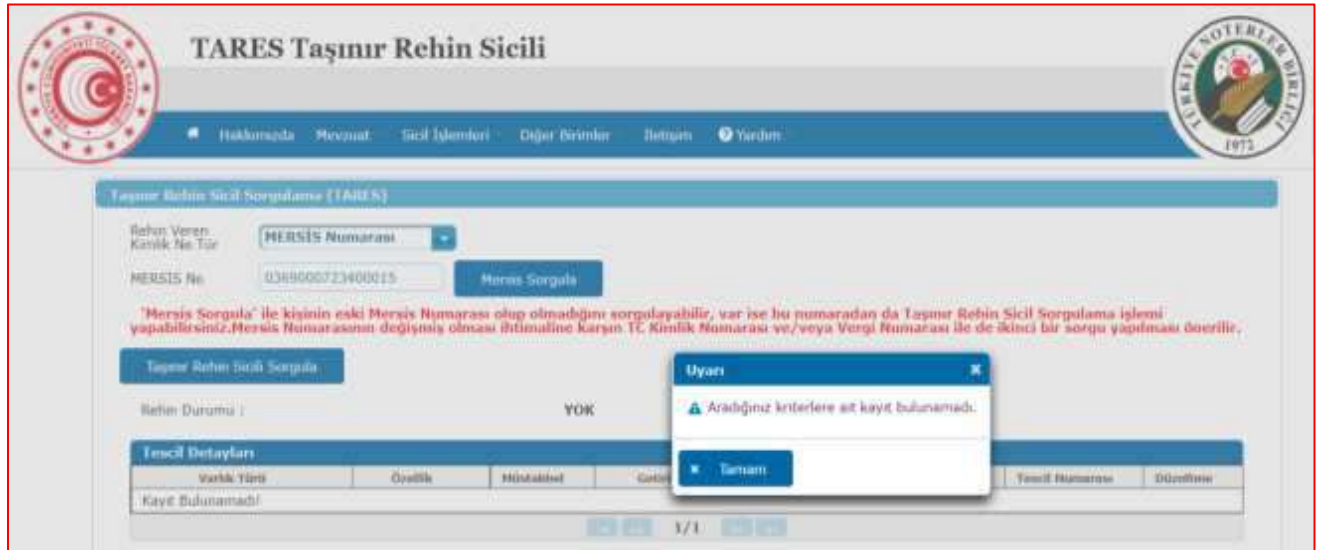
Firmadan temin edilen net üretim verileri aşağıda bulunan tabloda bilgilerinize sunulmuştur. Geçmişe yönelik üretim değerlendirilmesi yapıldığında, iklimsel etkenler ve rutin bakım duraksamaları nedeniyle oluşan üretim kayıplarının dışında major bir üretim kaybı tarafımızca tespit edilmemiştir.

| Ay/Yıl        | 2021             | 2022            |
|---------------|------------------|-----------------|
| Ocak          | 2125,015         | 1544,34         |
| Şubat         | 2639,918         | 2247,31         |
| Mart          | 2178,148         | 2455,41         |
| Nisan         | 3304,19          | 3540,34         |
| Mayıs         | 3885,931         | -               |
| Haziran       | 3907,672         | -               |
| Temmuz        | 3.812,56         | -               |
| Ağustos       | 3.793,56         | -               |
| Eylül         | 3.741,71         | -               |
| Ekim          | 3.133,24         | -               |
| Kasım         | 2.154,68         | -               |
| Aralık        | 1.777,35         | -               |
| <b>Toplam</b> | <b>36.453,96</b> | <b>9.787,40</b> |

#### 4.3. Makineler ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu tesiste yer alan makine ve ekipmanların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden duran varlık listesi ve varlıklara ilişkin faturalar temin edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Birleşim Yeşil Enerji A.Ş." unvanı ve "0369000723400015" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.



TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden “Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.” unvanı ve “0415050747100002” mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

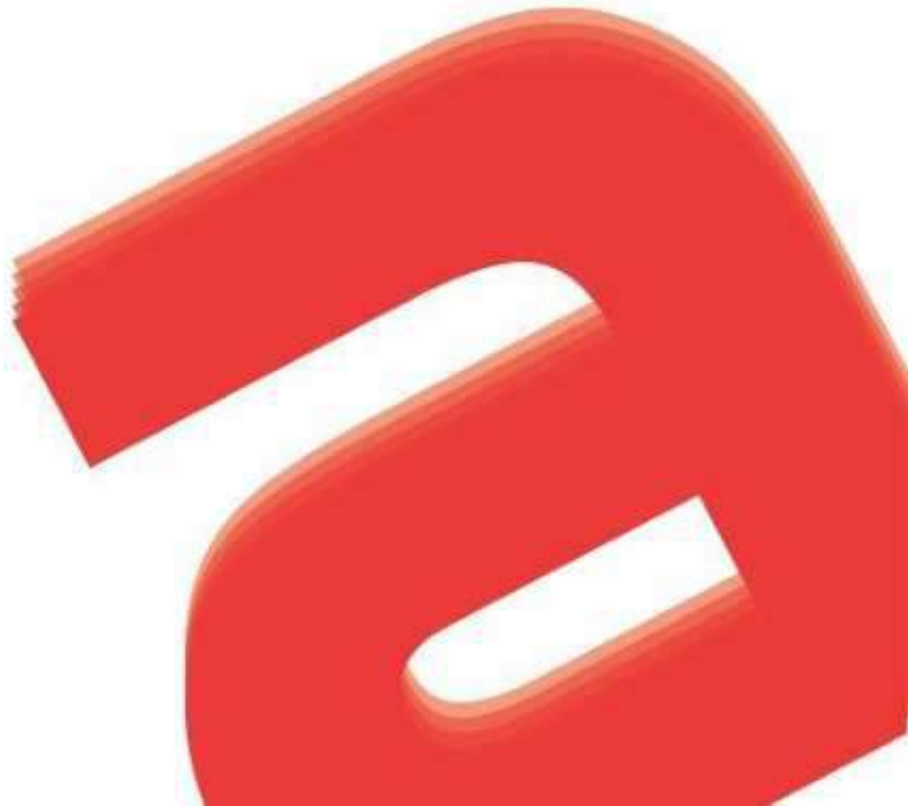
#### 4.4. Lisans, Anlaşma ve İzinler

| Tesis Adı     | İlgili Makam                             | Belge Türü                                 | Belge Tarihi | **Ek |
|---------------|--|--|--------------|------|
| Adilcevaz GES | T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı | 1 No'lu İnverter Kabul Tutanağı            | 31.12.2020   | 9.2  |
| Adilcevaz GES | T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı | 2, 3 ve 4 No'lu İnverterler Kabul Tutanağı | 14.12.2020   | 9.3  |
| Adilcevaz GES | T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı | 5 ve 7 No'lu İnverterler Kabul Tutanağı    | 20.11.2020   | 9.4  |
| Adilcevaz GES | T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı | 6 No'lu İnverter Kabul Tutanağı            | 29.9.2020    | 9.5  |
| Adilcevaz GES | T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu    | Üretim Lisansı                             | 16.01.2020   | 9.6  |
| Adilcevaz GES | Vangözü Elektrik Dağıtım A.Ş.            | Sistem Bağlantı Anlaşması                  | 19.08.2020   | 9.7  |
| Adilcevaz GES | Vangözü Elektrik Dağıtım A.Ş.            | Dağıtım Sistemi Kullanım Anlaşması         | 19.9.2020    | 9.8  |
| Adilcevaz GES | T.C. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü    | Çevre Etki Değerlendirmesi Olumlu Belgesi  | 20.02.2019   | 9.9  |
| Adilcevaz GES | Tatvan Ticaret ve Sanayi Odası           | Kapasite Raporu                            | 23.05.2022   | 9.10 |
| Adilcevaz GES | Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.           | Gün İçi Piyasaya Katılım Anlaşması         | 12.11.2020   | 9.11 |
| Adilcevaz GES | Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.           | Gün Öncesi Piyasaya Katılım Anlaşması      | 12.11.2020   | 9.12 |
| Adilcevaz GES | Enerji Piyasaları İşletme A.Ş.           | Piyasaya Katılım Anlaşması                 | 12.11.2020   | 9.13 |

\*\* İlgili belge sırasına göre rapor ekinde bilginize sunulmuştur.

# **BÖLÜM 5**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI**



## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI

### 5.1. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Bitlis İli, Adilcevaz İlçesi, Cihangir Köyü içerisinde 106 ada 15 no.lu parseldir. Parsel geometrik olarak amorf yapıda olup az eğimli bir arazidir. Parselin kuzey cephesinde bulunan asfalt yola yaklaşık 765 metre cephesi bulunmaktadır. Hali hazırda parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali ve idari bina bulunmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan idari bina betonarme tarzda inşa edilmiş olup, taban alanı 84 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 193 m<sup>2</sup> alanlı, 2 katlıdır. Zemin katı hol, antre, monitör odası, 2 adet teknik ofis, toplantı odası, depo, mutfak, wc ve merdiven hacimlerinden oluşmaktadır. birinci katı 3 oda, salon, mutfak, koridor, banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden meydana gelmektedir. Yapının giriş kapısı demir perforce, kat giriş kapıları çelik kapı, iç kapıları ahşap olup, pencereleri pvc doğramadır. İçerisinde zeminler seramik kaplı olup, duvarlar ıslak hacimlerde fayans, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Mutfak hacimlerinde mermer tezgah ve mutfak dolabı, wc hacimlerinde ayaklı lavabo mevcuttur. Merdiven korkulukları alüminyum küpeştedir. Yapının dışı sarı renkli dış cephe boyasıyla boyalıdır.



### 5.2. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

TKGM Webtapu Sistemi'nden değerlendirme konusu taşınmaza ait 07.02.2022 tarihinde alınan takyidat belgesi incelenmiştir.

| 106 Ada 15 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri |   |            |   |
|---|---|------------|---|
| İli   | Bitlis  | Ana Vasf   | 49 yıl süre ile 3. cilt 227. sayfadaki 222 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |
| İlçesi  | Adilcevaz                                       | Yüzölçümü  | 306.353.97m <sup>2</sup>  |
| Mahallesi   | Cihangir K.                                     | Mevkii     | -   |
| Ada   | 106   | Cilt No    | 3   |
| Parsel  | 15  | Sayfa No   | 228   |
| Tapu Tarihi                                       | 25.06.2021                                      | Yevmiye No | 2804  |
| Malik   | GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V (1/1) |            |   |
| Koordinat   | 38.913700;42.614500                             |            |   |



### 5.3. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Bitlis İli, Adilcevaz İlçesi, Cihangir K. Mahallesi 106 ada 15 parsel "49 yıl süre ile 3. cilt 227. sayfadaki 222 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" vasıflı 306.557,94 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü gayrimenkuldür. Taşınmazın konumlu olduğu parseller biçimsiz bir şekle ve hafif eğimli bir yapıya sahiptir.

Parselin konumu kadastral sınırlar olarak belirgin değildir. Parsel üzerinde güneş enerji santrali mevcuttur. Parsel kurak alanda yer almaktadır.

| Parsel No | Açıklamalar  |
|-----------|--|
| 106/15    | Taşınmaz topoğrafik açıdan eğimli bir yapıya ve geometrik olarak amorf (biçimsiz) yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. |

### 5.4. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

TKGM Weptapu Sistemi üzerinden 23.05.2022 tarihinde alınan takyidat belgesi incelenmiş olup detaylar aşağıda belirtilmiştir. Takyidat belgesi raporun ekler kısmında sunulmuştur.

- Beyan: Diğer (Konusu: 1 ADET TÜM MÜŞTEMİLATI İLE BİRLİKTE 24,193 MWm / 16 MWe GÜCÜNDE GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ VE 2 KATLI KARGİR İŞLETME BİNASI) (13.11.2020 tarih ve 4138 yevmiye numarası ile)

#### ➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup 106 ada 15 parsel no.lu taşınmaz üzerinde 16.01.2020 tarihinden başlamak üzere, 49 yıllığına üst hakkı tesis edildiği görülmektedir.

#### ➤ Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

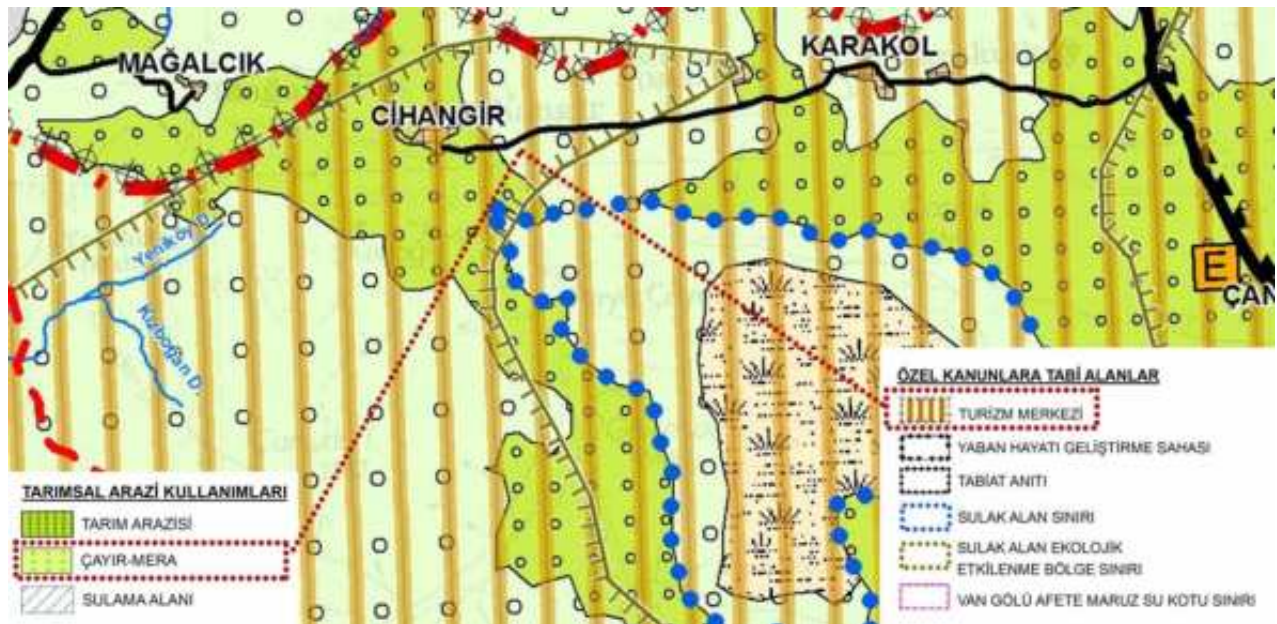
Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

#### ➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 5.5. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın Çevre Şehircilik Bakanlığı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırı içinde olduğu tespit edilmiştir. Çevre Şehircilik Bakanlığı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre taşınmazın "Turizm Merkezi" ve "Çayır-Mera" Lejanti içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın mevzi imar planı bulunmaktadır.



**➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Son üç yıl içinde, gayrimenkulün bulunduğu yerde imar değişikliği olmuştur. Yazılı imar durumu belgesi için başvuru yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın 25.11.2019 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Adilcevaz (Bitlis) İlçesi Cihangir Köyü 0 Ada 222 Parsel Nazım İmar Planı dahilinde Güneş Enerji Santrali fonksiyonunda kalmakta olup ön, komşu ve arka bahçelerden 5 m çekme mesafesi bulunmaktadır. Belediyeden alınan imar durumu belgeleri raporun ekler kısmında bilginize sunulmuştur.

**Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri**

Taşınmaz üzerinde yer alan Güneş Enerji Santrali için düzenlenmiş 16.10.2020 tarih, 113 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat 1 adet bağımsız bölüm, 116.600 m<sup>2</sup> inşaat alanı, yol kotu üzerinde olmak üzere, toplam 1 kat için düzenlenmiştir.

Taşınmaz üzerinde yer alan idari bina için düzenlenmiş 16.10.2020 tarihli Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat 1 adet bağımsız bölüm, 192,72 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı, yol kotu üzerinde olmak üzere 2 kat için düzenlenmiştir. Bitlis İl Özel İdaresinde söz konusu ruhsatlar ve ruhsat eki projeler incelenmiştir. Taşınmaz mimari projesiyle uyumludur.

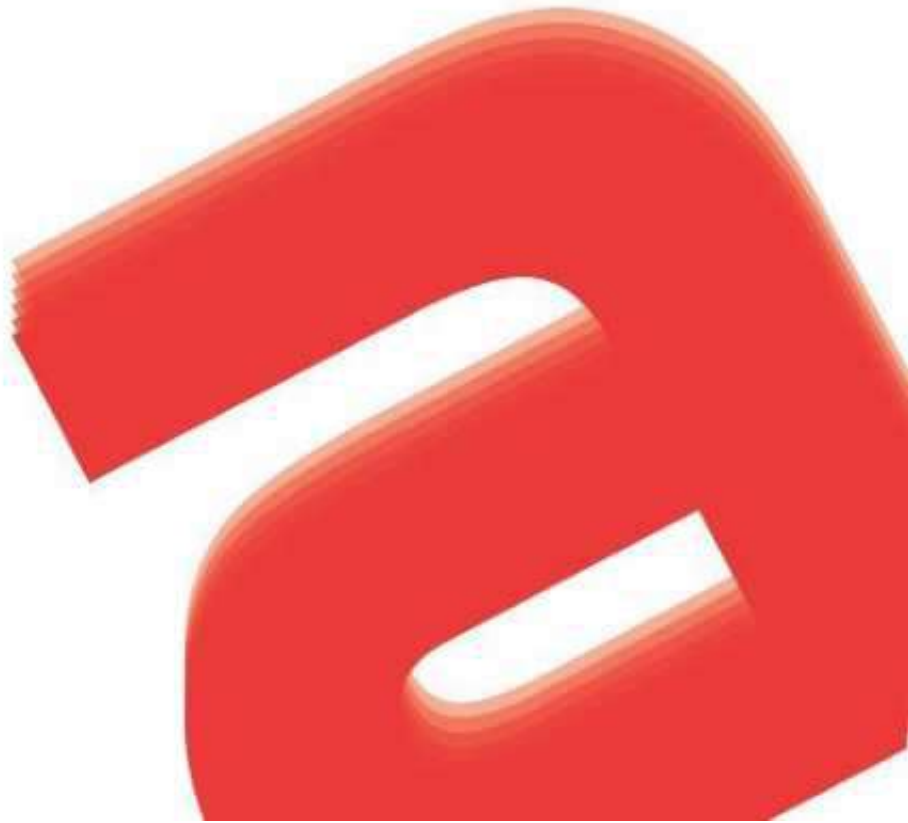
**5.6. Taşınmaza İlişkin Anlaşma, İzin ve Belgeler**

| Tesis Adı     | İlgili Makam   | Belge Türü                 | Belge Tarihi | **Ek |
|---------------|--|----------------------------|--------------|------|
| Adilcevaz GES | Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü                             | Tapu Belgesi               | 25.06.2021   | 9.14 |
| Adilcevaz GES | Bitlis İl Özel İdaresi                                       | İmar Durumu Yazısı         | 30.06.2022   | 9.15 |
| Adilcevaz GES | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı                                | İmar Planı                 | 29.06.2022   | 9.16 |
| Adilcevaz GES | WEB TAPU   | Tapu Kaydı                 | 07.02.2022   | 9.17 |
| Adilcevaz GES | Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü                             | Tapu Kaydı (Aktif + Pasif) | 01.06.2022   | 9.18 |
| Adilcevaz GES | T.C. Edikli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | Yapı Ruhsatı               | 16.9.2020    | 9.19 |

\*\* İlgili belge sırasına göre rapor ekinde bilginize sunulmuştur.

## **BÖLÜM 6**

# **DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ**



## 6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 6.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 6.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.



### 6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

## 6.2. Değerleme Teknikleri

### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

### 6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

### 6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

#### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

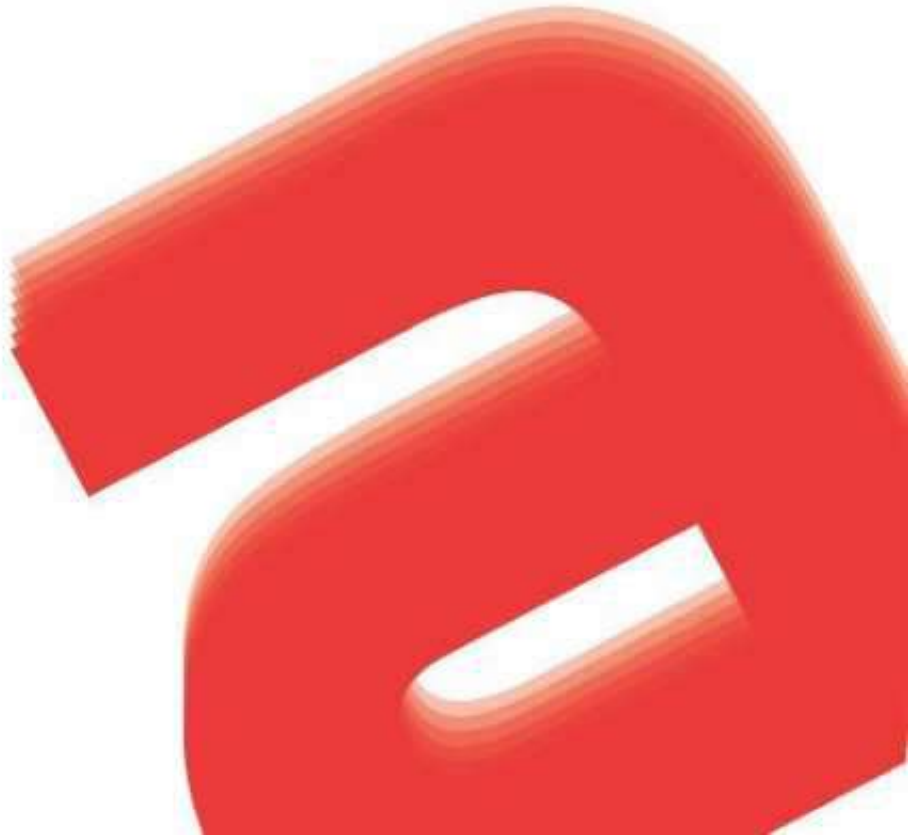
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## **BÖLÜM 7**

# **DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ**



## 7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur.

Konu tesis için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Güneş Enerji Santrali” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Enerji santralinin pazar değeri tespitinde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, emsal bilgileri; tesislerin kalan YEKDEM süresi, lisan süresi, dizayn parametreleri, teknoloji, tesisin kurulu olduğu bölge, lisans bedeli, şirket borcu, vb. birçok farklı parametreye bağlıdır. Bu nedenle satışa konu birim fiyatlarda farklılıklar oluşmaktadır. Değerleme konusu enerji *santrali bütün olarak değerlendirildiğinde* ulaşılan emsal bilgilerinin değerlendirme konusu tesis ile kıyaslanabilir olmaması nedeniyle  *nihai değer takdirinde* “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, varlıkların ikame değerleri üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak hesaplanmıştır. Benzer tesislerin satışlarının; *bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu* göz önüne alınarak yapılması nedeniyle  *nihai değer takdirinde* “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak “Gelir Yaklaşımı” üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir. Raporda “Gelir Yaklaşımı” ile takdir edilen değer *makine parkı yatırımları, tesisin tüm izin, lisans, hak ve sözleşmeleri ile birlikte tüm işletme değerini içermektedir.*

Çalışma kapsamında kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar ve alt başlıklar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

#### 7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yönteminde, varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdiri yapılmaktadır.

Santrali oluşturan makine ve ekipmanlara ilişkin ikinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsallerin kıyaslanabilir olmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” ile sadece santrallerin arsasına yönelik hesaplamalar yapılmıştır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede halihazırda satılık olan benzer emsaller incelenmiştir.

| No | Açıklama   | İmar Lejanti | Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış/Kira Değeri (TL) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | <sup>4</sup> PPD Değer (TL) | PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----|--|--------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1  | Çanakyayla Köyü muhtarı İbrahim Akkuşla yapılan görüşmede, bölgedeki arazilerin dönümünün 3.000 TL den alıcı bulabildiği bilgisi alınmıştır.                     | Tarım        | 1.000                  | 3.000                  | 3                                | 2.700                       | 2,7                                  |
| 2  | Karakol Köyü muhtarı Vedat Çınarla yapılan görüşmede, bölgedeki arazilerin dönümünün 3.000 - 3.500 TL civarında bedellerle alıcı bulabildiği bilgisi alınmıştır. | Tarım        | 1.000                  | 3.500                  | 3,25                             | 2.900                       | 2,9                                  |

<sup>4</sup> Pazarlık Payı Düşülmüş



|   |   |       |       |       |   |       |     |
|---|---|-------|-------|-------|---|-------|-----|
| 3 | Bölge halkından Deniz Beyle yapılan görüşmede bölgede kuru tarlaların en fazla 3 TL/m2 civarında fiyatla satılabileceği, yılın büyük bölümünde bölgedeki tarım arazilerine ulaşım sağlanamadığından, bu bölgedeki tarım arazilerinin, göl kıyısındaki tarım arazileri gibi rağbet görmediği bilgisi alınmıştır. | Tarım | 1     | 3     | 3 | 2,7   | 2,7 |
| 4 | Cihangir Köyü muhtarı Muhsin Bozarslanla yapılan görüşmede, bölgedeki arazilerin dönümünün 3.000 TL civarında bedellerle alıcı bulabildiği bilgisi alınmıştır.  | Tarım | 1.000 | 3.000 | 3 | 2.700 | 2,7 |

Pazar Karşılaştırma Yaklaşımı; bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı imar planına tabi, konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri ile birim m<sup>2</sup> değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde bulunan iki katlı toplam 193 m<sup>2</sup> alanlı konut yapısının ruhsatlı olması sebebi ile yasal değer takdir edilmiştir. Buna göre;

| Başlangıç        | Bitiş       | Rapor Tarihi |
|------------------|-------------|--------------|
| 16.01.2020       | 16.01.2069  | 31.12.2021   |
| Geçen Süre (Gün) | 715         |              |
| Geçen Süre (Yıl) | 1,95890411  |              |
| Kalan Süre (Gün) | 17183       |              |
| Kalan Süre (Yıl) | 47,07671233 |              |
| Toplam (Yıl)     | 49          |              |

| İmarlı Arsa Değeri    | 49 Yıllık Ü.H.K | Kalan Gün Oranı |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 2,71                  | 0,666666667     | 0,960749231     |
| Üst Hakkı Arsa Değeri | <b>1,74</b>     |                 |

| 844 Ada 10 Parsel                          | Yasal Durum Değeri (TL) | Mevcut Durum Değeri (TL) |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Arsa Alanı (m<sup>2</sup>)</b>          | <b>306.557,94</b>       | <b>306.557,94</b>        |
| Arsa Birim Değeri (TL)                     | 1,74                    | 1,74                     |
| Arsa Değeri (TL)                           | 533.410                 | 533.410                  |
| <b>Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b>          | <b>193</b>              | <b>193</b>               |
| Bina Değeri (TL)**                         | 3.500                   | 3.500                    |
| <b>Gayrimenkul Değeri (TL)</b>             | <b>675.500</b>          | <b>675.500</b>           |
| <b>Yuvarlanmış Gayrimenkul Değeri (TL)</b> | <b>1.209.000</b>        | <b>1.209.000</b>         |

\*\*Değerleme konusu binanın yeni yapı olması nedeni ile amortisman değeri düşülmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın **01.06.2022 tarihi itibarıyla** "Pazar Değeri" yöntemi ile değeri **1.209.000 TL** olarak hesaplanmıştır. 2022 yılı yeniden değerlendirme oranı (%33,63) üzerinden 31.12.2021 tarihli değere ulaşılarak arsa ve binanın toplam Pazar Değeri **802.500-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Santral bünyesinde yer alan **makine ve ekipmanlar için bu yöntem** kullanılmıştır. Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer aşağıdaki hususlar doğrultusunda takdir edilmiştir. Makine parkının değerlendirme çalışması, tesisin çalışmaya devam edeceği varsayımı ile makine ve ekipmanların bulunduğu yerdeki kurulu durumu için yapılmıştır. Buradaki makine ve ekipmanların başka yere taşınması veya tek tek satılması durumundaki değeri oldukça farklı olacaktır.

Son yıllarda ülkemizde hızla artan elektrik enerjisi maliyetlerine karşılık panel teknolojinin hızla gelişmesi, panel fiyatlarını önemli ölçüde azaltmıştır. Fakat son dönemde covid 19 pandemisi nedeni ile solar enerji firmalarının üretim arızını düşürmeleri, dolar kurunda meydana gelen artış, enerji fiyatlarındaki artışın yatırımcıları teşvik etmesi nedeniyle oluşan talep artışı, yurt dışı konteyner kiralamaları ve nakliye maliyetlerinin yükselmesi solar panel fiyatlarında artışa neden olmuştur.

Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda santrale ait makine ve ekipmanların kurulum maliyeti **750.000 USD/MW** kabul edilmiştir.

| Tesis Gücü           | İkame Değer (USD) | Ekonomik Ömür | Amortisman % | Toplam Rayiç Değer (USD) | Toplam Rayiç Değer (TL) |
|----------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| 24,1928 MWp / 16 MWe | 12.000.000        | 25            | 0,955        | 11.465.700               | 152.909.500             |

Santral bünyesinde yer alan makine ve ekipmanların değeri "Maliyet Yaklaşımı" yöntemine göre toplam yaklaşık **152.909.500-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Nakit akışı tablolarında yapılan varsayımlar ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır;

### **Genel Varsayımlar;**

- Varsayımlar raporun hazırlandığı tarih için geçerli olup serbest piyasa satış projeksiyonları yıllar içinde değişebileceği hususu dikkate alınmalıdır.
- Çalışmada IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Enerji santrallerinin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Ülkenin ekonomik konjektörü ve ekonomik göstergeler dikkate alınarak indirgeme oranı **%9,5** olarak hesaplanmıştır.
- Tarife: Değerleme konusu santral YEKDEM kapsamındadır. Ek olarak santral Yerli Katkı Desteği'nden faydalanmaktadır. Santralin YEKDEM süresi boyunca (31.12.2030) 13,30 \$cent/kWh ve Yerli Katkı Desteği süresi boyunca (31.12.2025) bu bedele ek olarak 0,44 \$cent/kWh gelir elde edecektir.
- Serbest piyasa satış yapılan tesiste tarife bedeli için son 10 yıllık EPIAŞ satış fiyatları analiz edilmiştir. 2019 yılına kadar TL bazlı enerji fiyatlarında yaşanan artışın, doları kurunda yaşanan hızlı artışı yakalayamaması sebebiyle dolar bazlı satış fiyatları düşmüştür. Son dönemde dünya genelinde yaşanan enerji krizi ve pandemi etkisi sonucunda enerji fiyatları artış trendine girmiştir. Bu yükselişin orta uzun vadede sabit kalacağı ve sonrasında dolar bazlı düşüş trendinin tekrar başlayacağı kanaatiyle tarife; 2027-2030 yılları arasında 8,5 \$cent/kWh, 2031-2034 yılları arasında 8 \$cent/kWh, 2035-2038 yılları arasında 7,5 \$cent/kWh, 2039-2042 yılları arasında 7 \$cent/kWh ve 2043-2046 yılları arasında 7 \$cent/kWh olacağı varsayılmıştır.

### **Enerji Santraline İlişkin Varsayımlar;**

- Değerleme konusu enerji santrallerinin kurulu gücünü çalışma süresince devam ettireceği ve artıramayacağı varsayılmıştır.
- Tesisin ekonomik ömrü **25 yıl** kabul edilerek hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır.
- Ekonomik ömür sonunda varlıkların kalıntı değeri, ikame maliyetinin **%5'i** bir bedel olacağı varsayılarak nakit akışının son yılında artı değer olarak eklenmiştir.
- İleriye yönelik üretim verileri tahminleri; tesislerin geçmiş üretim verileri ve firmamızın geçmiş tecrübeleri doğrultusunda ön görülmüştür.
- Temin edilen bilgiler doğrultusunda üretim verilerinin ortalaması **36.500.000 kWh** kabul edilmiştir. Bu doğrultuda kapasite faktörü, panel verim kaybı dikkate alınarak her yıl için hesaplanarak **%26,02** ile **%21,67** aralığında olacağı ön görülmüştür.

### **“Gelir Yaklaşımı” kapsamında elde edilen sonuçlar;**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Toplam Bugünkü Değer (USD)          | 32.356.652    |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD) | 32.357.000    |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)  | 431.523.000   |
| İndirgeme Oranı                     | 9,50%         |
| LCOE                                | 57,244 \$/MWh |

**Hesaplamaya konu tablolar rapora ek olarak bilgilerinize sunulmuştur.**

### 7.3. SWOT Analizi

| GÜÇLÜ YÖNLER  | ZAYIF YÖNLER   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Santralin Taban Fiyat Desteği ve Yerli Katkı desteğinden faydalanan olması.</li><li>+ Diğer enerji üretim santrallerine göre maliyetinin daha ucuz ve temiz olması</li><li>+ Enerji alanında Türkiye'nin dışa bağımlılığının azalması.</li><li>+ Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılmasını kolaylaştırmaktadır.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Türkiye'de dört mevsimin yaşanmasından dolayı kış aylarında ışınımın az olmasından kaynaklı üretilen enerji miktarının azalması</li><li>- Güneş enerjisi santrallerinde üretilen birim enerji miktarı diğer enerji santralleri ile karşılaştırıldığında çok daha fazla alan gerektirmesi</li></ul> |
| FIRSATLAR   | TEHDİTLER  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Ulusal ve Uluslararası finans şirketlerinin yenilenebilir enerji için yarattığı düşük maliyetli finansman destekleri.</li><li>+ Yenilenebilir enerji tesislerinin konumlandırılmasına uygun, coğrafi bir konuma sahip olunması.</li><li>+ Son yıllarda, dünyada ve Türkiye'de karbon ayak izini azaltmak adına devlet destekli çalışmalar yapılması ve bu çalışmaların tamamlanması sonucunda yatırımlara ek gelir sağlanabilecek olması.</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.</li></ul>  |



# BÖLÜM 8

## SONUÇ



## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 8.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 8.3. Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, kısıtlayıcı herhangi bir şerh beyan ve irtifak bilgisi bulunmamaktadır.

### 8.4. 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 taşınmazın üzerinde yer alan ipotek veya taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 8.5. 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 taşınmazın niteliği 49 yıl süre ile 3. cilt 227 sayfadaki 222 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat Hakkı)"dır. 16.01.2020 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca üretim lisansı mevcuttur.

### 8.6. 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 taşınmazın üzerinde faal durumda Güneş Enerji Tesisi yer almaktadır.

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

Adilcevaz Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup yapı kullanma izin belgesi alınarak yasal sürecin tamamlanması önerilmektedir.

### 8.8. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Güneş Enerji Santrali'nin Pazar Değeri tespitinde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak "Gelir Yaklaşımı" üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir.

| YAKLAŞIM          | DEĞER (TL)  |
|-------------------|-------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 153.172.000 |
| Gelir Yaklaşımı   | 431.523.000 |

Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak "Gelir Yaklaşımı" üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir. Raporda "Gelir Yaklaşımı" ile takdir edilen değer make parkı yatırımları, tesisin tüm izin, lisans, hak ve sözleşmeleri ile tüm işletme değerini içermektedir.

**8.9. Nihai Değer Takdiri**

Değerleme raporunda “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

| Birleşim Yeşil Enerji A.Ş. / Alages Adilcevaz GES Pazar Değeri |  |            |
|--|--|------------|
| Rapor Tarihi:  | 01.06.2022   |            |
| Değer Tarihi:  | 31.12.2021   |            |
| Kur Bilgisi (Alış):  | 31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 15,0867 TL, 1 USD= 13,3290 TL'dir. |            |
| ÖZET TABLO   |  |            |
|  | TL   | USD        |
| Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)                    | 431.523.000  | 32.357.000 |
| Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)                    | 509.197.140  | 38.181.260 |

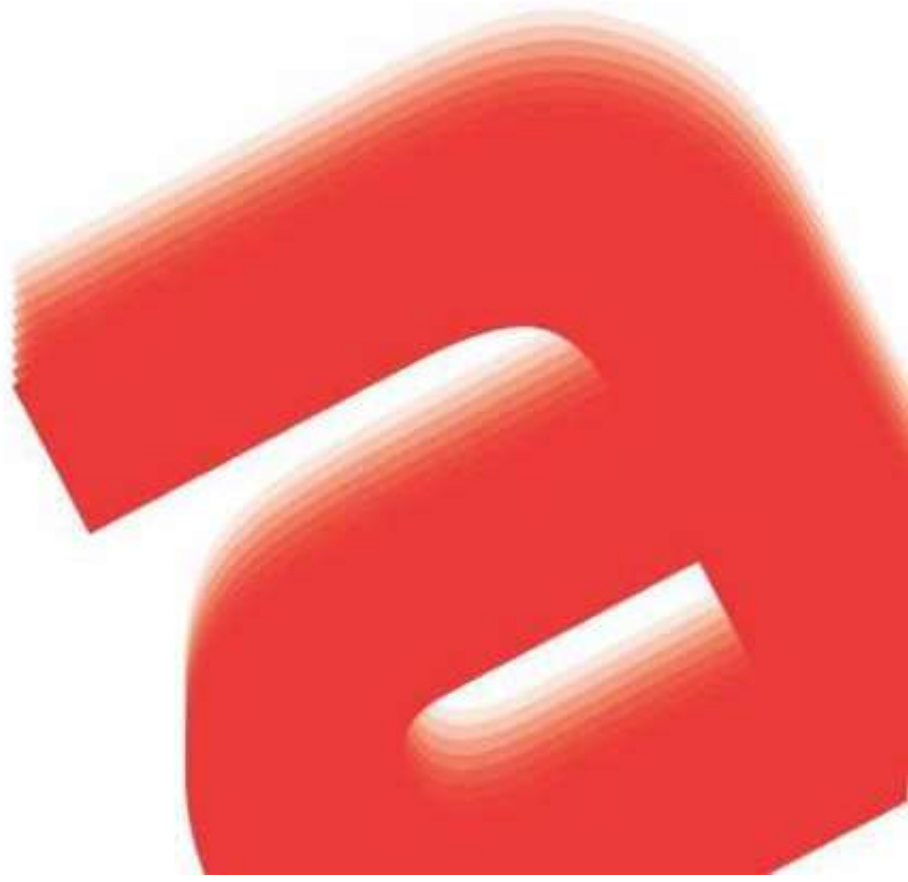
**KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

**Değerleme Uzmanı****Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****S. Buğra GÖZ**  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 915533**Mesut KAYA**  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 404902**Erhan SARAÇ**  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 402184

# **BÖLÜM 9**

## **RAPOR EKLERİ**

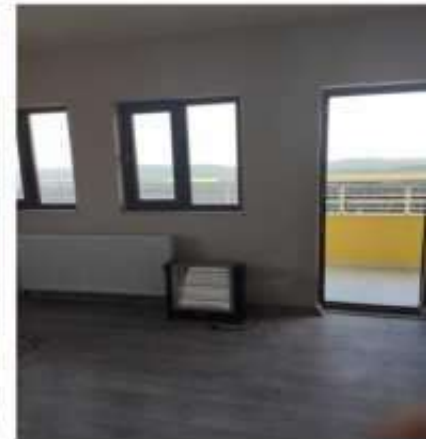




## 9. RAPOR EKLERİ

### 9.1. Fotoğraflar





9.2. 1 No'lu İnverter Kabul Tutanağı

**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR  
BAKANLIĞI**

**KABUL TUTANAĞI**

**GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.**

**ALAGES ADİLCEVAZ GES ELEKTRİK  
SANTRALİ**

**3,456 MW<sub>m</sub>/2,750 MW<sub>e</sub>**  
(1 No'lu inverter)

|   |   |
|---|---|
| LİSANS TARİHİ VE NUMARASI               | : 16.01.2020 EÜ/9134-3/04417  |
| LİSANS TAKİ TESİS İLİ                   | : BİTLİS  |
| LİSANS TAKİ TESİS TİPİ                  | : Güneş   |
| LİSANS TOPLAM KURULU GÜCÜ               | : 24,193 MW <sub>m</sub> / 16 MW <sub>e</sub>                         |
| LİSANS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ      | : Panel sayısı: 58296 Gücü : 415 Wp, İnverter Sayısı: 7 Gücü:2750 kWe |
| KABULE ESAS TOPLAM KURULU GÜC           | : 3,456 MW <sub>m</sub> / 2,750 MW <sub>e</sub>                       |
| KABULE ESAS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ | : Panel Sayısı: 8328 Gücü:415 Wp, İnverter Sayısı:1 Gücü 2750 kWe     |
| BU KABUL İLE ULAŞILAN İŞLETME GÜCÜ      | : 24,193 MW <sub>m</sub> / 16 MW <sub>e</sub>                         |
| PROJE ONAY TARİH VE SAYISI              | : 19.10.2020 / 32805  |

**Kabul Tarihi: 31.12.2020**



T.C.  
**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**  
**BİTLİS VALİLİĞİNE**

19.10.2020 tarihli ve 32805 sayılı yazı ile projeleri onaylanan **Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.**, Bitlis ili sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 24.193 MWm/16 MWe lisans gücündeki Alages Adilcevaz GES Elektrik Santralindeki 3,456 MWm/ 2,750 MWe kurulu gücündeki 1 adet inverter grubu (1 No'lu inverter), bu invertere bağlı paneller, 0,60/31,5 kV – 2750 kVA kurulu gücündeki 1 adet yükseltici transformatör (TR-1) ve bağlandığı OG hücreler ve yardımcı tesislerinin kabul işlemlerini yapmak üzere Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 28.12.2020 tarih ve 41706 sayılı emirleri gereğince toplanan Heyetimiz, yapmış olduğu inceleme sonucunda bu tesisin işletmeye açılmasında teknik bir sakınca bulunmadığı kanısına varmıştır. Kabulü yapılan tesislere gerilim uygulanacağından, can, mal ve saha güvenliği bakımından gerekli önlemler alınmalıdır.

Saygılarımızla arz ederim. 31.12.2020

Aslını Valiliğe vermek üzere  
ekini kalem aldım. 31.12.2020  
Gülbahar BAKKAL



Mustafa GÜNEŞ

Kabul Heyeti Başkanı  
Enerji ve Tabii Kaynaklar  
Bakanlığı Temsilcisi

**NOT:**

Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş. 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile ilgili tüm mevzuatların gereği yasal yükümlülüklerini yerine getireceğini ve bundan doğabilecek her türlü sorumluluğun kendilerine ait olacağını kabul ve taahhüt eder.

Ek-1 : Kabul Bilgi Formu  
Ek-2 : Kabul Tutanağı (ilk beş sayfa)



1

**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**

**Gölbahar Elektrik Üretim A.Ş.**'nin Bitlis ili sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 24,193 MWm/16 MWe lisans gücündeki Alages Adilcevaz GES Elektrik Santralindeki 3,456 MWm / 2,750 MWe kurulu gücündeki 1 adet inverter grubu (1 No'lu inverter), bu invertere bağlı paneller, 0,60/31,5 kV – 2750 kVA kurulu gücündeki 1 adet yükseltici transformatör (TR-1) ve bağlandığı 31,5 kV OG şalt hücreleri ve yardımcı tesislerine ait;

**KABUL TUTANAĞI**

Kabul Tarihi: **31.12.2020**

Bu tutanak ekleriyle birlikte ... sayfadan ibarettir.

**KABUL HEYETİ**

Başkan  
Mustafa GENES

Üye  
Mustafa Metin TUNA

Üye  
Ömer GUNTAŞ

Üye  
Mehmet Can ÇINAR

Üye  
Gülşah BOZKURU

Üye  
Veli Uğurcan BUĞDAYCI

Üye  
Onur ÖÜDER

Üye  
Selçuk KARATEKİN

### KABUL TUTANAĞI

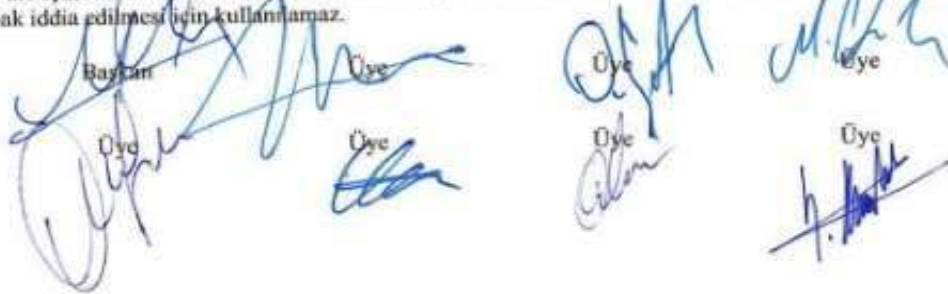
19.02.2020 tarih ve 31044 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Üretim ve Elektrik Depolama Tesisleri Kabul yönetmeliğine uyarak T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı 28.12.2020 tarih ve 41706 sayılı emirleri ile oluşturulan Kabul Heyeti,

|        | Ad Soyadı              | Mesleği          | Kurum/Kuruluş/Şirket                  |
|--------|------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Başkan | Mustafa GÜNEŞ          | Makine Müh.      | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı   |
| Üye    | Mustafa Metin TUNA     | Elk. Elkt. Müh.  | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı   |
| Üye    | Ömer GÜNTAŞ            | Elk. Müh.        | TEİAŞ Genel Müdürlüğü                 |
| Üye    | Mehmet Can ÇINAR       | Elk.Elkt. Müh    | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.         |
| Üye    | Gülşah BOZKURT         | Enerji Sst. Müh. | Göktekin Enerji A.Ş.                  |
| Üye    | Veli Uğurcan BUĞDAYBEY | Elk.Elkt. Müh.   | Göktekin Enerji A.Ş.                  |
| Üye    | Onur GÜDER             | Elk Müh.         | Eprom Mühendislik                     |
| Üye    | Selçuk KARATEKİN       | Elk.Elkt. Müh    | Istrich Enerji Dan. Tic. Ve San. A.Ş. |

|   |  |
|---|--|
| Tesis Adı ve Türü   | Alages Adilcevaz GES Elektrik Üretim Tesisi  |
| Tesisin Adresi  | Cihangir Köyü Yolu, 75/1, Adilcevaz/BİTLİS   |
| Proje Onay Tarih(ler)i ve Sayı(lar)ı                            | 19.10.2020 ve E-32805  |
| Proje Müellifi Mühendisler (Ad Soyad, Oda Sicil No)             | Ali Emre PEKER (İnşaat Müh.- Oda No: 67729)<br>Feyzullah CEYLAN (Elkt. Elk. Müh- Oda No:46129)<br>Yusuf AKKUŞ (Makine Müh – Oda No: 70382) |
| Proje(ler)i Onaylayan Kuruluş(lar)                              | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (EİGM)   |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma                                       | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.  |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma Adresi                                | Belediye Evleri Mah. 84249 sk. No:2/E Çukurova / ADANA   |
| Tesisin İnşaat, Elektrik, Elektromekanik ve Mekanik Yüklenicisi | Göktekin Enerji A.Ş.   |
| Tesisin Yüklenici Adresleri                                     | Belediye Evleri Mah. 84249 sk. No:2/E Çukurova / ADANA   |
| Lisans Tarihi ve Sayısı   | 16.01.2020 ve EU/9134-3/04417  |
| Lisans Kurulu Gücü (MWm/MWe)                                    | 24,193 MWm / 16 MWe  |
| Kabule Esas Ünite Sayısı Ve Kurulu Gücü (MWm/MWe)               | 3,456 MWm/ 2,750 MWe (1 No'lu İnverter)  |
| Bu Kabul İle Ulaşılan İşletme Gücü (MWm/MWe)                    | 24,193 MWm / 16 MWe  |

Yukarıda mahiyet ve nev'i yazılı tesisatın bulunduğu mahale giderek kabul yönetmeliğinde yazılı deney ve incelemeleri yapan kurulumuz, müteakip ekli sayfalardaki sonuçlara dayanarak tesisin kabul edilebileceği kanaatine varmıştır. Tesisin işletmeye açılmasında teknik bir mahzur görülmemiş olduğundan gereken müsaade 31.12.2020 tarihinde Heyet Başkanlığınca **Bitlis Valiliğine** verilmiştir.

**Not:** Bu Kabul kapsamındaki tesis, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında özel sektör tarafından yapılmış olan üretim santrali olup söz konusu projeye ilişkin olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından herhangi bir sözleşme, ihale, hak ediş, vb.'ye ilişkin işlem yapılmamıştır. Bu tutanak "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından Elektrik Enerjisi Üreten Tesislerde Kullanılan Aksamın Yurt İçinde İmalatı Hakkında Yönetmelik" için referans alınmaz ve söz konusu yönetmeliğe ilişkin hak iddia edilmesi için kullanılmaz.



**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <p><b>1) 1 NOLU EVİRİCİYE AİT GÜNEŞ PANELLERİ (MODÜLLER)</b></p> <p>PV Modül: 8328 adet<br/>Üretici Firma: Hanwha<br/>Tipi: Q PEAK DUO L-G8 /BFG<br/>Maksimum Güç: 415 W<br/>Güç toleransı: +/-3 %<br/>Maksimum Gerilim: 45,82 V<br/>Maksimum Akım: 8,01 A<br/>Açık Devre Gerilimi: 48,59 V<br/>Kısa Devre Akımı: 10,16 A<br/>Nominal Sıcaklığı: 42±3<br/>Maksimum Sistem Gerilimi: 1500 VDC<br/>İşletme Sıcaklığı: -40~+85 °C<br/>Ağırlık: 24 kg<br/>Ölçüler: 2130x1080x1196 mm<br/>STC: 1000 W/m<sup>2</sup><br/>Seri No: 824620305392300256</p> <p><b>Not:</b> Etiket değeri bir (1) modül için verilmiş olup, kısmi geçici kabul kapsamındaki tüm modüllerin seri numaraları tutanak ekindeki CD'de Excel dokümanı olarak verilmiştir.</p> | AYNI                  |

  
Başkan

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <b>2) 1 NOLU EVİRİCİ (INVERTER)</b><br>Adeti: 1<br>Üretici Firma: SMA<br>Menşei: Almanya<br>Model: SMA SC 2750 EV-10<br>Seri No : 3009767569<br>Maks. Sistem Gerilimi: 1500 V<br>MPTT Gerilim Aralığı: 875 V – 1500 V<br>MPTT Sayısı: 1<br>Maks. Giriş Akımı/MPTT: 3200 A<br>Maks. Kısa Devre Akımı: 50 kA<br>Maks. AC Güç: 2750 kW<br>Nominal AC Gerilimi: 3 Faz 600 V<br>Maks. Çıkış Akımı: 1925 A<br>Anma Şebeke Frekansı: 50/60 Hz | AYNI                  |

Başkan Üye Üye Üye  
Üye Üye Üye Üye



5

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <b>3) 1 NOLU EVİRİCİYE AİT YÜKSELTİCİ<br/>TRANFORMATÖR (TR-1)</b><br><br>Marka: Best<br>Tipi: Hermetik<br>Adet: 1<br>Seri No : 76390<br>Güç: 2750 kVA<br>Bağlantı Grubu: Dyn11<br>Frekans: 50 Hz<br>Soğutma Tipi: ONAN<br>Faz: 3<br>İmal Yılı: 2020<br>Standart: TS EN 60076<br>Gerilim 1. Kademe: 28500 V<br>Gerilim 2. Kademe: 30000 V<br><b>Gerilim 3. Kademe: 31500 V... 600 V</b><br>Gerilim 4. Kademe: 33000 V<br>Gerilim 5. Kademe: 34500 V<br>Gerilim 6. Kademe: 36000 V<br>Nominal Primer Akım: 1x48,11 A<br>Nominal Sek. Akım: 1x2646,19 A<br>Uk: % 6,09<br>YG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 170 / 70<br>AG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 40 / 10 | AYNI                  |

  
Başkan

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

| KURULAN                        |                               |          | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--------------------------------|-------------------------------|----------|-----------------------|
| 4) KABULÜ YAPILAN OG HÜCRELERİ |                               |          | AYNI                  |
| Marka: Ulusoy                  |                               |          |                       |
| SIRA NO                        | HÜCRE ADI                     | SERİ NO  |                       |
| KABİN 1 ( Monoblok Köşk)       |                               | 20233305 |                       |
| H-03                           | Kesicili Trafo Koruma Hücresi | 215728   |                       |

## YÜKSEK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLolari

| Sıra No | KURULAN    |             |   | PROJEDE GÖSTERİLEN |             |   | Bağlantı Noktaları                     |
|---------|------------|-------------|---|--------------------|-------------|---|--|
|         | Gerilim kV | Uzunluk (m) |   | Gerilim kV         | Uzunluk (m) |   |  |
|         |            | Havai       | Yeraltı                                       |                    | Havai       | Yeraltı                                       |  |
| 1       | 36         | -           | 3x(1x120/16) mm <sup>2</sup><br>N2XSY<br>10 m | 36                 | -           | 3x(1x120/16) mm <sup>2</sup><br>N2XSY<br>10 m | Hücre Kabini 1 H3 Hücresi - TR 1 Arası |

| Tarifeye Esas Sayaç Bilgileri |           |  |             |
|-------------------------------|-----------|--|-------------|
|                               | Ana Sayaç |  | Yedek Sayaç |
| Marka                         | Köhler    |  | Köhler      |
| Model                         | ARLTF21   |  | ARLTF21     |
| Seri No                       | 210111608 |  | 21011653    |

NOT: Sayaçlar VEDAŞ tarafından mühürlenmiş olup, tutanağa bilgi amaçlı yazılmıştır.

 Başkan  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye

**9.3. 2, 3 ve 4 No'lu İnverterler Kabul Tutanağı**

**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR  
BAKANLIĞI**

**KİSMİ KABUL TUTANAĞI**

**GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.**

**ALAGES ADİLCEVAZ GES ELEKTRİK  
SANTRALİ**

**10,368 MWm/7,750 MWe**  
(2,3 ve 4 No'lu inverterler)

|   |  |
|---|--|
| LİSANS TARİHİ VE NUMARASI               | : 16.01.2020 EÜ/9134-3/04417                 |
| LİSANS TAKİ TESİS İLİ                   | : BİTLİS                                     |
| LİSANS TAKİ TESİS TİPİ                  | : Güney                                      |
| LİSANS TOPLAM KURULU GÜCÜ               | : 24,193 MWm / 16 MWe                        |
| LİSANS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ      | : Lisans Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir, |
| KABULE ESAS TOPLAM KURULU GÜCÜ          | : 10,368 MWm / 7,750 MWe                     |
| KABULE ESAS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ | : Lisans Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir, |
| BU KABUL İLE ULAŞILAN İŞLETME GÜCÜ      | : 20,736 MWm / 16 MWe                        |
| PROJE ONAY TARİH VE SAYISI              | : 19.10.2020 ve E.32805                      |

**Kabul Tarihi: 14/12/2020**

T.C.  
**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**

**BİTLİS VALİLİĞİNE**

19.10.2020 tarihli ve E.32805 sayılı yazı ile projeleri onaylanan **Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.** Bitlis ili sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 24.193 MWm/16 MWe lisans gücündeki Alages Adilcevaz GES Elektrik Santralindeki 3,456 MWm/ 2,750 MWe kurulu gücündeki 3 adet inverter grubu (GES sahası 2,3 ve 4 No'lu inverterler), bu inverterlere bağlı paneller, 0,60/31,5 kV – 2750 kVA kurulu gücündeki 3 adet yükseltici transformatör (TR-2, TR-3 ve TR-4) ve bunların bağlandığı OG hücreler ve yardımcı tesislerinin Kabul işlemlerini yapmak üzere Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 09.12.2020 tarih ve E.39392 sayılı emirleri gereğince toplanan Heyetimiz, yapmış olduğu inceleme sonucunda bu tesisin işletmeye açılmasında teknik bir sakınca bulunmadığı kanısına varmıştır. Kabulü yapılan tesislere gerilim uygulanacağından, can, mal ve saha güvenliği bakımından gerekli önlemler alınmalıdır.

Saygılarımızla arz ederim. 14/12/2020

Aslını valilîye  
elken teslim  
vurulmuş  
aldım.

Gülşah BOZKURT  
14.12.2020

  
Serpil KÖKSAL

Kabul Heyeti Başkanı  
Enerji ve Tabii Kaynaklar  
Bakanlığı Temsilcisi

**NOT:**

Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş. 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile ilgili tüm mevzuatların gereği yasal yükümlülüklerini yerine getireceğini ve bundan doğabilecek her türlü sorumluluğun kendilerine ait olacağını kabul ve taahhüt eder.

Ek-1 : Kabul Bilgi Formu  
Ek-2 : Kabul Tutanağı (ilk beş sayfa)



**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**

**Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.**'nin Bitlis ili sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 24,193 MWm/16 MWe lisans gücündeki Alages Adilcevaz GES Elektrik Santralindeki 3,456 MWm / 2,750 MWe kurulu gücündeki 3 adet inverter grubu (GES sahası 2,3 ve 4 No'lu inverterler), bu inverterlere bağlı paneller, 0,60/31,5 kV – 2750 kVA kurulu gücündeki 3 adet yükseltici transformatör (TR-2, TR-3 ve TR-4) ve bunların bağlandığı 31,5 kV OG şalt hücreleri ve yardımcı tesislerine ait;

**KISMİ KABUL TUTANAĞI**

Kabul Tarihi: 14/12/2020

Bu tutanak ekleriyle birlikte ... sayfadan ibarettir.

**KABUL HEYETİ**

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <br>Başkan<br>Serpil KÖKSAL | <br>Üye<br>Koray YAMAN    | <br>Üye<br>Yahya<br>HASANOĞLU | <br>Üye<br>Sercan METİN              |
| <br>Üye<br>Mehmet Can ÇINAR | <br>Üye<br>Gülşah BOZKURT | <br>Üye<br>Altan GÜRBÜZ       | <br>Üye<br>Veli Uğurcan<br>BUĞDAYBEY |
| <br>Üye<br>Selçuk KARATEKİN | Üye  |   |   |

### KISMİ KABUL TUTANAĞI







19.02.2020 tarih ve 31044 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Üretim ve Elektrik Depolama Tesisleri Kabul yönetmeliğine uyarak T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı 09.12.2020 tarih ve E.39392 sayılı emirleri ile oluşturulan Kabul Heyeti.

|        | Ad Soyadı              | Mesleği          | Kurum/Kuruluş/Şirket                  |
|--------|------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Başkan | Serpil KÖKSAL          | Elk.Elkt. Müh    | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı   |
| Üye    | Koray YAMAN            | Makine Müh.      | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı   |
| Üye    | Yahya HASANOĞLU        | Elk. Müh.        | TEİAŞ Genel Müdürlüğü                 |
| Üye    | Sercan METİN           | Elk.Elkt. Müh    | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.         |
| Üye    | Mehmet Can ÇINAR       | Elk.Elkt. Müh    | Göktekin Enerji A.Ş.                  |
| Üye    | Altan GÜRBÜZ           | Mimar            | Göktekin Enerji A.Ş.                  |
| Üye    | Gülşah BOZKURT         | Enerji Sst. Müh. | Göktekin Enerji A.Ş.                  |
| Üye    | Veli Uğurcan BUĞDAYBEY | Elk.Elkt. Müh.   | Göktekin Enerji A.Ş.                  |
| Üye    | Selçuk KARATEKİN       | Elk.Elkt. Müh    | Istrich Enerji Dan. Tic. Ve San. A.Ş. |

|   |  |
|---|--|
| Tesis Adı ve Türü   | Alages Adilcevaz GES Elektrik Üretim Tesisi  |
| Tesisin Adresi  | Bitlis ili, Adilcevaz İlçesi, Cihangir Köyü, 0 Ada 222 Parsel  |
| Proje Onay Tarih(ler)i ve Sayı(lar)ı                            | 19.10.2020 ve E-32805  |
| Proje Müellifi Mühendisler (Ad Soyad, Oda Sicil No)             | Ali Emre PEKER (İnşaat Müh.- Oda No: 67729),<br>Fezullah CEYLAN (Elkt. Elk. Müh- Oda No:46129)<br>Yusuf AKKUŞ (Makine Müh – Oda No: 70382) |
| Proje(ler)i Onaylayan Kuruluş(lar)                              | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (EİGM)   |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma                                       | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.  |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma Adresi                                | Belediye Evleri Mah. 84249 sk. No:2/E Çukurova / ADANA   |
| Tesisin İnşaat, Elektrik, Elektromekanik ve Mekanik Yüklenicisi | Göktekin Enerji A.Ş.   |
| Tesisin Yüklenici Adresleri                                     | Belediye Evleri Mah. 84249 sk. No:2/E Çukurova / ADANA   |
| Lisans Tarihi ve Sayısı   | 16.01.2020 ve EU/9134-3/04417  |
| Lisans Kurulu Gücü (MWm/MWe)                                    | 24,193 MWm / 16 MWe  |
| Kabule Esas Ünite Sayısı Ve Kurulu Gücü (MWm/MWe)               | 10,368 MWm/ 7,750 MWe (2,3, ve 4 No'lu Inverterler)  |
| Bu Kabul İle Ulaşılan İşletme Gücü (MWm/MWe)                    | 20,736 MWm / 16 MWe  |


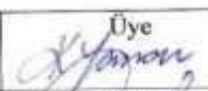
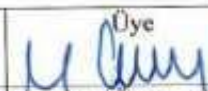

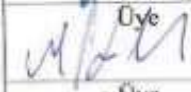
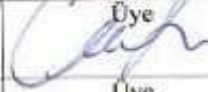

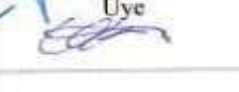
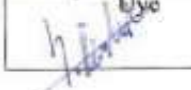
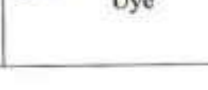
Yukarıda mahiyet ve nev'i yazılı tesisatın bulunduğu mahale giderek kabul yönetmeliğinde yazılı deney ve incelemeleri yapan kurulumuz, müteakip ekli sayfalardaki sonuçlara dayanarak tesisin kabul edilebileceği kanaatine varmıştır. Tesisin işletmeye açılmasında teknik bir mahzar görülmemiş olduğundan gereken müsaade 14/12/2020 tarihinde Heyet Başkanlığınca **Bitlis Valiliğine** verilmiştir.

**Not:** Bu Kabul kapsamındaki tesis, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında özel sektöre tarafından yapılmış olan üretim santrali olup söz konusu projeye ilişkin olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından herhangi bir sözleşme, imale, hak ediş, vb.'ye ilişkin işlem yapılmamıştır. Bu tutanak "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından Elektrik Enerjisi Üreten Tesislerde Kullanılan Aksamın Yurt İçinde İmalatı Hakkında Yönetmelik" için referans alınmaz ve söz konusu yönetmeliğe ilişkin hak iddia edilmesi için kullanılmaz.


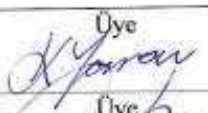
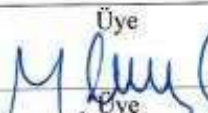

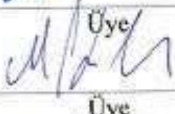
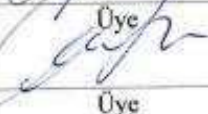




|   |     |  |     |
|---|-----|--|-----|
|  | Üye |  | Üye |
|  | Üye |  | Üye |
|  | Üye |  | Üye |

**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <p><b>1) GES'E AIT 2,3 ve 4 NOLU EVİRİCİLERE AIT GÜNEŞ PANELLERİ (MODÜLLER)</b></p> <p>PV Modül: 24984 adet<br/>Üretici Firma: Hanwha<br/>Tipi: Q PEAK DUO L-G8 /BFG<br/>Maksimum Güç: 415 W<br/>Güç toleransı: +/-3 %<br/>Maksimum Gerilim: 45,82 V<br/>Maksimum Akım: 8,01 A<br/>Açık Devre Gerilimi: 48,59 V<br/>Kısa Devre Akımı: 10,16 A<br/>Nominal Sıcaklık: 42±3<br/>Maksimum Sistem Gerilimi: 1500 VDC<br/>İşletme Sıcaklık: -40~+85 °C<br/>Ağırlık: 24 kg<br/>Ölçüler: 2130x1080x1196 mm<br/>STC: 1000 W/m<sup>2</sup><br/>Seri No: 824620304392300112 (TR-2)<br/>Seri No: 824520295392300657 (TR-3)<br/>Seri No: 824220307392302285 (TR-4)</p> <p><b>Not:</b> Etiket değeri bir (1) modül için verilmiş olup, kısmi geçici kabul kapsamındaki tüm modüllerin seri numaraları tutanak ekindeki CD'de Excel dokümanı olarak verilmiştir.</p> | AYNI                  |



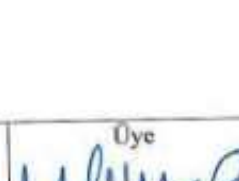


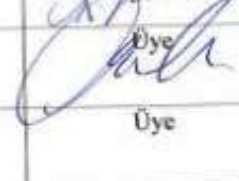
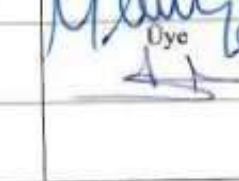


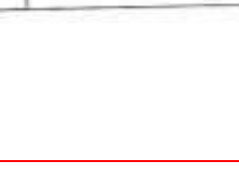
|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <br>Başkan | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye |   |  |

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <p>2) <b>GES'E AIT 2,3 ve 4 NOLU EVİRİCİLER (INVERTERLER)</b></p> <p>Adeti: 3<br/>Üretici Firma: SMA<br/>Menşei: Almanya<br/>Model: SMA SC 2750 EV-10<br/>Seri No : 3009767581 (INV-2)<br/>Seri No : 3009823655 (INV-3)<br/>Seri No : 3009823656 (INV-4)<br/>Maks. Sistem Gerilimi: 1500 V<br/>MPTT Gerilim Aralığı: 875 V ~ 1500 V<br/>MPTT Sayısı: 1<br/>Maks. Giriş Akımı/MPTT: 3200 A<br/>Maks. Kısa Devre Akımı: 50 kA<br/>Maks. AC Güç: 2750 kW<br/>Nominal AC Gerilimi: 3 Faz 600 V<br/>Maks. Çıkış Akımı: 1925 A<br/>Anma Şebeke Frekansı: 50/60 Hz</p> | AYNI                  |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <br>Başkan | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye |   |  |



| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <p><b>3) GES'E AIT 2, 3 ve 4 NOLU EVİRİCİLERE AIT YÜKSELTİCİ TRANSFORMATÖR (TR-5 ve TR-7)</b></p> <p>Marka: Best<br/>Tipi: Hermetik<br/>Adet: 3<br/>Seri No : 76389 (TR-2)<br/>Seri No : 76393 (TR-3)<br/>Seri No : 76394 (TR-4)<br/>Güç: 2750 kVA<br/>Bağlantı Grubu: Dyn11<br/>Frekans: 50 Hz<br/>Soğutma Tipi: ONAN<br/>Faz: 3<br/>İmal Yılı: 2020<br/>Standart: TS EN 60076<br/>Gerilim 1. Kademe: 28500 V<br/>Gerilim 2. Kademe: 30000 V<br/><b>Gerilim 3. Kademe: 31500 V... 600 V</b><br/>Gerilim 4. Kademe: 33000 V<br/>Gerilim 5. Kademe: 34500 V<br/>Gerilim 6. Kademe: 36000 V<br/>Nominal Primer Akım: 1x48,11 A<br/>Nominal Sek. Akım: 1x2646,19 A<br/>Uk: % 6,03 (TR-5)<br/>Uk: % 6,17 (TR-7)<br/>YG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 170 / 70<br/>AG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 40 / 10</p> | AYNI                  |


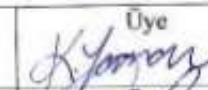




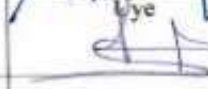


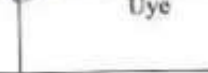
|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <br>Başkan | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye |   |  |

## YÜKSEK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI

| Sıra No | KURULAN    |             |   | PROJEDE GÖSTERİLEN |             |   | Bağlantı Noktaları   |
|---------|------------|-------------|---|--------------------|-------------|---|--|
|         | Gerilim kV | Uzunluk (m) |   | Gerilim kV         | Uzunluk (m) |   |  |
|         |            | Havai       | Yeraltı   |                    | Havai       | Yeraltı   |  |
| 1       | 36         | -           | 3x(1x120/16) mm <sup>2</sup><br>N2XSY<br>10 m   | 36                 | -           | 3x(1x120/16) mm <sup>2</sup><br>N2XSY<br>10 m   | Hücre Kabini 2 H2<br>Hücresi – TR 2<br>Arası                         |
| 2       | 36         | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>150 m | 36                 | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>180 m | Hücre Kabini 2 H2<br>Hücresi – Hücre<br>Kabini 3 H1 Arası            |
| 3       | 36         | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>380 m | 36                 | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>380 m | Hücre Kabini 3 H2<br>Hücresi – Hücre<br>Kabini 4 H1<br>Hücresi Arası |
| 4       | 36         | -           | 3x(1x120/16) mm <sup>2</sup><br>N2XSY<br>10 m   | 36                 | -           | 3x(1x120/16) mm <sup>2</sup><br>N2XSY<br>10 m   | Hücre Kabini 3 H3<br>Hücresi – TR 3<br>Arası                         |
| 5       | 36         | -           | 3x(1x120/16) mm <sup>2</sup><br>N2XSY<br>10 m   | 36                 | -           | 3x(1x120/16) mm <sup>2</sup><br>N2XSY<br>10 m   | Hücre Kabini 4 H3<br>Hücresi – TR 4<br>Arası                         |
| 6       | 36         | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>300 m | 36                 | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>300 m | Hücre Kabini 5 H1<br>Hücresi – Hücre<br>Kabini 4 H2<br>Hücresi Arası |
| 7       | 36         | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>150 m | 36                 | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>150 m | Hücre Kabini 1 H2<br>Hücresi – Hücre<br>Kabini 2 H1<br>Hücresi Arası |
| 8       | 36         | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>180 m | 36                 | -           | 3x(1x240/25) mm <sup>2</sup><br>NA2XSY<br>180 m | Alages DM H6 –<br>Hücre Kabini 1 H1<br>Arası                         |

## Tarifeye Esas Sayaç Bilgileri

|         | Ana Sayaç | Yedek Sayaç |
|---------|-----------|-------------|
| Marka   | Köhler    | Köhler      |
| Model   | ARLTF21   | ARLTF21     |
| Seri No | 210111608 | 21011653    |

|   |     |   |     |  |     |   |     |
|---|-----|---|-----|--|-----|---|-----|
|  | Üye |  | Üye |  | Üye |  | Üye |
|  | Üye |  | Üye |  | Üye |  | Üye |
|  | Üye |  | Üye |  |     |   |     |

9.4. 5 ve 7 No'lu İnverterler Kabul Tutanağı

**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR  
BAKANLIĞI**

**KISMİ KABUL TUTANAĞI**

**GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.  
ALAGES ADİLCEVAZ GES ELEKTRİK  
SANTRALİ**

**6,912 MW<sub>m</sub>/5,500 MW<sub>e</sub>  
(5 ve 7 No'lu inverterler)**

|   |  |
|---|--|
| LİSANS TARİHİ VE NUMARASI               | : 16.01.2020 EÜ/9134-3/04417                     |
| LİSANSTAKİ TESİS İLİ                    | : BİTLİS   |
| LİSANSTAKİ TESİS TİPİ                   | : Güneş  |
| LİSANS TOPLAM KURULU GÜCÜ               | : 24,193 MW <sub>m</sub> / 16 MW <sub>e</sub>    |
| LİSANS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ      | : Lisans Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir,     |
| KABULE ESAS TOPLAM KURULU GÜÇ           | : 6,912 MW <sub>m</sub> / 5,500 MW <sub>e</sub>  |
| KABULE ESAS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ | : Lisans Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir,     |
| BU KABUL İLE ULAŞILAN İŞLETME GÜCÜ      | : 10,368 MW <sub>m</sub> / 8,250 MW <sub>e</sub> |
| PROJE ONAY TARİH VE SAYISI              | : 19.10.2020 ve E.32805                          |

**Kabul Tarihi: 20/11/2020**

1

**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**

**Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.'nin** Bitlis ili sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 24,193 MWm/16 MWe lisans gücündeki Alages Adilcevaz GES Elektrik Santralindeki 3,456 MWm / 2,750 MWe kurulu gücündeki 2 adet inverter grubu (GES sahası 5 ve 7 No'lu inverterler), bu inverterlere bağlı paneller, 0,60/31,5 kV – 2750 kVA kurulu gücündeki 2 adet yükseltici transformatör (TR-5 ve TR-7) ve bunların bağlandığı 31,5 kV OG şalt hücreleri ve yardımcı tesislerine ait;

**KISMİ KABUL TUTANAĞI**Kabul Tarihi: **20/11/2020**

Bu tutanak ekleriyle birlikte ... sayfadan ibarettir.

**KABUL HEYETİ**

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <br>Başkan<br>Serpil KÖKSAL | <br>Üye<br>Şahruh ÖZTÜRK | <br>Üye<br>İsmail ÖZDEMİR | <br>Üye<br>Ömer GÜNTAŞ    |
| <br>Üye<br>Mehmet Can ÇINAR | <br>Üye<br>Altan GÜRBÜZ | <br>Üye<br>Gülşah BOZKURT | <br>Üye<br>Selim BÜYÜKANT |
| <br>Üye<br>Selçuk KARATEKİN | <br>Üye<br>Onur GÜDER   |   |  |



2

**KISMİ KABUL TUTANAĞI**

19.02.2020 tarih ve 31044 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Üretim ve Elektrik Depolama Tesisleri Kabul yönetmeliğine uyarak T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı 19.11.2020 tarih ve E.36873 sayılı emirleri ile oluşturulan Kabul Heyeti.

|        | Ad Soyadı        | Mesleği          | Kurum/Kuruluş/Şirket                |
|--------|------------------|------------------|-------------------------------------|
| Başkan | Serpil KÖKSAL    | Elk.Elkt. Müh.   | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı |
| Üye    | Şahruh ÖZTÜRK    | İnşaat Müh.      | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı |
| Üye    | İsmail ÖZDEMİR   | Makine Müh.      | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı |
| Üye    | Ömer GÜNTAŞ      | Elektrik Müh.    | TEİAŞ Genel Müdürlüğü               |
| Üye    | Mehmet Can ÇINAR | Elk.Elkt. Müh.   | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.       |
| Üye    | Altan GÜRBÜZ     | Mimar            | Göktekin Enerji A.Ş.                |
| Üye    | Gülşah BOZKURT   | Enerji Sst. Müh. | Göktekin Enerji A.Ş.                |
| Üye    | Selin BÜYÜKANT   | Endüstri Müh.    | Göktekin Enerji A.Ş.                |
| Üye    | Selçuk KARATEKİN | Elk.Elkt. Müh.   | Göktekin Enerji A.Ş.                |
| Üye    | Onur GÜDER       | Elk. Elkt. Müh.  | Eprom Mühendislik                   |

|   |  |
|---|--|
| Tesis Adı ve Türü   | Alages Adilcevaz GES Elektrik Üretim Tesisi  |
| Tesisin Adresi  | Bitlis ili, Adilcevaz İlçesi, Cihangir Köyü, 0 Ada 222 Parsel  |
| Proje Onay Tarih(ler)i ve Sayı(lar)ı                            | 19.10.2020 ve E-32805  |
| Proje Müellifi Mühendisler (Ad Soyad, Oda Sicil No)             | Ali Emre PEKER (İnşaat Müh.- Oda No: 67729)<br>Feyzullah CEYLAN (Elkt. Elk. Müh- Oda No:46129)<br>Yusuf AKKUŞ (Makine Müh – Oda No: 70382) |
| Proje(ler)i Onaylayan Kuruluş(lar)                              | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (EİGM)   |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma                                       | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.  |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma Adresi                                | Belediye Evleri Mah. 84249 sk. No:2/E Çukurova / ADANA   |
| Tesisin İnşaat, Elektrik, Elektromekanik ve Mekanik Yüklenicisi | Göktekin Enerji A.Ş.   |
| Tesisin Yüklenici Adresleri                                     | Belediye Evleri Mah. 84249 sk. No:2/E Çukurova / ADANA   |
| Lisans Tarihi ve Sayısı   | 16.01.2020 ve EÜ/9134-3/04417  |
| Lisans Kurulu Gücü (MWm/MWe)                                    | 24,193 MWm / 16 MWe  |
| Kabule Esas Ünite Sayısı Ve Kurulu Gücü (MWm/MWe)               | 6,912 MWm/ 5,500 MWe (5 ve 7 No'lu İnverterler)  |
| Bu Kabul ile Ulaşılan İşletme Gücü (MWm/MWe)                    | 10,368 MWm / 8,250 MWe   |

Yukarıda mahiyet ve nev'i yazılı tesisatın bulunduğu mahale giderek kabul yönetmeliğinde yazılı deney ve incelemeleri yapan kurulumuz, müteakip ekli sayfalardaki sonuçlara dayanarak tesisin kabul edilebileceği kanaatine varmıştır. Tesisin işletmeye açılmasında teknik bir mahzur görülmemiş olduğundan gereken müsaade 20/11/2020 tarihinde Heyet Başkanlığınca **Bitlis Valiliğine** verilmiştir.








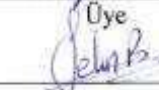


**Not:** Bu Kabul kapsamındaki tesis, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında özel sektör tarafından yapılmış olan üretim santrali olup söz konusu projeye ilişkin olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından herhangi bir sözleşme, ihale, hak edis, vb.'ye ilişkin işlem yapılmamıştır. Bu tutanak "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından Elektrik Enerjisi Üreten Tesislerde Kullanılan Aksamın Yurt İçinde İmalatı Hakkında Yönetmelik" için referans alınmaz ve söz konusu yönetmeliğe ilişkin hak iddia edilmesi için kullanılamaz.

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |

3

**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <p>1) <b>5 ve 7 NOLU EVİRİCİLERE AİT GÜNEŞ PANELLERİ (MODÜLLER)</b></p> <p>PV Modül: 16656 adet<br/>Üretici Firma: Hanwha<br/>Tipi: Q PEAK DUO L-G8 /BFG<br/>Maksimum Güç: 415 W<br/>Güç toleransı: +/-3 %<br/>Maksimum Gerilim: 45,82 V<br/>Maksimum Akım: 8,01 A<br/>Açık Devre Gerilimi: 48,59 V<br/>Kısa Devre Akımı: 10,16 A<br/>Nominal Sıcaklığı: 42±3<br/>Maksimum Sistem Gerilimi: 1500 VDC<br/>İşletme Sıcaklığı: -40~+85 °C<br/>Ağırlık: 24 kg<br/>Ölçüler: 2130x1080x1196 mm<br/>STC: 1000 W/m<sup>2</sup><br/>Seri No: 824520281392301451 (TR-7)<br/>Seri No: 824820287392302927 (TR-5)</p> <p><b>Not:</b> Etiket değeri bir (1) modül için verilmiş olup, kısmi geçici kabul kapsamındaki tüm modüllerin seri numaraları tutanak ekindeki CD'de Excel dokümanı olarak verilmiştir.</p> | AYNI                  |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <br>Baskın | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye | <br>Üye  | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye |   |  |

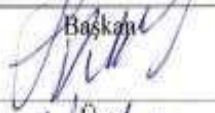
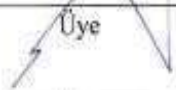

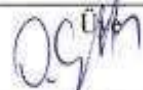
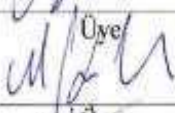




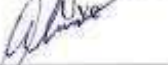
4

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <b>2) 5 ve 7 NOLU EVİRİCİLER (INVERTERLER)</b><br>Adeti: 2<br>Üretici Firma: SMA<br>Menşei: Almanya<br>Model: SMA SC 2750 EV-10<br>Seri No : 3009823660 (INV-7)<br>Seri No : 3009823657 (INV-5)<br>Maks. Sistem Gerilimi: 1500 V<br>MPTT Gerilim Aralığı: 875 V ~ 1500 V<br>MPTT Sayısı: 1<br>Maks. Giriş Akımı/MPTT: 3200 A<br>Maks. Kısa Devre Akımı: 50 kA<br>Maks. AC Güç: 2750 kW<br>Nominal AC Gerilimi: 3 Faz 600 V<br>Maks. Çıkış Akımı: 1925 A<br>Anma Şebeke Frekansı: 50/60 Hz | AYNI                  |

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| Üye   | Üye   | Üye  | Üye   |
|  |  |   |  |
| Üye   | Üye   | Üye  | Üye   |
|  |  |  |   |
| Üye   | Üye   |  |   |

6

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <p><b>3) 5 ve 7 NOLU EVİRİCİLERE AİT YÜKSELTİCİ<br/>TRANFORMATÖR (TR-5 ve TR-7)</b></p> <p>Marka: Best<br/>Tipi: Hermetik<br/>Adet: 2<br/>Seri No : 76391 (TR-5)<br/>Seri No : 76392 (TR-7)<br/>Güç: 2750 kVA<br/>Bağlantı Grubu: Dyn11<br/>Frekans: 50 Hz<br/>Soğutma Tipi: ONAN<br/>Faz: 3<br/>İmal Yılı: 2020<br/>Standart: TS EN 60076<br/>Gerilim 1. Kademe: 28500 V<br/>Gerilim 2. Kademe: 30000 V<br/><b>Gerilim 3. Kademe: 31500 V... 600 V</b><br/>Gerilim 4. Kademe: 33000 V<br/>Gerilim 5. Kademe: 34500 V<br/>Gerilim 6. Kademe: 36000 V<br/>Nominal Primer Akım: 1x48,11 A<br/>Nominal Sek. Akım: 1x2646,19 A<br/>Uk: % 6,03 (TR-5)<br/>Uk: % 6,17 (TR-7)<br/>YG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 170 / 70<br/>AG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 40 / 10</p> | <p><b>AYNI</b></p>    |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <br>Başkan | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye |   |  |



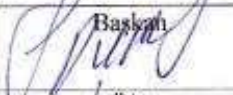
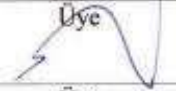
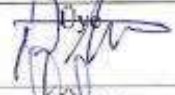

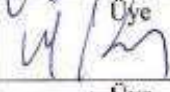
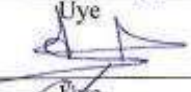




6

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <p><b>1) 5 ve 7 NOLU EVİRİCİLERE AIT İÇ İHTİYAC TRANSFORMATÖRÜ</b></p> <p>Marka: BEST<br/>Tipi: Hermetik<br/>Adet: 2<br/>Seri No : 76398<br/>Güç: 15 kVA<br/>Bağlantı Grubu: Dyn 11<br/>Frekans: 50 Hz<br/>Soğutma Tipi: ONAN<br/>Faz: 3<br/>İmal Yılı: 2020<br/>Standart: TS EN 60076<br/>Gerilim 1. Kademe: 570 V<br/>Gerilim 2. Kademe: 585 V<br/><b>Gerilim 3. Kademe: 600 V., 400 V</b><br/>Gerilim 4. Kademe: 615 V<br/>Gerilim 5. Kademe: 630 V<br/>Nominal Primer Akım: 14,43 A<br/>Nominal Sek. Akım: 21,65 A<br/>Uk: % 4,81<br/>YG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 3 / 3<br/>AG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): --- / 3</p> | AYNI                  |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <br>Başkan | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye | <br>Üye  | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye |   |  |

8

| KURULAN                        |                               |          | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--------------------------------|-------------------------------|----------|-----------------------|
| 2) KABULÜ YAPILAN OG HÜCRELERİ |                               |          | AYNI                  |
| Marka: Ulusoy                  |                               |          |                       |
| SIRA NO                        | HÜCRE ADI                     | SERİ NO  |                       |
| KABİN 7 ( Monoblok Köşk)       |                               | 20233304 |                       |
| H-03                           | Kesicili Trafo Koruma Hücresi | 215724   |                       |
| KABİN 5 ( Monoblok Köşk)       |                               | 20233307 |                       |
| H-01                           | Yük Ayırıcılı Giriş Hücresi   | 215766   |                       |
| H-02                           | Kesicili Giriş Çıkış Hücresi  | 215814   |                       |
| H-03                           | Kesicili Trafo Koruma Hücresi | 215815   |                       |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <br>Başkan | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye | <br>Üye | <br>Üye |
| <br>Üye    | <br>Üye |   |  |

**YÜKSEK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI**

| Sıra No | KURULAN    |             |                                     | PROJEDE GÖSTERİLEN |             |                                      | Bağlantı Noktaları   |
|---------|------------|-------------|-------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------------------------|--|
|         | Gerilim kV | Uzunluk (m) |                                     | Gerilim kV         | Uzunluk (m) |                                      |  |
|         |            | Havai       | Yeraltı                             |                    | Havai       | Yeraltı                              |  |
| 1       | 36         | -           | 3x(1x120/16) mm2<br>N2XSY<br>10 m   | 36                 | -           | 3x(1x120 /16) mm2<br>N2XSY<br>10 m   | Hücre Kabini 5 H3<br>Hücresi – TR 5<br>Arası                         |
| 2       | 36         | -           | 3x(1x240/25 mm2)<br>NA2XSY<br>190 m | 36                 | -           | 3x(1x240 /25 mm2)<br>NA2XSY<br>180 m | Hücre Kabini 6 H2<br>Hücresi – Hücre<br>Kabini 5 H1 Arası            |
| 3       | 36         | -           | 3x(1x240/25) mm2<br>NA2XSY<br>380 m | 36                 | -           | 3x(1x240 /25) mm2<br>NA2XSY<br>380 m | Hücre Kabini 7 H2<br>Hücresi – Hücre<br>Kabini 6 H1<br>Hücresi Arası |
| 4       | 36         | -           | 3x(1x120/16) mm2<br>N2XSY<br>10 m   | 36                 | -           | 3x(1x120 /16) mm2<br>N2XSY<br>10 m   | Hücre Kabini 7 H3<br>Hücresi – TR 7<br>Arası                         |

| Tarifeye Esas Sayaç Bilgileri |           |  |             |
|-------------------------------|-----------|--|-------------|
|                               | Ana Sayaç |  | Yedek Sayaç |
| Marka                         | Köhler    |  | Köhler      |
| Model                         | AELTF21   |  | AELTF21     |
| Seri No                       | 21011608  |  | 21011653    |

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye |     |     |

9.5. 6 No'lu İnverter Kabul Tutanağı

**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR  
BAKANLIĞI**

**KISMİ KABUL TUTANAĞI**

**GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.  
ALAGES ADİLCEVAZ GES ELEKTRİK  
SANTRALİ**

**3,456 MWp/2,750 MWe  
(6 No'lu inverter)**

|   |  |
|---|--|
| LİSANS TARİHİ VE NUMARASI               | : 16.01.2020 EÜ/9134-3/04417                 |
| LİSANS TAKİ TESİS İLİ                   | : BİTLİS                                     |
| LİSANS TAKİ TESİS TİPİ                  | : Güneş                                      |
| LİSANS TOPLAM KURULU GÜCÜ               | : 24,193 MWm / 16 MWe                        |
| LİSANS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ      | : Lisans Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir, |
| KABULE ESAS TOPLAM KURULU GÜÇ           | : 3,456 MWp / 2,750 MWe                      |
| KABULE ESAS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ | : Lisans Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir, |
| BU KABUL İLE ULAŞILAN İŞLETME GÜCÜ      | : İnverter Sayısı:1 ve Gücü: 2750 kW         |
| PROJE ONAY TARİH VE SAYISI              | : 3,456 MWp / 2,750 MWe                      |
|   | : 19.10.2020 ve E.32805                      |

**Kabul Tarihi: 29/10/2020**



T.C.  
**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**

**BİTLİS VALİLİĞİNE**

19.10.2020 tarihli ve E.32805 sayılı yazı ile projeleri onaylanan **Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.** Bitlis ili sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 24.193 MWp/16 MWe lisans gücündeki Alages Adilcevaz GES Elektrik Santralindeki 3,456 MWp/ 2,750 MWe kurulu gücündeki 1 adet invertör grubu (GES sahası 6 No'lu inverter), bu invertere bağlı paneller, 0,60/31,5 kV – 2750 kVA kurulu gücündeki 1 adet yükseltici transformatör (TR-6), 31,5/0.4 kV – 100 kVA kurulu gücündeki iç ihtiyaç trafosu ve bunların bağlandığı OG hücreler ve yardımcı tesislerinin Kabul işlemlerini yapmak üzere Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 26.10.2020 tarih ve E.33693 sayılı emirleri gereğince toplanan Heyetimiz, yapmış olduğu inceleme sonucunda bu tesisin işletmeye açılmasında teknik bir sakınca bulunmadığı kanısına varmıştır. Kabulü yapılan tesislere gerilim uygulanacağından, can, mal ve saha güvenliği bakımından gerekli önlemler alınmalıdır.

Saygılarımızla arz ederim. 29/10/2020

Adını valiliğe vermek üzere  
elden teslim aldım.

Gülşah BOZKURT

Mustafa BENEK

Kabul Heyeti Başkanı  
Enerji ve Tabii Kaynaklar  
Bakanlığı Temsilcisi

**NOT:**

Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş. 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile ilgili tüm mevzuatların gereği yasal yükümlülüklerini yerine getireceğini ve bundan doğabilecek her türlü sorumluluğun kendilerine ait olacağını kabul ve taahhüt eder.

Ek-1 : Kabul Bilgi Formu  
Ek-2 : Kabul Tutanağı (ilk beş sayfa)

T.C.  
**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**

**Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.'nin** Bitlis ili sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 24,193 MWp/16 MWe lisans gücündeki Alages Adilcevaz GES Elektrik Santralindeki 3,456 MWp/ 2,750 MWe kurulu gücündeki 1 adet invertör grubu (GES sahası 6 No'lu inverter), bu invertere bağlı paneller, 0,60/31,5 kV – 2750 kVA kurulu gücündeki 1 adet yükseltici transformatör (TR-6), 31,5/0.4 kV – 100 kVA kurulu gücündeki iç ihtiyaç trafosu ve bunların bağlandığı 31,5 kV OG şalt hücreleri ve yardımcı tesislerine ait;

**KISMİ KABUL TUTANAĞI**

Kabul Tarihi: **29/10/2020**

Bu tutanak ekleriyle birlikte ... sayfadan ibarettir.

**KABUL HEYETİ**

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <br>Başkan<br>Mustafa BENEK | <br>Üye<br>Ünal ARSLAN      | <br>Üye<br>Ömer GÜNTAŞ  | <br>Üye<br>Sercan METİN |
| <br>Üye<br>Mehmet Can ÇINAR | <br>Üye<br>Akif Tamer CEREN | <br>Üye<br>Coşkun ŞAHİN | <br>Üye<br>Altan GÜRBÜZ |
| <br>Üye<br>Gülsah BOZKURT   | <br>Üye<br>Selçuk KARATEKİN |   |  |

**KISMİ KABUL TUTANAĞI**

19.02.2020 tarih ve 31044 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Üretim ve Elektrik Depolama Tesisleri Kabul yönetmeliğine uyarak T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı 26.10.2020 tarih ve E.33693 sayılı emirleri ile oluşturulan Kabul Heyeti.

|        | Ad Soyadı        | Mesleği          | Kurum/Kuruluş/Şirket                         |
|--------|------------------|------------------|--|
| Başkan | Mustafa BENEK    | Elk. Elkt. Müh.  | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı          |
| Üye    | Ünal ARSLAN      | İnşaat Müh.      | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı          |
| Üye    | Ömer GÜNTAŞ      | Elektrik Müh.    | TEİAŞ Genel Müdürlüğü                        |
| Üye    | Sercan METİN     | Elk. Elkt. Müh.  | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.                |
| Üye    | Mehmet Can ÇINAR | Elk. Elkt. Müh.  | Göktekin Enerji A.Ş.                         |
| Üye    | Akif Tamer CEREN | Elk. Elkt. Müh.  | Göktekin Enerji A.Ş.                         |
| Üye    | Coşkun ŞAHİN     | Elk. Elkt. Müh.  | Göktekin Enerji A.Ş.                         |
| Üye    | Altan GÜRBÜZ     | Mimar            | Göktekin Enerji A.Ş.                         |
| Üye    | Gülşah BOZKURT   | Enerji Sst. Müh. | Göktekin Enerji A.Ş.                         |
| Üye    | Selçuk KARATEKİN | Elk. Elkt. Müh.  | Istrich Enerji Danışmanlık San. Ve Tic. A.Ş. |

|   |  |
|---|--|
| Tesis Adı ve Türü   | Alages Adilcevaz GES Elektrik Üretim Tesisi  |
| Tesisin Adresi  | Bitlis ili, Adilcevaz İlçesi, Cihangir Köyü, 0 Adn 222 Parsel  |
| Proje Onay Tarihi(ler) ve Sayı( lar)ı                           | 19.10.2020 ve E-32805  |
| Proje Müellifi Mühendisler (Ad Soyad, Oda Sicil No)             | Ali Emre PEKER (İnşaat Müh.- Oda No: 67729)<br>Fezullah CEYLAN(Eİkt. Elk. Müh- Oda No:46129)<br>Yusuf AKKUŞ (Makine Müh – Oda No: 70382) |
| Proje(ler) Onaylayan Kuruluş( lar)                              | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (EİGM)   |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma                                       | Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.  |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma Adresi                                | Belediye Evleri Mah. 84249 sk. No:2/E Çukurova / ADANA   |
| Tesisin İnşaat, Elektrik, Elektromekanik ve Mekanik Yüklenicisi | Göktekin Enerji A.Ş.   |
| Tesisin Yüklenici Adresleri                                     | Belediye Evleri Mah. 84249 sk. No:2/E Çukurova / ADANA   |
| Lisans Tarihi ve Sayısı   | 16.01.2020 ve EÜ/9134-3/04417  |
| Lisans Kurulu Gücü (MWm/MWe)                                    | 24,193 MWp / 16 MWe  |
| Kabule Esas Ünite Sayısı Ve Kurulu Gücü (MWm/MWe)               | 3,456 MWp/ 2,750 MWe (6 No'lu Inverter)  |
| Bu Kabul ile Ulaşılan İşletme Gücü (MWm/MWe)                    | 3,456 MWp / 2,750 MWe  |

Yukarıda mahiyet ve nev'i yazılı tesisatın bulunduğu mahale giderek kabul yönetmeliğinde yazılı deney ve incelemeleri yapan kurulumuz, müteakip ekli sayfalardaki sonuçlara dayanarak tesisin kabul edilebileceği kanaatine varmıştır. Tesisin işletmeye açılmasında teknik bir mahzur görülmemiş olduğundan gereken müsaade 29/10/2020 tarihinde Heyet Başkanlığınca Bitlis Valiliğine verilmiştir.

**Not:** Bu Kabul kapsamındaki tesis, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında özel sektör tarafından yapılmış olan üretim santrali olup söz konusu projeye ilişkin olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından herhangi bir sözleşme, ihale, hak ediş, vb.'ye ilişkin işlem yapılmamıştır. Bu tutanak "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından Elektrik Enerjisi Üreten Tesislerde Kullanılan Aksamın Yurt İçinde İmalatı Hakkında Yönetmelik" için referans alınmaz ve söz konusu yönetmeliğe ilişkin hak iddia edilmesi için kullanılamaz.

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye |     |     |



**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <p><b>1) GES'E AIT 6 NOLU EVİRİCİYE AIT GÜNEŞ PANELLERİ (MODÜLLER)</b></p> <p>PV Modül: 8328 adet<br/>Üretici Firma: Hanwha<br/>Tipi: Q PEAK DUO L-G8 /BFG<br/>Maksimum Güç: 415 W<br/>Güç toleransı: +/-3 %<br/>Maksimum Gerilim: 45,82 V<br/>Maksimum Akım: 8,01 A<br/>Açık Devre Gerilimi: 48,59 V<br/>Kısa Devre Akımı: 10,16 A<br/>Nominal Sıcaklığı: 42±3<br/>Maksimum Sistem Gerilimi: 1500 VDC<br/>İşletme Sıcaklığı: -40~+85 °C<br/>Ağırlık: 24 kg<br/>Ölçüler: 2130x1080x1196 mm<br/>STC: 1000 W/m<sup>2</sup><br/>Seri No: 824720282392300387</p> <p><b>Not:</b> Etiket değeri bir (1) modül için verilmiş olup, kısmi geçici kabul kapsamındaki tüm modüllerin seri numaraları tutanak ekindeki CD'de Excel dokümanı olarak verilmiştir.</p> | <p><b>AYNI</b></p>    |

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye |     | Üye |



4

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <b>2) <u>GES'E AIT 6 NOLU EVİRİCİYE (INVERTER)</u></b><br><br>Adeti: 1<br>Üretici Firma: SMA<br>Menşei: Almanya<br>Model: SMA SC 2750 EV-10<br>Seri No : 3009823659<br>Maks. Sistem Gerilimi: 1500 V<br>MPTT Gerilim Aralığı: 875 V ~ 1500 V<br>MPTT Sayısı: 1<br>Maks. Giriş Akımı/MPTT: 3200 A<br>Maks. Kısa Devre Akımı: 50 kA<br>Maks. AC Güç: 2750 kW<br>Nominal AC Gerilimi: 3 Faz 600 V<br>Maks. Çıkış Akımı: 1925 A<br>Anma Şebeke Frekansı: 50/60 Hz | <b>AYNI</b>           |

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye |     |     |

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <p><b>3) GES'E AIT 6 NOLU EVİRİCİYE AIT<br/>YÜKSELTİCİ TRANSFORMATÖR (TR-6)</b></p> <p>Marka: Best<br/>Tipi: Hermetik<br/>Adet: 1<br/>Seri No : 76395<br/>Güç: 2750 kVA<br/>Bağlantı Grubu: Dyn11<br/>Frekans: 50 Hz<br/>Soğutma Tipi: ONAN<br/>Faz: 3<br/>İmal Yılı: 2020<br/>Standart: TS EN 60076<br/>Gerilim 1. Kademe: 28500 V<br/>Gerilim 2. Kademe: 30000 V<br/><b>Gerilim 3. Kademe: 31500 V... 600 V</b><br/>Gerilim 4. Kademe: 33000 V<br/>Gerilim 5. Kademe: 34500 V<br/>Gerilim 6. Kademe: 36000 V<br/>Nominal Primer Akım: 1x48,11 A<br/>Nominal Sek. Akım: 1x2646,19 A<br/>Uk: % 6,06<br/>YG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 170 / 70<br/>AG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 40 / 10</p> | AYNI                  |

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye |     |     |

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <p><b>4) YARDIMCI SERVİS TRANSFORMATÖRÜ (Y.S.T.R)</b><br/>Marka: BEST<br/>Tipi: Hermetik<br/>Adet: 1<br/>Seri No : 76396<br/>Güç: 100 kVA<br/>Bağlantı Grubu: Yzn11<br/>Frekans: 50 Hz<br/>Soğutma Tipi: ONAN<br/>Faz: 3<br/>İmal Yılı: 2020<br/>Standart: TS EN 60076<br/>Gerilim 1. Kademe: 28500 V<br/>Gerilim 2. Kademe: 30000 V<br/><b>Gerilim 3. Kademe: 31500 V., 400 V</b><br/>Gerilim 4. Kademe: 33000 V<br/>Gerilim 5. Kademe: 34500 V<br/>Gerilim 6. Kademe: 36000 V<br/>Nominal Primer Akım: 1,75 A<br/>Nominal Sek. Akım: 144,34 A<br/>Uk: % 4,79<br/>YG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): 170 / 70<br/>AG İzolasyon Seviyesi LI/AC (kV): --- / 3</p> | AYNI                  |

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye |     |     |

| KURULAN                        |  |               | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--------------------------------|--|---------------|-----------------------|
| 5) KABULÜ YAPILAN OG HÜCRELERİ |  |               | AYNI                  |
| Marka: Ulusoy                  |  |               |                       |
| SIRA NO                        | HÜCRE ADI                                    | SERİ NO       |                       |
| DM OG HÜCRELERİ                |  |               |                       |
| H-1                            | Kesicili Giriş Hücresi(Otop)                 | 215739        |                       |
| H-5                            | Kesicili Giriş Çıkış Hücresi                 | 215807        |                       |
| H-3-4                          | Ölçü Hücresi                                 | 215658-215657 |                       |
| H-7                            | Sigortalı Yük Ayırıcılı Trafo Koruma Hücresi | 215752        |                       |
| KABİN 7 ( Monoblok Köşk)       |  | 20233304      |                       |
| H-01                           | Yük Ayırıcılı Giriş Hücresi                  | 215691        |                       |
| H-02                           | Kesicili Giriş Çıkış Hücresi                 | 215723        |                       |
| KABİN 6 ( Monoblok Köşk)       |  | 20233308      |                       |
| H-01                           | Yük Ayırıcılı Giriş Hücresi                  | 215767        |                       |
| H-02                           | Kesicili Giriş Çıkış Hücresi                 | 215816        |                       |
| H-03                           | Kesicili Trafo Koruma Hücresi                | 215817        |                       |

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye |     |     |



### YÜKSEK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI


| Sıra No | KURULAN    |             |                                     | PROJEDE GÖSTERİLEN |             |                                     | Bağlantı Noktaları   |
|---------|------------|-------------|-------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------------------|--|
|         | Gerilim kV | Uzunluk (m) |                                     | Gerilim kV         | Uzunluk (m) |                                     |  |
|         |            | Havai       | Yeraltı                             |                    | Havai       | Yeraltı                             |  |
| 1       | 36         | -           | 3x(1x120/16) mm2<br>N2XSY<br>10 m   | 36                 | -           | 3x(1x120/16) mm2<br>N2XSY<br>10 m   | DM Sigortalı Yük Ayırıcılı Trafo Koruma – İç ihtiyaç Trafosu Arası |
| 2       | 36         | -           | 3x(1x240/25) mm2<br>NA2XSY<br>150 m | 36                 | -           | 3x(1x240/25) mm2<br>NA2XSY<br>180 m | DM H5 Hücresi – Hüre Kabini 7 H1 Hücresi Arası                     |
| 3       | 36         | -           | 3x(1x240/25) mm2<br>NA2XSY<br>380 m | 36                 | -           | 3x(1x240/25) mm2<br>NA2XSY<br>380 m | Hüre Kabini 7 H2 Hücresi – Hüre Kabini 6 H1 Hücresi Arasız         |
| 4       | 36         | -           | 3x(1x120/16) mm2<br>N2XSY<br>10 m   | 36                 | -           | 3x(1x120/16) mm2<br>N2XSY<br>10 m   | Hüre Kabini 6 H3 Hücresi – TR 6 Arası                              |

#### Tarifeye Esas Sayaç Bilgileri

|         | Ana Sayaç |  | Yedek Sayaç |  |
|---------|-----------|--|-------------|--|
| Marka   | Köhler    |  | Köhler      |  |
| Model   | ARLTF21   |  | ARLTF21     |  |
| Seri No | 210111608 |  | 21011653    |  |

|        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| Başkan | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye | Üye | Üye |
| Üye    | Üye |     |     |

## 9.6. Üretim Lisansı




**T.C. ENERJİ PİYASASI  
DÜZENLEME KURUMU**

**ÜRETİM LİSANSI**

Bu lisans kapsamındaki üretim tesisi  
**Yenilenebilir Enerji Kaynağı** kullanmaktadır.  
*(5346 Sayılı Kanunda yer alan, "Bu Kanun kapsamındaki yenilenebilir enerji kaynakları" tanımı çerçevesinde olan üretim tesisleri için)*

Lisans No : EÜ/9134-3/04417  
Tarih : 16/01/2020

Bu lisans, Gülbahar Elektrik Üretim Anonim Şirketi'ne, Bitlis ilinde güneş enerjisine dayalı Alages Adilcevaz GES projesi kapsamında 16/01/2020 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 16/01/2020 tarihli ve 9134-3 sayılı Kararı ile verilmiştir.



**Mustafa YILMAZ**  
Başkan


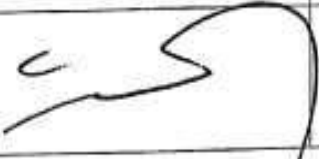



**9.7. Sistem Bağlantı Anlaşması****DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI  
(ÜRETİM FAALİYETİ GÖSTEREN TÜZEL KİŞİLER İÇİN)**

Tarih: 19/08/2020

Kullanıcı No: 2020/6

Bu Anlaşma; isim ve/veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Kullanıcıya ait ALAGES ADİLCEVAZ GES tesisinin, Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Dağıtım Sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Taraflar</b>   | Dağıtım Şirketi:<br>VANGÖLÜ Elektrik<br>Dağıtım A.Ş.                                | Kullanıcı: (ALAGES ADİLCEVAZ GES)  |
|   |   | Lisans No: EÜ/9134-3/0417<br>Lisans Tarihi: 16.01.2020<br>GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM<br>ŞİRKETİ |
| <b>Kanuni Adresleri</b>   | İpek yolu Üzeri Tedaş<br>Sosyal Tesisleri/VAN                                       | Belediye Evleri Mah. 84249 Sok.<br>Panorama Evleri Sit. C/Blok Apt. No:2 E<br>Çukurova / ADANA       |
| Muharrem KALKAN<br>VANGÖLÜ EDAŞ<br>Proje Tesis Grup Müdürü                          | Emrullah OKUDUCU<br>VANGÖLÜ EDAŞ<br>Şirket Müdürü                                   | Coşkun ŞAHİN<br>Şirket Vekili  |
|  |  |                 |

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

(\*)**Kullanıcı:** Bu anlaşmada, dağıtım sistemine bağlantı yapan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder

## BAĞLANTI ANLAŞMASI

### İKİNCİ BÖLÜM

#### EK-1 BAĞLANTI BİLGİLERİ

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Tesisin Adresi                 | : Bitlis İli Adilcevaz İlçesi Mevkii   |
| Kullanıcının Bağlanacağı Nokta | : F-3 Malazgirt ENH üzerinden Adilcevaz TM'nin OG barsı                                    |
| Gerilim Seviyesi               | : 33 kV  |
| Ölçüm Noktası                  | : Dağıtım sistemine fiziki bağlantı noktası  |
| Bağlantı İçin Öngörülen Tarih  | : Dağıtım Şirketinin fiziki bağlantıya ilişkin olarak verdiği termin programı çerçevesinde |
| Bağlantı Bedeli                | : .....TL (KDV Dahil)  |
| Anlaşma Gücü                   | : 24,193 MWm / 16 MWe  |
| Kurulu Güç                     | : 24,193 MWm / 16 MWe  |
| Tahsis Edilen Güç              | : 24,193 MWm / 16 MWe  |
| Bağlantı Gücü                  | : 24,193 MWm / 16 MWe  |
| Bağlantı Varlıkları            | :  |
| Ölçüm Sistemi Tek Hat Şeması   | : Ek-2' de yer almaktadır.   |

*UHK*

*10*

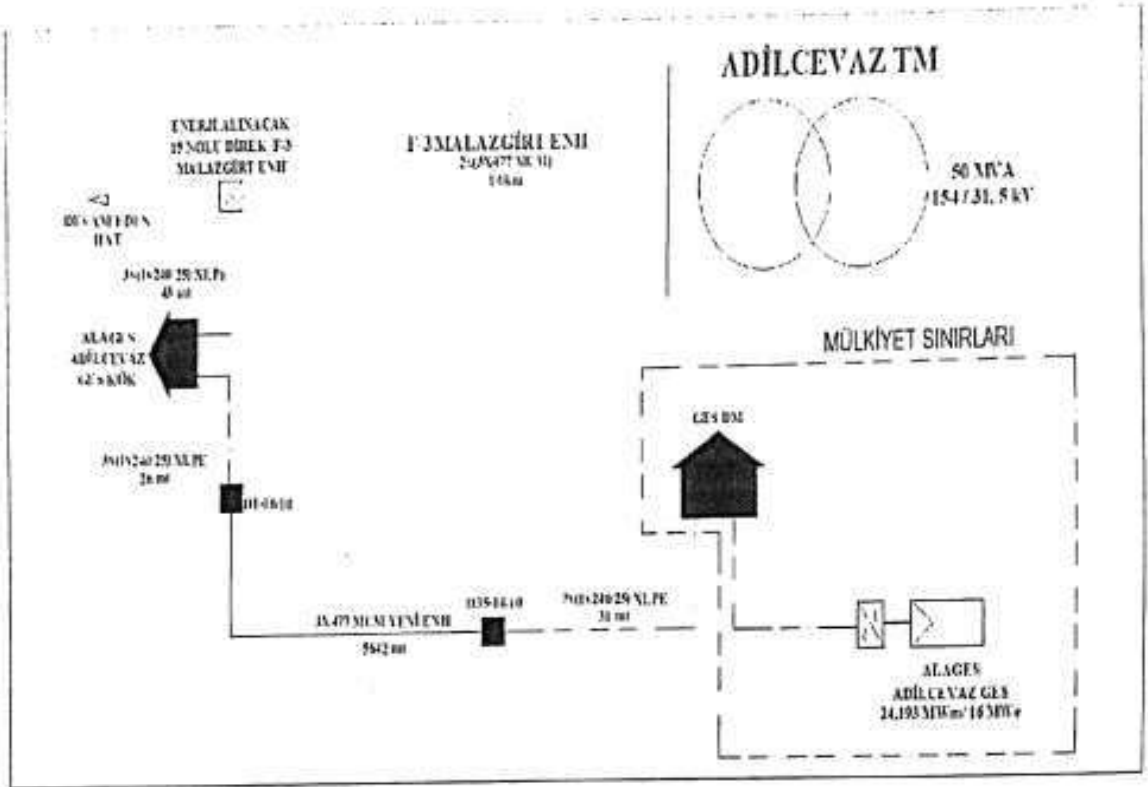
*Jh*



## BAĞLANTI ANLAŞMASI

### EK-2 MÜLKİYET SINIRLARI ÇİZELGESİ

Dağıtım sistemine fiziki bağlantı noktası ile santral arası ENH mülkiyeti ve işletme bakımı Kullanıcıya aittir.

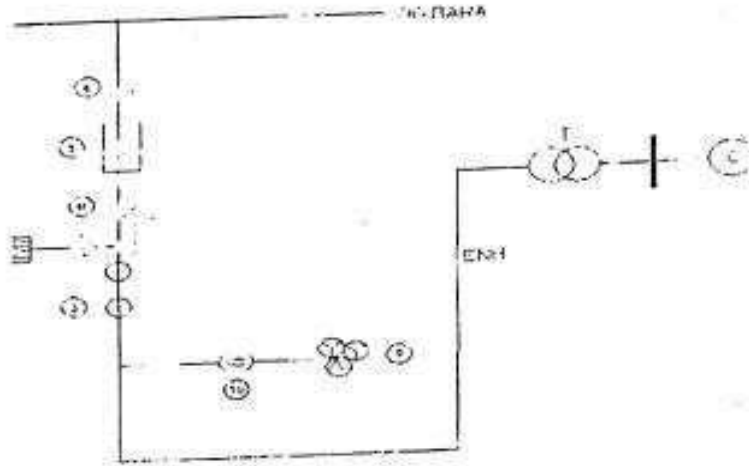


UMK

Sh

11

### EK-3 KORUMA SİSTEMİ AYARLARI



| No | Adet | Karakteristik  |
|----|------|--|
| 3  | 3    | ... kV, ..... 5-5 A, 16 kA<br>0.2sFs5+5P10 10+10 VA  |
| 4  | 1    | ... kV, 630-1250 A, 16 kA  |
| 4t | 1    | ... kV, 630-1250 A, 16 kA  |
| 5  | 1    | ... kV, 630-1250 A, 16 kA  |
| 9  | 3    | ... kV, $(\dots + \sqrt{3}) / (0,1 + \sqrt{3}) / (0,1 + \sqrt{3})$ kV, *<br>10+10 VA Sn:0,5+3P |
| 10 | 3    | ... kV, 2A dahili sigorta  |

\* yönlü aşırı akım+ toprak rölesinin gerilim trafosu açık üçgen sargısından beslenmemesi durumunda, gerilim trafosunda açık üçgen sargısına gerek olmayacaktır.

Aşağıda yer alan fider kriterleri yalnızca üretim santrallerinin dağıtım sistemine bağlanacağı nokta için geçerlidir.

- 1- Üretim santral fiderleri sadece bir baraya bağlanacaktır. İki bara transfer baralı mevcut sistemlerde üretim santrali fideri için diğer bara ayrıcısı ve transfer ayrıcısı monte edilmeyecek, mevcut ayrıcılar açık konumda tutularak kumandası engellenecektir. Santral fideri devredeyken, varsa kuplaj kesicisi kapatılmayacaktır.
- 2- Üretim santral fideri yönlendirildiği ilahtim sistemine ait trafo merkezindeki baradan başka hiçbir baraya yönlendirilemez. Ancak, birden fazla trafo merkezine yönlendirilebilecek durumda olan santral bağlantıları için diğer tüm trafo merkezleri içinde değerlendirme yapılacaktır.





**9.8. Sistem Kullanım Anlaşması****DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Tarih: 19/10/2020

Bu anlaşma; isim ve/veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen **Gülbahar Elektrik Üretim Anonim Şirketi (ALA GES AİLCEVAZ GES)** tesisinin/tesislerin, Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|                         |   |   |   |
|-------------------------|---|---|---|
| Taraflar                | Dağıtım Şirketi:  | Kullanıcı:  |   |
|                         | Vangözü Elektrik Dağıtım A.Ş. (VEDAŞ)   | <b>Gülbahar Elektrik Üretim Anonim Şirketi</b><br>Lisans No: EÜ/9134-3/04417<br>Lisans Tarihi: 16.01.2020 |   |
| Kanuni Adresleri        | İpekyolu Üzeri TEDAŞ Tesisleri VAN  | Belediye Evleri Mh.84249<br>Sk.Panorama Evleri Sitesi C<br>Blok No:2/E Çukurova<br>ADANA                  |   |
| KEP:                    | vangoluelektrikdagitim@hs03.kep.tr  | gulbaharelektrik@hs03.kep.tr  |   |
| Temsile Yetkili Kişiler | Beytullah ÖZBAYRAM<br>Vangözü EDAŞ<br>Sistem İşletme Grup<br>Müdürü                 | Emrullah OKUDUCU<br>Vangözü EDAŞ<br>Şirket Müdürü   | Mehmet Can ÇINAR<br>(Şirket Vekili)   |
| İmzalar                 |  |                       |  |

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü (15 madde ve 6 sayfa) ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

(\*)**Kullanıcı:** Bu anlaşmada, dağıtım sistemini kullanan üretim faaliyeti gösteren tüzel kişiler ve tedarik şirketlerini ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### EK-1

### DAĞITIM SİSTEMİNİN KULLANILMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Lisans No                             | :EÜ/9134-3/04417                           |
| Lisans Tarihi                         | :16.01.2020                                |
| Lisans Süresi                         | :49 Yıl                                    |
| Tesis Adresi                          | :Bitlis İli Adilcevaz İlçesi Mevkii        |
| Dağıtım Bölgesi                       | :Van Gölü EDAŞ                             |
| Transformatör Merkezi/EİH             | :Adilcevaz TM                              |
| Gerilim Seviyesi                      | :33 kV                                     |
| Ölçüm Noktası                         | :Dağıtım sistemine fiziki bağlantı noktası |
| Sistem Kullanımı İçin Öngörülen Tarih | :Ekim 2020                                 |

7 3 dk 4





**EK-2  
TEMİNATLAR**

İki aylık sistem kullanım bedeline karşılık gelen ..... ye ait .... tarih ve ..... mektup nolu TL değerinde kesin ve süresiz teminat mektubu alınmıştır.

İki aylık sistem kullanım bedeline karşılık gelen **Gülbahar Elektrik Üretim Anonim Şirketi**'ne ait 19.10.2020 tarih ve A0716-B-1910202021 İşlem 245.500,00 TL değerinde nakit teminat bedeli alınmıştır.




## 9.9. Çevre Etki Değerlendirmesi Olumlu Belgesi



**T.C.**  
**ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

**ÇED OLUMLU BELGESİ**




Ercan GÜLAY  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince: "Alages Adilcevaz GES (16 MWe)" projesi hakkında "**Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu**" kararı verilmiştir.

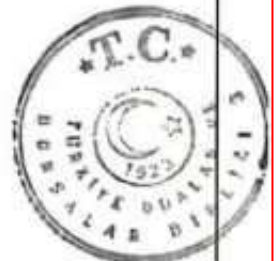
Karar Tarihi : **20.02.2015**  
Karar No : **5351**  
Proje Sahibi : Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.  
Proje Yeri : Bitlis İli, Adilcevaz İlçesi, Esbap Çimeni  
Kapasite: 16 MWe/ 30,66 ha.

## 9.10. Kapasite Raporu

| T.C. MİLLÎ İHTİSAP BAKANLIĞI   |   | TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ   |                 | T.C. MİLLÎ İHTİSAP BAKANLIĞI |           |
|--|---|--|-----------------|------------------------------|-----------|
| TATVAN TİCARET VE SANAYİ ODASI   |   | Geçerlilik Süresi Sonu   |                 | Rapor Tarihi :23.05.2022     |           |
|  |   | 24.05.2024   |                 | Rapor No :21                 |           |
| Firma Ünvanı   | :GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ BİTLİS ADIL CEVAZ ŞUBESİ |  |                 | Sanayi Sicil No              | :779180   |
| Tescilli Markaları   | :   |  |                 | Oda Sicil No                 | :004014   |
| Vergi Dairesi/No   | :Sarıgazi V.D. / 4150507471                                       |  |                 | Ticaret Sicil No             | :005147   |
| İşyeri SGK No  | :235110101102551301302-47   |  |                 | Faaliyet Kodu (NACE)         | :35.11.19 |
| MERSİS No  | :0415050747100002   |  |                 |                              |           |
| Üretim Yapıldığı Yer   | Adres   | : ÇİHANGİR KÖYÜ ÇİHANGİR KÖYÜ YOLU KÖME EVLERİ GES PANELLERİ BLOK NO:75/1 ADILCEVAZ / BİTLİS |                 |                              |           |
|  | İşyeri Tel (Kodlu):   | 531-7244681  | Faks :          |                              |           |
|  | e-posta :   | levantgulbahar@birlesimyesilenerji.com   |                 |                              |           |
| Web :  | www.gulbaharenerji.com  |  |                 |                              |           |
| Merkez   | Adres   | : ÇİHANGİR KÖYÜ ÇİHANGİR KÖYÜ YOLU KÖME EVLERİ GES PANELLERİ BLOK NO:75/1 ADILCEVAZ / BİTLİS |                 |                              |           |
|  | Büro Tel (Kodlu):   | 531-7244681  | Faks :          |                              |           |
| Üretim Konuları  | :GÜNEŞ ENERJİSİ ELEKTRİK ÜRETİM (GES)                             |  |                 |                              |           |
| Üretim Tesisinin Durumu  | Sermaye Kıymetler Durumu (TL)                                     |  |                 | Personel Durumu              |           |
| Mal Sahibi   | Makine ve Teçhizat Değeri   |  |                 | Mühendis                     | : 2       |
| Arazi (m2)   | 306.354   | 254.940.091  |                 | Teknisyen                    | : -       |
| Toplam Kapalı Alan (m2)  | 250   | Tescilli Sermayesi   |                 | Usta                         | : -       |
| Bina İnşaat Tipi   | PREFABRİK   |  | 15.000.000      | İşçi                         | : -       |
|  |   |  |                 | İdari Pers.                  | : 1       |
|  |   |  |                 | Toplam                       | : 3       |
| Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 20.04.2022   |   |  |                 |                              |           |
| Yabancı Sermaye  |   |  | Gayri Maddi Hak |                              |           |
| Ülkesi   | Oranı (%)   | Patent   | Know How        | Lisans                       | Ülkesi    |
| Sertifikalar :   |   |  |                 |                              |           |
| Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 20.05.2022 günü tarafımızdan düzenlenmiştir. |   |  |                 |                              |           |
| <br>Mümtaz ARSLAN<br>Genel Sekreter Yrd.  |   | <b>1.EKSPER</b><br><b>ERSİN AYAZ</b><br>Jeoloji Mühendisi                                    |                 | <b>2.EKSPER</b><br>-         |           |

TATVAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 005147 / Vergi No: 4150507471  
(GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ BİTLİS ADIL CEVAZ ŞUBESİ)**TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)****ADRES : ÇIANGİR KÖYÜ ÇIANGİR KÖYÜ YOLU KÜME EVLERİ GES PANELLERİ BLOK NO:75/1  
ADILCEVAZ / BİTLİS**

| Makine Kodu     | Adet      | Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri) | Puan     | Yerli/İthal | Gücü (KW)                     |
|-----------------|-----------|---|----------|-------------|-------------------------------|
|                 | 5829<br>6 | GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ                          | 0        | I           | 415.0                         |
|                 | 7         | SOLAR İNVERTER                                  | 0        | I           | 2750.0                        |
|                 | 7         | TRAFÖ   | 0        | Y           | 2750.0                        |
|                 | 7         | ANA DAĞITIM PANOSU                              | 0        | Y           | 0.0                           |
|                 | 7         | KÖŞK  | 0        | Y           | 0.0                           |
|                 | 1         | ENOKS SCADA                                     | 0        | Y           | 0.0                           |
|                 | 100       | LED' Lİ AYDINLATMA ARMATÜR VE DİREKLETİ         | 0        | Y           | 100.0                         |
|                 | 58        | GECE GERÜŞLÜ SABİT KAMERA                       | 0        | I           | 0.0                           |
|                 | 2         | GECE GERÜŞLÜ DOM KAMERA                         | 0        | I           | 0.0                           |
| <b>Toplam :</b> |           |   | <b>0</b> |             | <b>6015.0 =<br/>8060.1 BG</b> |



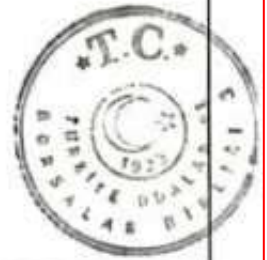
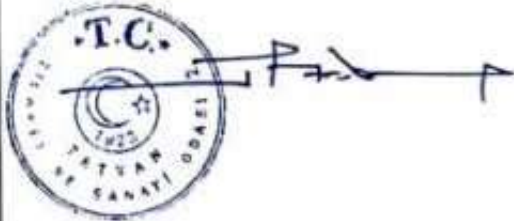
TOBB tarafından 24.05.2022 tarih ve 22121 no ile onaylanmıştır. En son 24.05.2024 tarihine kadar geçerlidir.



TATVAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 005147 / Vergi No: 4150507471  
GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ BİTLİS ADIL CEVAZ ŞUBESİ

**TABLO : İKİ YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ**

| Madde Kodu     | Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı) | Miktar     | Birim            |
|----------------|---|------------|------------------|
| 35.11.10.75.00 | ELEKTRİK                                    | 51.840.000 | kilowatt<br>saat |



TOBB tarafından 24.05.2022 tarih ve 22121 no ile onaylanmıştır. En son 24.05.2024 tarihine kadar geçerlidir.

ATVAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 005147 / Vergi No: 4150507471  
GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ BELİS ADIL CEVAZ ŞUBESİ

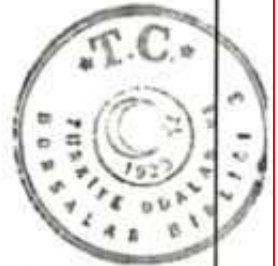
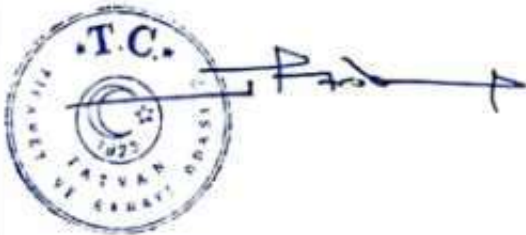
**TABLO : III KAPASİTE HESABI** (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : İlk Kapasite)

Odamıza yapılan müracaata istinaden iş yeri ziyareti yapıldı. Yapılan incelemede, tesiste inverterli güneş enerjisi santralının kurulu bir şekilde çalışır vaziyette olduğu görüldü. Toplam kurulu gücü 24 mWh, 360 gün esaslı ve günlük ortalama 6 saat güneş aldığı kabul edilerek hesaplama yapılmıştır.

**KAPASİTE HESABI:**

$$K = 24000 \times 6 \times 360 = 51.840.000 \text{ kWh/yıl}$$

Tesis için panellerin yıkanması ve temizlenmesi için yıllık ortalama 600 ton su tüketilmektedir.

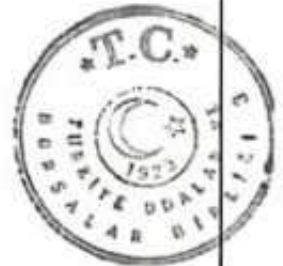


TOBB tarafından 24.05.2022 tarih ve 22121 no ile onaylanmıştır. En son 24.05.2024 tarihine kadar geçerlidir.

ATVAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 005147 / Vergi No: 4150507471  
GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ BİTLİS ADILI ÇEVRE ŞUBESİ

**TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ**

| Madde Kodu | Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı) | Birim | Miktar | Yazı İle |
|------------|---|-------|--------|----------|
| 36.00.12   | SU  | Ton   | 600    | AltıYüz  |



TOBB tarafından 24.05.2022 tarih ve 22121 no ile onaylanmıştır. En son 24.05.2024 tarihine kadar geçerlidir.

TATVAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 005147 / Vergi No: 4150507471  
GEÇERİLİ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ BİTLİS ADILI CEVAZ SUBESİ

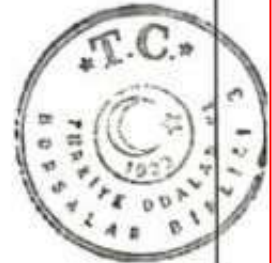
İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 6 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından ..... tarih ve ..... sayılı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:  
TOBB Sanayi Müdürlüğü  
Remzi ÖZKAN  
Endüstri Mühendisi



- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

| ODA ONAYI   | TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI   | TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO   |
|---|--|--|
| <br>Mümtaz ARSLAN<br>Genel Sekreter Yrd. | <br>Müjdat BAYRAMOĞLU<br>Metaller Mühendisi | 24.05.2022 * 022121<br><br>Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir. |



TOBB tarafından 24.05.2022 tarih ve 22121 no ile onaylanmıştır. En son 24.05.2024 tarihine kadar geçerlidir.



**9.11. Gün İçi Piyasası Katılım Anlaşması**



**ENERJİ PİYASALARI İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ**

**(EPIAŞ)**

**VE**

**GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.**

**(PİYASA KATILIMCISI)  
ARASINDAKİ**

**.12../.11../2020.. TARİHLİ**

**GÜN İÇİ PİYASASI  
KATILIM ANLAŞMASI**

GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.  
Belediye Evleri Mah. 84200 Sok. No: 2/E  
Çukurova ADK  
Seyhan V.D. 44500000000  
Mersis No : 0415000747100001



**9.12. Gün Öncesi Piyasaya Katılım Anlaşması**



**ENERJİ PİYASALARI İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ**

**(EPIAŞ)**

**VE**

**GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.**

**(PİYASA KATILIMCISI)  
ARASINDAKİ**

**.12.../11.../2020... TARİHLİ**

**GÜN ÖNCESİ PİYASASI  
KATILIM ANLAŞMASI**

GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.  
Nispetiye Evleri Mh. 84240 9K. No: 27E  
Çankaya/ANKARA  
Seyhan  
Tic. Sic. No : 0416050747100001



**9.13. Piyasaya Katılım Anlaşması**



**ENERJİ PİYASALARI İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ  
(EPIAŞ)**

**VE**

**GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.  
(PİYASA KATILIMCISI)  
ARASINDAKİ**

**.12../.11../.2020 TARIHLİ**

**PİYASA KATILIM ANLAŞMASI**

Gülbahar Elektrik Üretim A.Ş.  
Belediye Elektrik Üretim Şirk. No: 2/E  
Sicil No: 27507471  
Mersis No: 3415050747100001



## 9.14. Tapu Belgesi

|   |   |          |   |           |                |                 |  |
|---|---|----------|---|-----------|----------------|-----------------|--|
| İli   | DİZLİS  |          | <br><b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf       |                 |  |
| İlçesi  | ADILCEVAZ   |          |   |           |                |                 |  |
| Mahallesi   |   |          |   |           |                |                 |  |
| Köyü  | ÇİHANGİR K.   |          |   |           |                |                 |  |
| Sokağı  |   |          |   |           |                |                 |  |
| Mevkii  |   |          |   |           |                |                 |  |
| Satış Bedeli  | Pafta No.   | Ada No.  | Parsel No.  | Yüzölçümü |                |                 |  |
| 0,00  | K.Ö-a-08-d  | 106      | 15  | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |  |
| Niteliği  | 49 yıl süre ile 3. cilt 227. sayıdaki 222 parsel üzerindeki "Ust (İnşaat) Hakkı"                    |          |   |           |                |                 |  |
| Sınırı  | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 115296596 QRKoda kullanarak tapınmanın haritasına ulaşabilirsiniz. |          |   |           |                |                 |  |
| Edinme Sebebi   | Tapınmazın 3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilerinin Tescili İşleminde.                            |          |   |           |                |                 |  |
| Sahibi  | OULBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ   |          |   |           |                |                 |  |
| Geldisi   | Yevmiye No.   | Cilt No. | Sahife No.  | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi         |  |
| Cilt No.  | 2804  | 3        | 228   |           | 25/06/2021     | Cilt No.        |  |
| Sahife No.  | Kesilme Tarihi : 21/06/2021   |          |   |           |                | Sahife No.      |  |
| Sıra No.  | MİRZA SİDİK HOZVAZLAN   |          |   |           |                | Sıra No.        |  |
| Tarih   | Tapu Müdürlüğü  |          |   |           |                | Tarih           |  |
|    |   |          |   |           |                |                 |  |
| <small>NOT : * Mülkiyet hakkı devri için tapu senedi ile birlikte müracaat edilmelidir.<br/>         ** Tescil Kanunu Hükmüne Göre Tapu Senedi ile Tapu Senedi Mülkiyetine İhtiva Etmektedir.</small> |   |          |   |           |                |                 |  |



Yevmiye No : 2900

Tarih : 01.09.2020

### RESMİ SENET

**Adilcevaз Tapu Müdürlüğü Tapu Müdürü** Mehmet Coşkan KARAKAYA Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

**İşlem Tanımı** :Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi(Malikin Talebiyle)

**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler**: (SN:106630334) CİHANGİR K. Köyü, K49-A08-D Pafta, 222 Parsel 306.353,97 m2 HAM TOPRAK, Cilt:3 Sayfa:227 Ana Sayfa ZS:(106630334) ZH:(492466841) 1/1 hisse MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı iken;

**Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır** :Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen CİHANGİR K. mahallesi 222 Parsel 1/1 hissesi MALİYE HAZİNESİ kayıtlı iken; bu taşınmazda 490.000,00TL (DÖRTYÜZDOKSANBİNTL) bedelle taşınmazın 306354m2'si üzerine 49 yıl Yıl süre ile GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ , lehine başkalarına devri mümkün olmak üzere üst hakkını daimi müstakil hak olarak tesis ettiğini, GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ , de üst hakkını daimi müstakil hak olarak aynı

#### MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın: 13020101230

İli : BİTLİS

İlçesi : ADILCEVAZ

Mahalle/Köyü : /CİHANGİR KÖYÜ

Mevkii :

Pafta No / Cilt No : K49-A08-D/3

Ada No / Sayfa No : /227

Parsel No / Sıra No : 222

Yüzölçümü : 306.353,97 m<sup>2</sup>

Hazine Payı : TAM

Cinsi :

Tapudaki şerhler : YOKTUR

Sınırları : PAFTASINDA OLDUĞUGİBİ


Niteliği : Taşınmazın üzerinde Gülbahar Elektrik Üretim Anonim Şirketi lehine 16/01/2069 tarihine kadar İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.

1 / 7


Bu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-imza ile imzalanarak TAKBİS'te arşivlenmiştir.

2020 yılı 3443 Sayılı Elektronik Resmî Senet Kurumunda, Üst Hakkı Tesisi, 17809798.doc

### 9.15. İmar Durumu Yazısı



T.C.  
BITLİS İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-75894148-115.02.01-8219  
Konu : İmar Durum Belgesi Hk.

30.06.2022

Sn. Bayram ATMACA

İlgi : 13.06.2022 tarihli başvurunuz.

İlgi tarihli başvuruda; Bitlis İli, Adilcevaz İlçesi, Cihangir Köyü'nde bulunan 0 ada 222 parsel sayılı taşınmazla ait 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında güncel durum bilgilerini gösterir belgenin onaylı olarak verilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu taşınmazda yola terk işleminin olduğu ancak uygulamanın henüz gerçekleşmediği, plan notlarının dosyasında bulunmadığı ve İmar Durum Belgesinin yazımız ekinde yer aldığı hususunu;

Bilgilerinize rica ederim.

Hamdullah GEYLANI  
Vali a.  
Genel Sekreter Yrd.


EK :  
1- 1/1000 ölçekli İmar Durum Belgesi (2 Adet)  
2- 1/5000 ölçekli İmar Durum Belgesi (2 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: STAkjs-jl2yL7-YjND51-RoJORU-UBsFP31D Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

---

Beşirine Mah. 1313 Sokak No:13/1 Merkez Bitlis  
Telefon No: (434)228 76 00 Faks No: (434)228 73 52  
e-Posta: [bitlisozelidare@bitlisozelidare.gov.tr](mailto:bitlisozelidare@bitlisozelidare.gov.tr) İnternet Adresi:  
<https://www.bitlisozelidare.gov.tr>  
Kep Adresi: [icisleribakanligi@hs01.kep.tr](mailto:icisleribakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Yeşim ONAT  
Şehir Planlama  
Telefon No:



1/1



**9.17. Takyidat Belgesi**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-2-2022-10:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)**

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                   |                                |   |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|---|
| Zemin Tipi:         | Daimi/Mustakillik | Ada/Parsel:                    | 106/15  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 115296596         | AT Yüzölçümü(m2):              | 306353.97   |
| il/ilçe:            | BİTLİS/ADILCEVAZ  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |   |
| Kurum Adı:          | Adilcevaz         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |   |
| Mahalle/Köy Adı:    | CİHANGİR K. K     | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |   |
| Mevki:              | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |   |
| Cilt/Sayfa No:      | 3/228             | Arsa Pay/Payda:                |   |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 49 yıl süre ile 3. cilt 227. sayfadaki 222 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/l | Açıklama   | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|----------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: 1 ADET TÖM MÜŞTEMLATI İLE BİRLİKTE 24,193 MWm / | (SN:47) MALİYE | Adilcevaz -               | -                           |

1 / 2

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 16 MWe GÜCÜNDE GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ VE 2 KATLI KARGIR İŞLETME BİNASI ) Tarih: 11.11.2020 Sayı: BİLA( Şablon: Diğer) | HAZİNESİ VKN:6110312806 | 13-11-2020 16:39 - 4138 |
|--|-------------------------|-------------------------|

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 590314470         | (SN:8263007) GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 306353.97 | 306353.97        | 3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 25-06-2021 2804 | -                           |

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

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

2 / 2




### 9.18. Tapu Kaydı (Aktif + Pasif)

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)**

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz  
Zemin No : 115296594  
İl / İlçe : BİTLİS/ADILCEVAZ  
Kararım Adı : Adilcevaç TM  
Mahalle / Köy Adı : ÇELİNGİR K. Köyü  
Mevkiil :  
ÇİT / Sayfa No : 3 / 227  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 106/15  
Yüzölçüm : 306.557,94 m2  
Ana Tap. Nitelik : HAM TOPLAK



**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/ŞBİ   | Açıklama  | Malik / Lehdar                          | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebbei - Tarih - Yev.   |
|---------|---|---|--------------------|--|
| İrtifak | Diğer İrtifak Hakkı - GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE 16/01/2020 TARİHİNDEN GEÇERLİ OLMAK ÜZERE 49KLBKDOKUZ) YIL SURELİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Bağlama Tarih: 13/02/2020.Bina Tarih: 20/01/21 19 - Süre:99 Yıl ) |   | 14/07/2020 - 21/06 | Diğer İrtifak Haklarının Terkini ile Geri Alınması-01/09/2020-2008                             |
| Beyan   | 3402.Soylu-Kansun-22-maddesinin 2- fıkrasının (a)-benedi uygulanmasına tabiidir.  |   | 14/07/2020 - 21/06 | 3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenenim Tesisi-25/06/2021-2804-(Kesileleme Tar.21/06/2021) |
| DMH     | Miraslı ve daimi mülkiğe olan "Üst (İnsan) Hakkı" teseli edilmiştir.Yüzölçüm: 30653,97m2 Başlangıç Tarih: 16/01/2020 Süre: 49 yıl)  | GÜLBAHAR ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ | 01/09/2020 - 2900  | --   |


**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sistem No | Malik           | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metreblare | Kullanma Sebbei - Tarih - Yev.  | Terkin Sebbei - Tarih - Yev. |
|-----------|-----------------|--------------|-----------------|------------|---|------------------------------|
| 590314463 | MALİYE HAZINESİ |              | YAM             | 306.557,94 | 3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenenim Tesisi -25/06/2021 - 2804-(Kesileleme Tar.21/06/2021) | --                           |

**S/ŞBİ**

| S/ŞBİ | Açıklama   | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebbei - Tarih - Yev. |
|-------|--|----------------|-----------------|------------------------------|
| Beyan | Ünvanıye Tapu Müdürlüğü ne 01/06/2022 tarih. 2022/3841 sayı ile yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih:01/06/2022 Süre:30 Gün ) |                |                 |                              |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.  
01/06/2022 tarihinde yetki alınarak düzenlenen örnektir.



Raporlayıcı: 33740  
Yetki: 33740 AKI  
Kaydedildiği Tarih: 01/06/2022  
Sınan Üzeri: DÜZYOL  
Yetki Müdürü Yardımcısı

Rapor Tarihi: Sayf: 01.06.2022 - 13/04





**9.20. BDDK Yetkilendirme**

**T.C.  
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU  
Uygulama IV Daire Başkanlığı**

**Sayı** : 12509071-107.01.01-E.13627  
**Konu** : Yetkilendirme

02/11/2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Alınmaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**e-imzalıdır**

**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şebetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr  
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.



## 9.21. SPK Listeye Alınma



T.C.  
**BAŞBAKANLIK**  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482  
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.  
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2  
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Dairesiçe: Yolu 8. İst. No:126 04530 ANKARA, Tel: (312) 502050, Faks: (312) 702040, İnternet: [www.sspk.gov.tr](http://www.sspk.gov.tr)  
Büyükdere Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 5565000, Faks: (212) 5545000  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018 De-1466-4667-ku15-004346246002  
<https://dogrulama.spk.gov.tr/adresinde/bolge-numarasi-ile-dagritasibildiriniz>

İlgi Tarihi: 26.03.2018  
İlgi Sayısı: 36231672-415.01-E.3482  
Başkanın Adı: ALI UĞUR ÖZEL  
Başkanın Unvanı: BAŞBAKAN  
İmza Tarihi: 26.03.2018





## 9.23. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

**CI|cert**

**SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION**

Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi  
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin  
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

**ISO/IEC 27001:2013**

Standartına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,  
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanılan bilgi güvenliği  
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and Information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022  
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

**Onay / Approval**

*F. Coşkunoglu*

  
TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B

  
TÜRKAK  
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşu, Ciert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ciert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ciert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

08ELP2/002 Yayın Tarihi: 06.02.2022 Rev.G Rev Tarihi:13.01.2022

## 9.24. Lisans Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

## **SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



**Tuba ERTUGAY YILDIZ**  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ







Tarih : 10.09.2015

No : 404902

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Mesut KAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Erhan SARAÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

## 9.25. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**TDUB**  
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

Belge No: 2021-01.3945

**Sayın Süleyman Buğra GÖZ**  
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

**Sayın Mesut KAYA**

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

**Sayın Erhan SARAÇ**

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan






**İSTANBUL (MERKEZ OFİS)**

**TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37**  
**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742**  
**Kadıköy/İstanbul**

**ANKARA OFİS**

**TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50**  
**Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690**  
**Yukarı Ayrancı/Ankara**



-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**

# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ



## GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ DEĞERLEME RAPORU

ISPARTA / MERKEZ / GELİNCİK MAHALLESİ

“102 ADA / 1-2-3-4 NOLU PARSELLER”

İLE

“103 ADA / 1 VE 2 NOLU PARSEL”

Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49

M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024

Rapor No: 2024OZEL00021



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili fiyadan teyit edebilirsiniz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10/01/2024 / 2024-0004  |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 29 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPORLAMA SURESİ            | 20 İş Günü  |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00021   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | (Güneş Enerji Santrali Değerlemesi)   |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Isparta ili Merkez İlçesi Gelincik Mahallesi 102 Ada 1-2-3-4 Nolu Parseller ile 103 Ada 1-2 Nolu Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri |

## GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Gelincik Köyü 102 Ada1-2-3-4 Nolu Parseller ile 103 Ada 1-2 Nolu Parsel MERKEZ / ISPARTA                      |
| SAHİBİ                                   | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| MEVCUT KULLANIM                          | Değerleme tarihi itibarıyla parseller üzerinde ZEN ENERJİ A.Ş.' ne ait "Güneş Enerji Santrali" bulunmaktadır. |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu örneği ve TAKBİS Belgesi 4.1.3.'te yer almaktadır.   |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.4." maddesinde aktarılmıştır.  |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilecek olan 'Güneş Enerji Santrali'                        |

## TAKDİR EDİLEN DEĞER

### Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 7.895.000,00 USD<br>~240.565.000,00 TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 9.474.000,00 USD<br>288.739.098,00 TL  |

Değer takdir edilmiştir. Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.

## RAPORU HAZIRLAYANLAR

|  |   |  |
|--|---|--|
| Adnan ÖZKAYA,<br>Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 904126 | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen –<br>SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı –<br>SPK No: 405936 |
|--|---|--|





## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 1.1.   | RAPORUN TARİHİ .....  | 4  |
| 1.2.   | RAPORUN NUMARASI .....  | 4  |
| 1.3.   | RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI .....  | 4  |
| 1.4.   | RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI .....  | 4  |
| 1.5.   | DEĞERLEME TARİHİ .....  | 4  |
| 1.6.   | DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI .....   | 4  |
| 1.7.   | RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 4  |
| 1.8.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 4  |
| 2.     | KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 2.1.   | KURULUŞU TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 2.2.   | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....   | 5  |
| 2.3.   | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI .....   | 5  |
| 3.     | BEYANLAR .....  | 6  |
| 4.     | GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 7  |
| 4.1.   | GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER ....  | 7  |
| 4.1.1. | YERİ VE KONUMU .....  | 7  |
| 4.1.2. | PARSEL BİLGİLERİ / TANIMI .....   | 8  |
| 4.1.3. | TAPU KAYITLARI DEĞERLEME KONUSU PARSELLERİN TAPU BİLGİLERİ AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR .....  | 11 |
| 4.1.4. | TAKBİS KAYITLARI .....  | 11 |
| 4.1.5. | PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. ....   | 11 |
| 4.2.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 11 |
| 4.3.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 11   |    |
| 4.4.   | GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 11 |
| 4.5.   | GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....   | 11 |
| 4.6.   | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 11 |
| 4.7.   | GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 12 |
| 4.8.   | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....                              | 37 |
| 4.9.   | EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 37 |
| 4.10.  | VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....   | 37 |
| 5.     | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....  | 37 |
| 5.1.   | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 37 |
| 5.2.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ .....  | 40 |
| 5.3.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 51 |
| 5.4.   | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 52 |
| 5.5.   | VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 53 |
| 5.6.   | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 53 |
| 5.7.   | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 53 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 6.     | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 54 |
| 6.1.   | UDS TANIMLI DEĞER ESASI = PAZAR DEĞERİ.....  | 54 |
| 6.2.   | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....  | 55 |
| 6.3.   | PAZAR YAKLAŞIMI .....  | 56 |
| 6.3.1. | <i>Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni</i>  | 56 |
| 6.3.2. | <i>Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....</i>  | 56 |
| 6.3.3. | <i>Üst Hakkı Değeri .....</i>  | 61 |
| 6.4.   | MALİYET YAKLAŞIMI .....  | 63 |
| 6.4.1. | <i>Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni</i>  | 63 |
| 6.4.2. | <i>Yapı / Makine – Ekipman Donanım Maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar.....</i>   | 64 |
| 6.5.   | GELİR YAKLAŞIMI .....  | 66 |
| 6.5.1. | <i>Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni</i>  | 66 |
| 6.5.2. | <i>Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....</i>   | 67 |
| 6.5.3. | <i>Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....</i>   | 69 |
| 6.5.4. | <i>Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler).....</i>  | 71 |
| 6.5.5. | <i>Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....</i>  | 71 |
| 6.5.6. | <i>En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....</i>   | 71 |
| 6.5.7. | <i>Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....</i>   | 71 |
| 7.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....  | 71 |
| 7.1.   | FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....   | 71 |
| 7.2.   | ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 72 |
| 7.3.   | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....  | 72 |
| 7.4.   | VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....  | 72 |
| 7.5.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 72 |
| 7.6.   | DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....  | 72 |
| 7.7.   | DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 72 |
| 7.8.   | 2021 VE 2022 YILI SONU İÇİN GÖRÜŞ BİLDİRİLMESİ TALEBİNE YÖNELİK GEÇMİŞ YILLAR TAHMİNİ DEĞER BELİRLENMESİNDE KULLANILAN YÖNTEM .....  | 72 |
| 7.9.   | GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)..... | 72 |
| 8.     | SONUÇ.....   | 73 |
| 8.1.   | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....   | 73 |
| 8.2.   | NIHAİ DEĞER TAKDİRİ.....   | 73 |
| EKLER  | .....  | 75 |
| 1-     | TESİSE AİT FATURALAR.....  | 75 |
| 2-     | TESİS FOTOĞRAFLARI.....  | 81 |
| 3-     | MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ.....   | 86 |
| 4-     | DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ .....   | 87 |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

05.02.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ÖZEL-00021

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı Adnan ÖZKAYA (Lisans No: 904126)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – (Lisans No: 407985)

Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – (Lisans No: 405936)

### 1.5. Değerleme Tarihi

29.01.2024 – 05.02.2024 (05.02.2024 tarihli değeri takdirine yöneliktir)

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

10/01/2024 / 2024-0004

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

Düzenlenen rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme Konusu GES için şirketimizce daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

|  |  |
|--|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>   | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>   | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>  | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>   | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>  | info@yeditepegd.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>   | <a href="https://www.yeditepegd.com/">https://www.yeditepegd.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>  | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>   | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>  | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>   | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |
| <b>SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:</b> | 20.09.2023   |

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İstanbul   |
| <b>Telefon No</b>              | 0 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="http://www.zenenerji.com">www.zenenerji.com</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Numarası</b>          | Sarıgazi - 9970684156   |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Zen Enerji yalnızca sürdürülebilir enerji sektöründe yatırımları hedefleyen bir sermaye firmasıdır. Türkiye’de yenilenebilir enerji üzerine yoğunlaşmaktadır. |

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Isparta ili Merkez İlçesi Gelincik Mahallesi 102 Ada 1-2-3-4 nolu Parseller İle 103 Ada 1-2 Nolu Parsel üzerinde kurulu “Güneş Enerji Santrali” nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.



### 3. BEYANLAR

#### **Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;**

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan GES ile herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu GES ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, GES'i kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan GES'in yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu güneş enerji santrali değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılmayacağını,

beyan ederiz.

#### **Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar GES ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

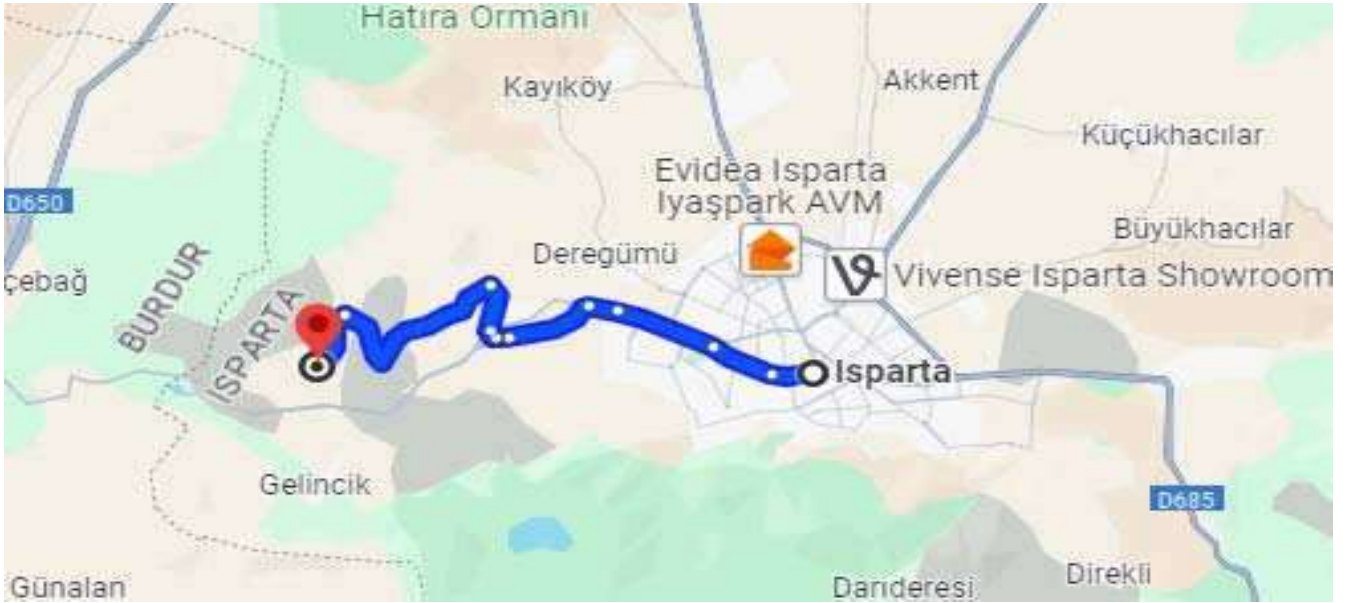
- GES alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

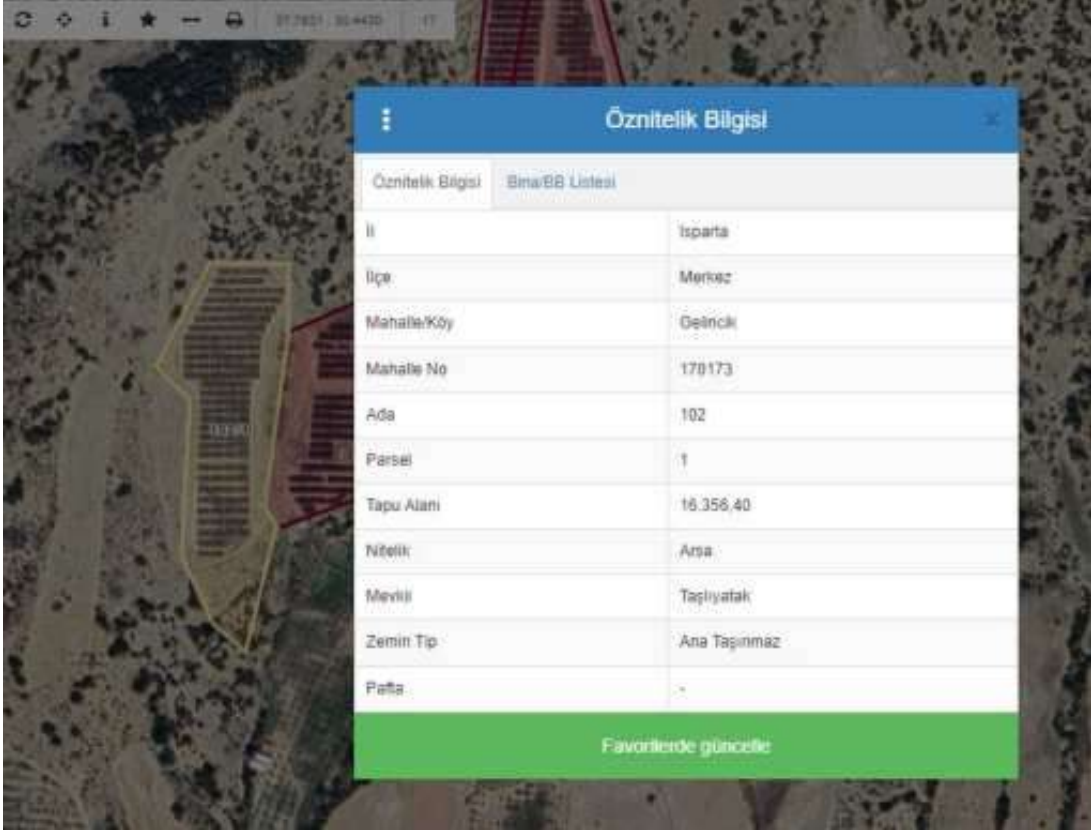
###### 4.1.1. Yeri ve Konumu

Değerlemesi yapılan Güneş Enerji Santrali, Isparta ili Merkez İlçesi Gelincik Mahallesi 102 Ada 1-2-3-4 Nolu Parseller ile 103 Ada 1-2 Nolu Parsel üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazlar ilçenin batısında yer almakta olup ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. İlçe merkezinden batı yönünde Köy yolu üzerinde yaklaşık 17 km ilerlenerek sağ kol üzerinde yer alan santrallere ulaşılabilir.

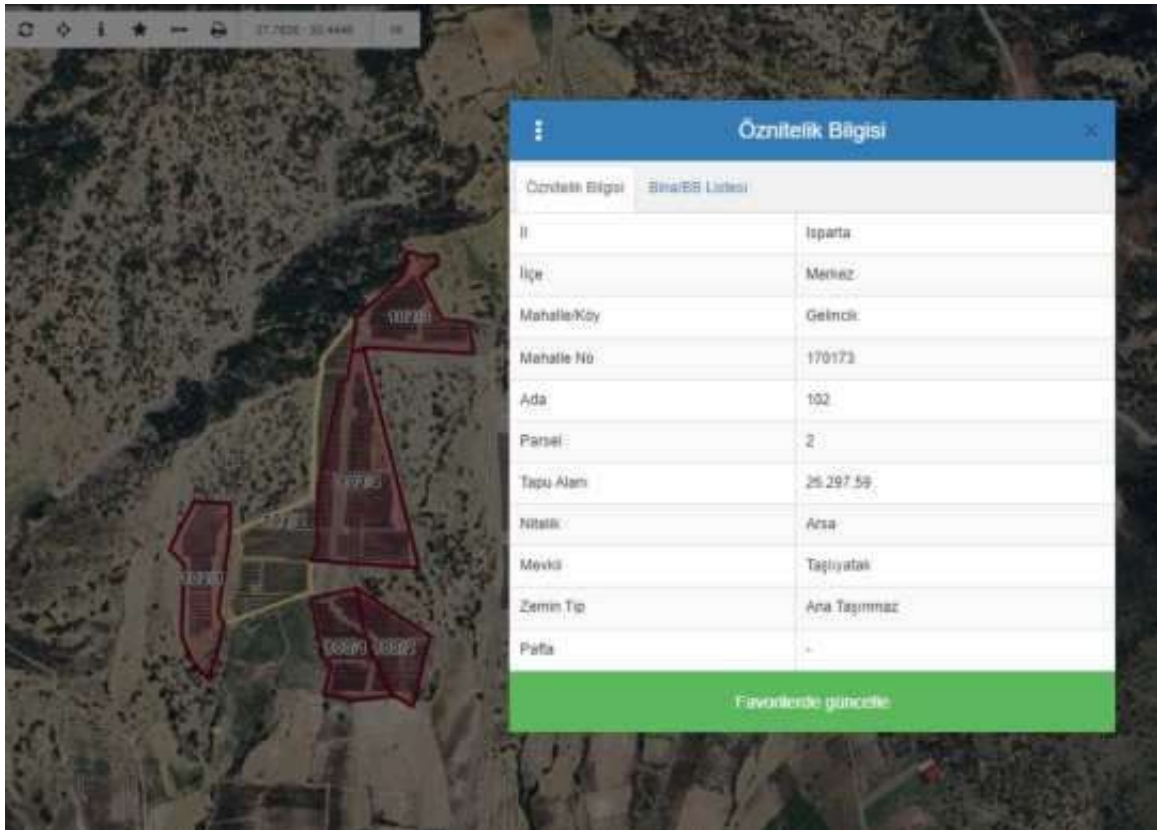


#### 4.1.2. Parsel Bilgileri / Tanımı

102 Ada 1 Parsel (Enlem: 37.7631 Boylam: 30.4430)

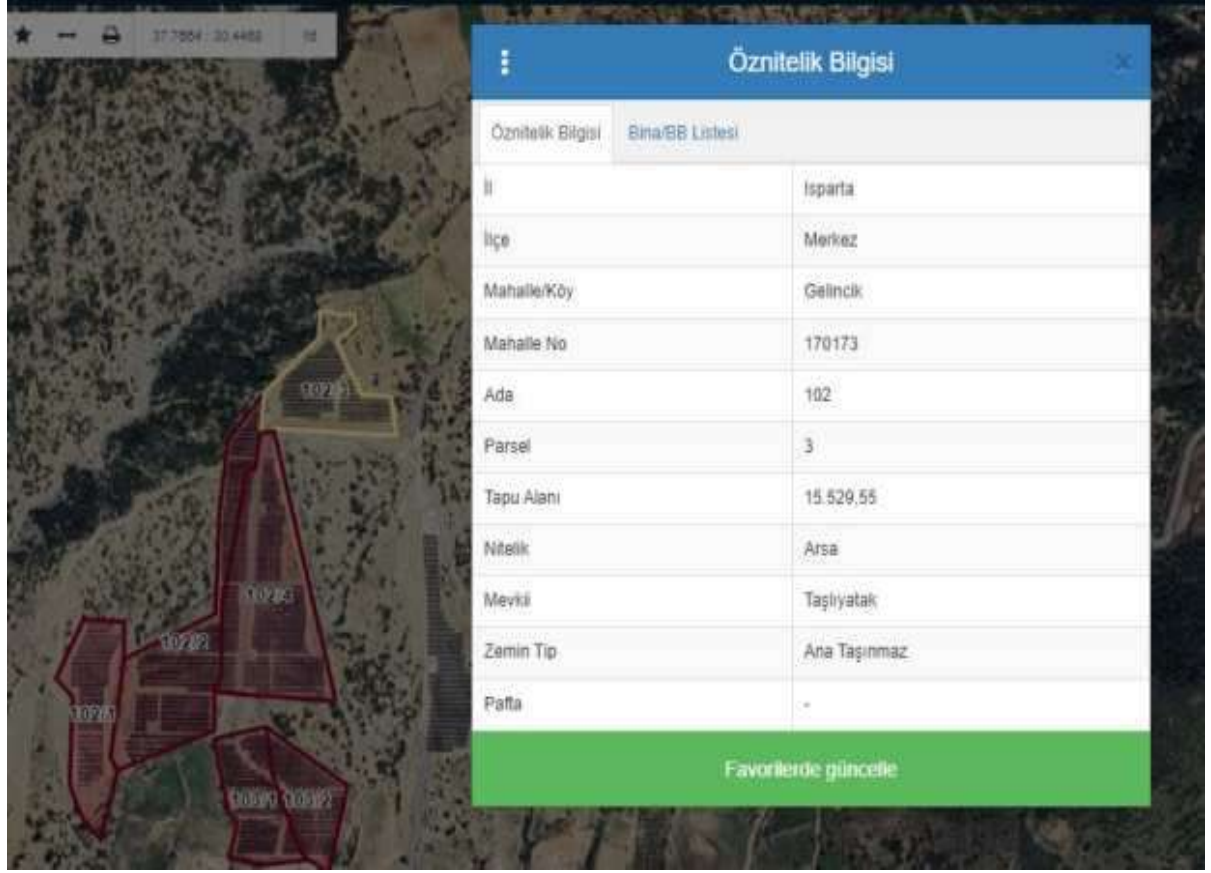


102 Ada 2 Parsel (Enlem: 37.7636 Boylam: 30.4446)





### 102 Ada 3 Parsel (Enlem: 37.7665 Boylam: 30.4467)

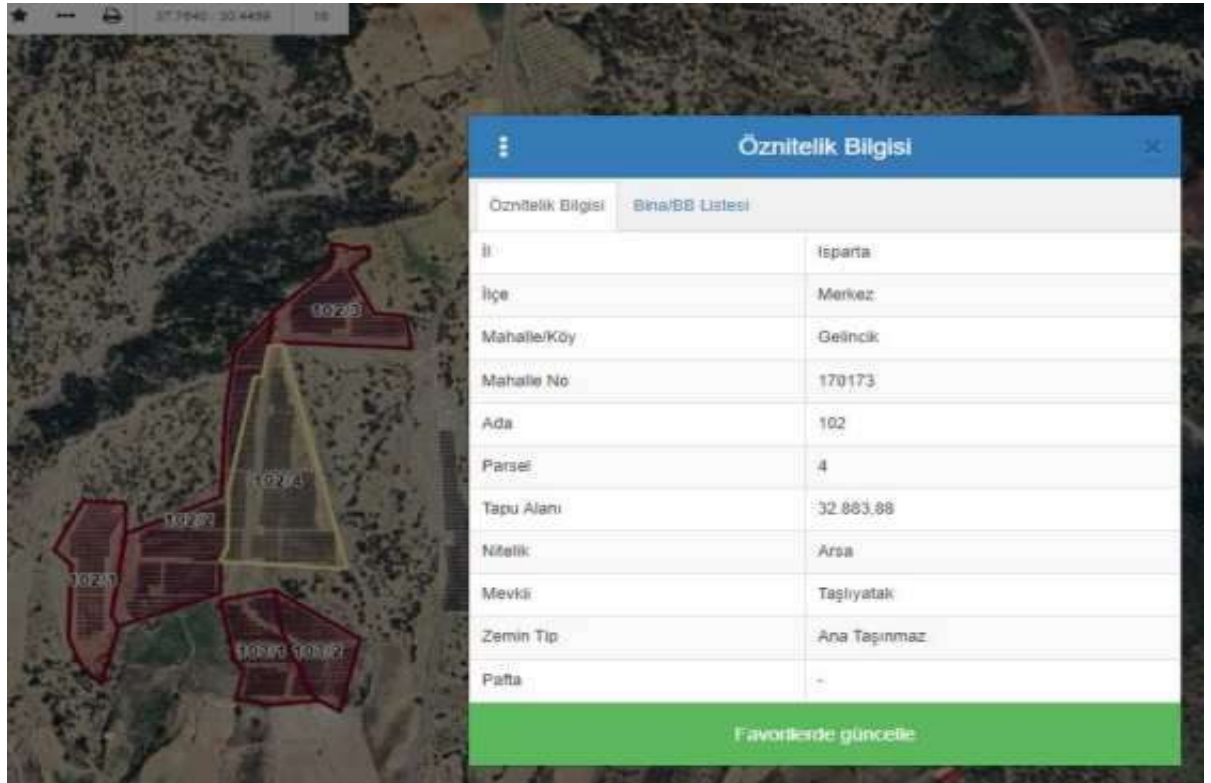


The screenshot displays a mobile application interface. On the left, a satellite map shows several parcels outlined in red, with parcel 102.3 highlighted in yellow. On the right, a blue header titled "Öz nitelik Bilgisi" (Basic Information) is visible. Below the header, there are two tabs: "Öz nitelik Bilgisi" (selected) and "Bina/BB Listesi" (List of Buildings/BB). The main content is a table with the following data:

| Öz nitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi |
|--------------------|-----------------|
| İl                 | Isparta         |
| İlçe               | Merkez          |
| Mahalle/Köy        | Gelincik        |
| Mahalle No         | 170173          |
| Ada                | 102             |
| Parsel             | 3               |
| Tapu Alanı         | 15.520,55       |
| Nitelik            | Arsa            |
| Mevki              | Taşıyatak       |
| Zemin Tip          | Ana Taşınmaz    |
| Pafta              | -               |

At the bottom of the table, there is a green button labeled "Favorilerde güncelle" (Update in Favorites).

### 102 Ada 4 Parsel (Enlem: 37.7640 Boylam: 30.4459)



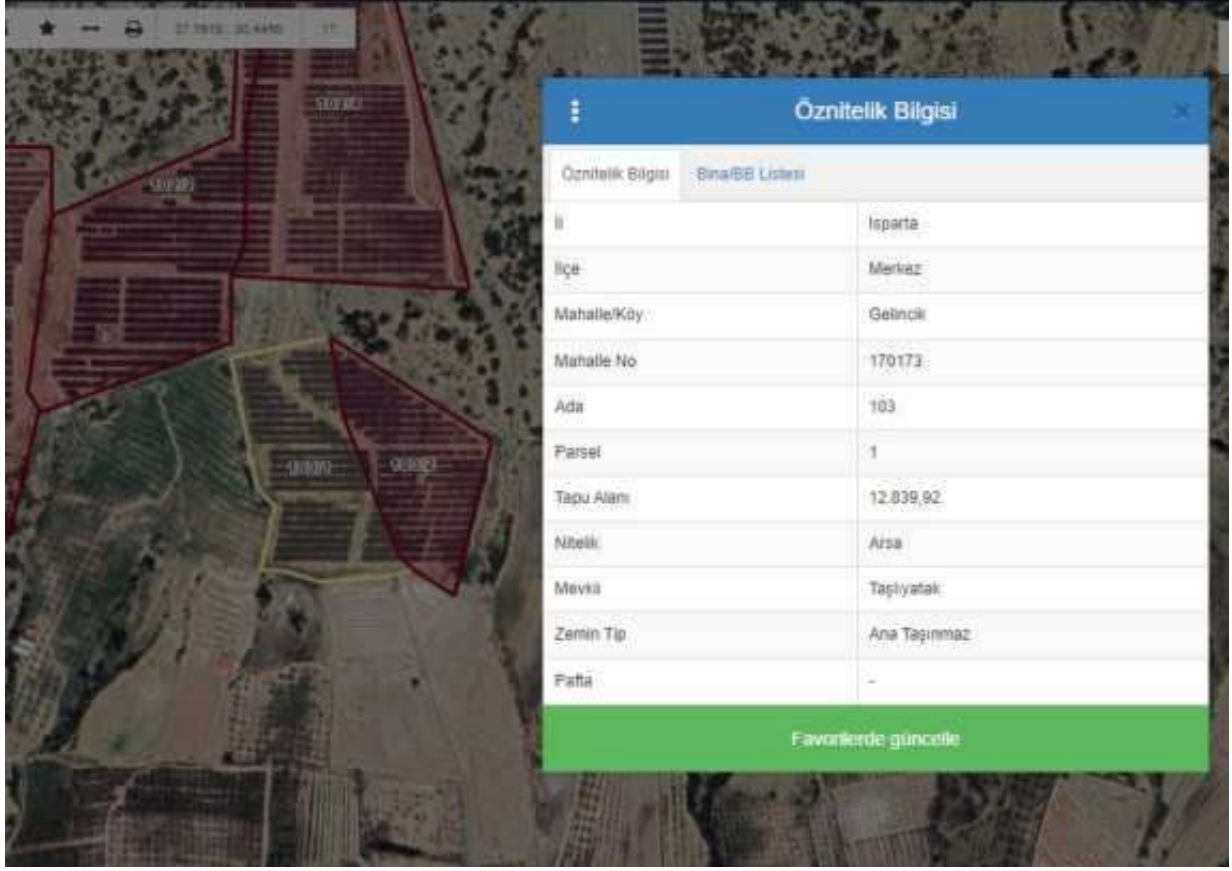
The screenshot displays a mobile application interface. On the left, a satellite map shows several parcels outlined in red, with parcel 102.4 highlighted in yellow. On the right, a blue header titled "Öz nitelik Bilgisi" (Basic Information) is visible. Below the header, there are two tabs: "Öz nitelik Bilgisi" (selected) and "Bina/BB Listesi" (List of Buildings/BB). The main content is a table with the following data:

| Öz nitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi |
|--------------------|-----------------|
| İl                 | Isparta         |
| İlçe               | Merkez          |
| Mahalle/Köy        | Gelincik        |
| Mahalle No         | 170173          |
| Ada                | 102             |
| Parsel             | 4               |
| Tapu Alanı         | 32.883,88       |
| Nitelik            | Arsa            |
| Mevki              | Taşıyatak       |
| Zemin Tip          | Ana Taşınmaz    |
| Pafta              | -               |

At the bottom of the table, there is a green button labeled "Favorilerde güncelle" (Update in Favorites).



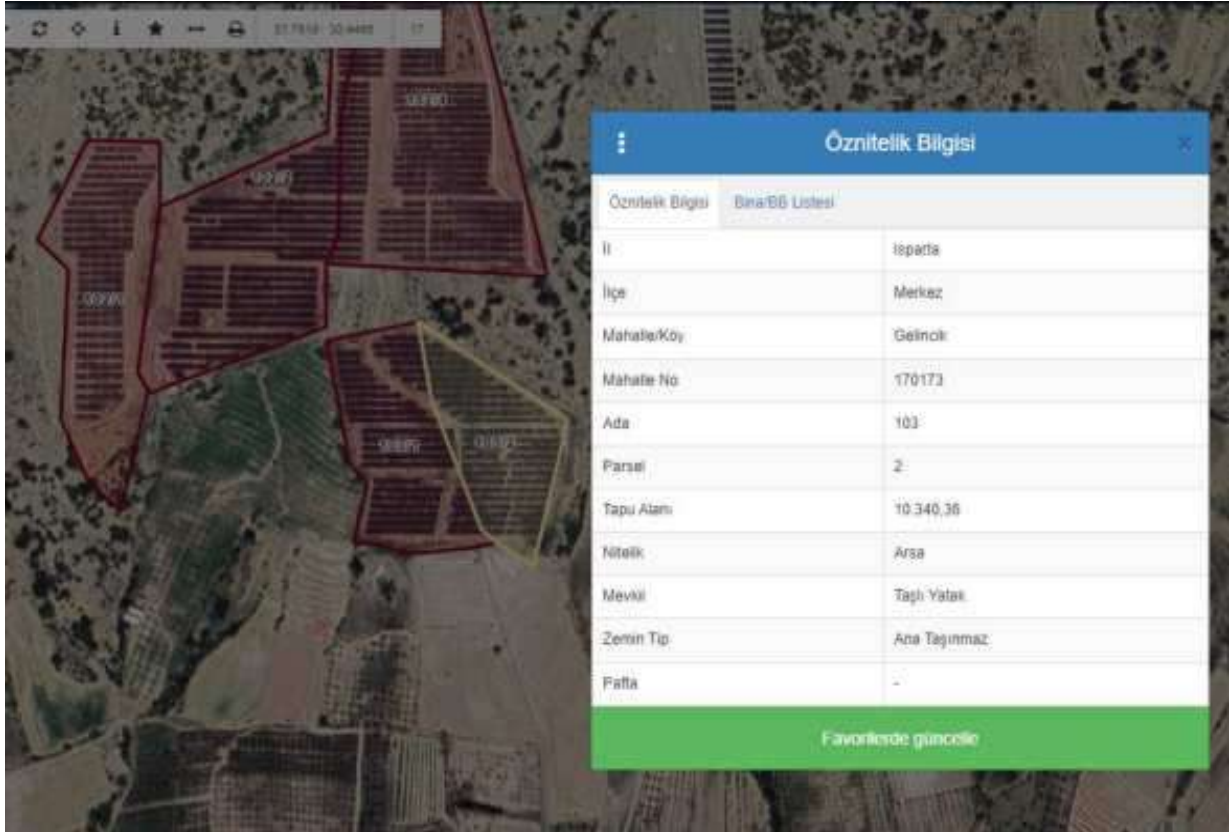
**103 Ada 1 Parsel (Enlem: 37.7670 Boylam: 30.4419)**



| Öznitelik Bilgisi |                 |
|-------------------|-----------------|
| Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi |
| İl                | Isparta         |
| İlçe              | Merkez          |
| Mahalle/Köy       | Gelincik        |
| Mahalle No        | 170173          |
| Ada               | 103             |
| Parsel            | 1               |
| Tapu Alanı        | 12.839,92       |
| Nitelik           | Arsa            |
| Mevki             | Tapıyatak       |
| Zemin Tip         | Ana Tapınmaz    |
| Pafta             | -               |

Favorilerde güncelle

**103 Ada 1 Parsel (Enlem: 37.7655 Boylam: 30.4499)**



| Öznitelik Bilgisi |                 |
|-------------------|-----------------|
| Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi |
| İl                | Isparta         |
| İlçe              | Merkez          |
| Mahalle/Köy       | Gelincik        |
| Mahalle No        | 170173          |
| Ada               | 103             |
| Parsel            | 2               |
| Tapu Alanı        | 10.340,36       |
| Nitelik           | Arsa            |
| Mevki             | Tapı Yatak      |
| Zemin Tip         | Ana Tapınmaz    |
| Pafta             | -               |

Favorilerde güncelle

**4.1.3. Tapu Kayıtları** Değerleme konusu parsellerin tapu bilgileri aşağıda verilmiştir

**4.1.4. TAKBİS Kayıtları**

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilemiş ve tapu kütüğü görülememiştir

UAVT (Kayıt bulunamadı)

**4.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.**

**Uygulama İmar Planı (1/1000)**

Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Gelincik Köyünde, 07.10.2016 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,1 Hmaks:4,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.

Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.

**4.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilemiş ve tapu kütüğü görülememiştir.

**4.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Uygulama İmar Planında son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

**4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Gelincik Köyünde, 07.10.2016 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,1 Hmaks:4,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.

**4.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan GES için resmi kurumlarda yapılan evrak incelemeleri sonucunda herhangi bir olumsuz karar bulunmadığı görülmüştür.

**4.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Parseller üzerinde her biri 920 kwe Kurulu güce sahip toplam 7 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller ROSE -1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES, olarak numaralandırılmıştır. Tesislerin yerleşim planı ekte sunulmuştur.

Söz konusu tesiste,

Söz konusu tesiste ROSE-1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES olarak Rose Enerji Anonim şirketi ünvanı ile yenilenebilir enerji olan güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Her bir şirket Zen Enerji AŞ nin alt şirketleridir.

**4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Gayrimenkul ve Güneş Enerji Santrali için ilgili mevzuatlar uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

İlgili tesis için aşağıdaki belgeler mevcuttur.

- ✓ **Parseller için yapı ruhsatı**  
Isparta İl Özel İdaresi tarafından 10.09.2018 tarih 2018/181-191- sayılı olarak ve Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenmiştir.
- ✓ **Parseller için imar durumu**  
Isparta İl Özel İdaresi tarafından 30.11.2016 tarih Bila sayılı olarak ve Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenmiştir.
- ✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşmaları**  
Akdeniz Elektrik Dağıtım AŞ ile tesiste ROSE-1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES olarak Rose Enerji Anonim Şirketi arasında 26.04.2016 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.
- ✓ **Çağrı Mektupları**  
Akdeniz Elektrik Dağıtım AŞ ile tesiste ROSE-1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES olarak Rose Enerji Anonim Şirketi arasında 11.08.2017 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.
- ✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşmaları**  
Akdeniz Elektrik Dağıtım AŞ ile tesiste ROSE-1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES olarak Rose Enerji Anonim Şirketi arasında 19.06.2019 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

## İmar Durumu



T.C.  
ISPARTA İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-62640119-754-47712  
Konu : İmar Durumu

13.02.2024

Sayın ZEN ENERJİ A.Ş.  
Dudullu OSB 1.Cad. No:3 Ümraniye İSTANBUL

İlgi : 31.01.2024 tarihli dilekçe.

İsparta İli, Merkez İlçe, Gelincik Köyü 102 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar ile 103 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların imar durumu hakkında bilgi ilgi dilekçeniz ile istenilmiştir.

Bahse konu taşınmazların bulunduğu alanda "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GİS))" amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları 07.10.2016 tarih ve 1075-343 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Taşınmazların tamamı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Dr. İlkay ÖZDOĞAN  
Genel Sekreter Yrd.

Ek: Nazım İmar Planı Örneği (1 sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 50cnuo-1167IK-USP1YM-7yVVSg-87c5Ed7K Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cipleri-ehes>

Eğirdir Yolu Üzeri / Isparta  
Telefon No: (246)211 65 00 Faks No: (246)211 65 48  
e-Posta: [eposta@ispartaonuzeldare.gov.tr](mailto:eposta@ispartaonuzeldare.gov.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.ispartaonuzeldare.gov.tr>  
Kerem Adresi: [icisiletibakimlari@is91.keo.tr](mailto:icisiletibakimlari@is91.keo.tr)

Bilgi için: Muzaffer ÖZTÜRK  
Sözleşmeli Personel  
Telefon No:



1





T.C  
ISPARTA İLİ  
İL GENEL MECLİSİ

|                 |  |
|-----------------|--|
| TOPLANTI DÖNEMİ | 23. Dönem                                    |
| TOPLANTI YILI   | 2016   |
| TOPLANTI TARİHİ | 07.10.2016                                   |
| BİRLEŞİM        | V  |
| OTURUM          | II   |
| KARAR SAYISI    | 10/5-343                                     |
| KONUSU          | Nazım ve Uygulama İmar Planının Onaylanması. |

İl Genel Meclisinin 2016 yılı Ekim ayı toplantısı V. birleşimi 2. Oturumu 07 Ekim 2016 tarihinde Cuma günü saat 16.25'de İl Genel Meclis Başkanı Ali BOLAT Başkanlığında 26 üyenin katılımı ile açıldı.

İlmit Merkez Gelincik Köyü Taşlıyatak Mevkiinde tapınım 3394, 3401, 3410, 3391, 3388, 3400, 3392 ve 3383 nolu parseller üzerine Zen Enerji A.Ş. tarafından kurulması planlanan ve İl Genel Meclisinin 05.08.2016 tarih ve 8/5-275 sayılı kararları ile Burdur-Isparta dostluk yolu projesi netleştikten sonra karara bağlanmak üzere red edilen Güneş Enerji Santrali ile ilgili olarak Şehir Plancısı Hüseyin YILDIZHAN tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Şehir Plancısı Hüseyin YILDIZHAN tarafından verilen 26.08.2016 tarih ve 406.4 sayılı dilekçe ile onaylanması talep edilmiş olup, söz konusu Nazım ve Uygulama İmar Planının ilgili mevzuat hükümleri gereğince karara bağlanmasına dair İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğinin (İmar ve Kentleşme Müdürlüğü'nün) Vahitlik Makamınca havaleli 30.09.2016 tarih ve 13185 sayılı teklifi ile ilgili olarak İmar ve Bayındırlık Komisyonunca hazırlanan 07.10.2016 tarihli raporun okunarak yapılan müzakeresinde;

İl Genel Meclisinin 05.08.2016 tarih ve 8/5-275 sayılı kararları ile Burdur-Isparta dostluk yolu projesi netleştikten sonra karara bağlanmak üzere red edilen Merkez Gelincik Köyü Taşlıyatak Mevkiinde tapınım 3394, 3401, 3410, 3391, 3388, 3400, 3392 ve 3383 nolu parseller üzerine Zen Enerji A.Ş. tarafından kurulması planlanan Güneş Enerji Santrali ile ilgili olarak Şehir Plancısı Hüseyin YILDIZHAN tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekanat Planlar Yapım Yönetmeliği ve konu ile ilgili diğer Yönetmelik hükümlerine ve Antalya-Isparta- Burdur Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeneği Planı hükümlerine uygun olduğu. Onaylı İmar Planına Esas Halihazır Harita, Onaylı İmar Planına Esas Halihazır Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporunun bulunduğu, karma kurum ve kuruluşlarından da uygun görüşlerin alındığı, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğüne ZEN Enerji A.Ş.'ye hitaben yazılan 24.08.2016 tarih ve 205491 sayılı yazıda 02.12.2015 tarih ve 236138 sayılı yazı ilgi tutularak, söz konusu parsellerin mevcut ve tasarlanan yol güzergâhlarının dışında kaldığını belirtildiği, ancak proje çalışmalarının da halen devam ettiği anlaşılmış olup, bu nedenle söz konusu Güneş Enerji Santrali projesinin alana uygulanması esnasında Karayolları Genel Müdürlüğünden proje yapım çalışmaları devam eden Isparta-Burdur Dostluk Yolu yapımına bir sakıncasının bulunmadığı yönünde nihai görüş alınarak projenin uygulanması kaydı ve şartıyla, İlmit Merkez Gelincik Köyü Taşlıyatak Mevkiinde tapınım 3394, 3401, 3410, 3391, 3388, 3400, 3392 ve 3383 nolu parseller üzerine Zen Enerji A.Ş. tarafından kurulması planlanan Güneş Enerji Santrali ile ilgili olarak Şehir Plancısı Hüseyin YILDIZHAN tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/1 ve 5/22 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 10/v maddeleri gereğince plan hükümlerine de uyulması kaydıyla onaylanmasına İl Genel Meclisinin 07.10.2016 tarihli 5. birleşimi 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

İl Gen. Mec. Bşk.

Ali BOLAT

Katip Üye

Volkan GÖKÇAC

İNCELENMEK ÜZERE

TESLİM ALINDI

Tarih ve No: 02.10.2016 / 292

Figen BEŞİK

İl İmarat İdaresi Bşk.

Katip Üye

Fatih ÇIRAK

**Çağrı Mektupları (her biri toplam 4 sayfa olup ilk sayfalarıdır)**

Evrak Tarih ve Sayısı: 09/08/2017-65747

**AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**



**AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ**  
Müşteriler Müdürlüğü  
Üretim Tesisleri Yöneticiliği

11 Ağustos 2017

Sayı : --  
Konu: Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu Revizesi Hk.

**ROSE ENERJİ A.Ş.**

(Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evi. Sit. A (Kule) Blok Apt. No:25/A-142  
Üsküdar/İstanbul)

İlgi: 16.04.2015 tarih ve 33649 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Isparta İli, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıkaya Mevkii, 0 Ada, 3388, 3391, 3394, 3400, 3401, 3410 Parseller üzerinde 999 kW gücünde lisanssız elektrik üretmek için yapmış olduğunuz başvuru için 31.07.2015 tarih ve 21745 sayılı verilen bağlantı görüşü ve çağrı mektubunun tarih ve sayısı avni kalmak şartı ile Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

02.10.2013 tarih ve 28783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik'in, 9 uncu Maddesinin 2. fıkrasına göre Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubunu alan gerçek ve tüzel kişilerin bu belgeleri alma tarihinden itibaren 180 gün içinde, Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 3. fıkrasında bahsi geçen belgeleri tamamlayarak Şirketimize Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması yapmak üzere müracaat edilmesi gerekmektedir.

Diğer yönden üretim tesisinize ait projelerin aşağıda belirtilen hususların dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.  
Buna göre;

- 1) Enerji alacağımız satış merkezinin ve bu noktadan itibaren tüm elektrik tesislerinin (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali) projeleri; yürürlükteki yönetmelik, şartname ve şirketimiz standartlarına göre tarafınızca yapılacak TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne onaylatılacaktır.
- 2) Tüm tesisler (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali) projesine göre tarafınızdan yapılacağı gibi bu tesislerin geçici kabulü de usulüne göre tarafınızca yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınızca olacaktır.
- 3) İnşa edilecek satış merkezinden sonraki tüm elektrik tesislerinin işletme ve bakımı tarafınızca olacaktır. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğinin 60. Maddesi doğrultusunda işletme ve bakım sorumluluğunun bir Elektrik Mühendisi tarafından üstlenmesi gerekmektedir.
- 4) Üretim tesisinizin Şirketimize ait dağıtım sistemine bağlantısı;
- 5) 7 adet ROSE ENERJİ A.Ş., 2 adet MTC YEN. ENERJİ SİST. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., MEHMET ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LTD.ŞTİ., İMRAN ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LD.ŞTİ., ÇUHADAROĞLU YEN. ENERJİ SİST. LTD. ŞTİ. müşterekliğinde: Isparta

Gökkuş Mah. Aspendos Bulvarı Demokrasî Kavş. 07260 ANTALYA Kurumlar V.D.:0210470544  
Ayrıntılı bilgi için lütfen telefonla: Telefon: (0.242) 339 55 85 Fax: (0.242) 339 55 82

Bu belge 7970 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre elektronik imza ile oluşturulmuştur.



|  |  |             |         |                    |              |               |  |
|--|--|-------------|---------|--------------------|--------------|---------------|--|
|  <p>OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br/>GENEL MÜDÜRLÜĞÜ<br/>(Sistem İşletme Müdürlüğü)</p>  | <p><b>O E D A Ş</b></p> <p>ATD: Bl. No:28474<br/>Beğlenir Vergi Dairesi<br/>V.ND- 048 047 37 47<br/>WEB : www.osmangazielektrik.com.tr<br/>e-Posta: bilgi@oedas.com.tr</p> |             |         |                    |              |               |  |
| <p>SAYI : SIM.26.00 / <del>1572-201565347</del></p> <p>KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu</p>  | <p>06/10/2015</p>  |             |         |                    |              |               |  |
| <p><b>Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi</b><br/><b>Proje Pazarlama Dağıtım San.Tic.Ltd.Şti.</b><br/><b>Keyif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2</b><br/><b>Bandırma/BALIKESİR</b></p>  |  |             |         |                    |              |               |  |
| <p><b>İlgi:</b> 10.04.2015 tarihli yazınız.</p> <p>İlgi dilekçe ile yaptığımız 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.</p> <table><tr><td>Üretim Tipi</td><td>: Güneş</td></tr><tr><td>Üretim Kurulu Gücü</td><td>: 999,00 kWe</td></tr><tr><td>Üretim Adresi</td><td>: Karaydan Mah. Pıtıraklı Mevkii 14245 Ada 10 Parsel 125-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR</td></tr></table> <p>Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 147910.</p> <p>Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.</p> <p>Gereğini rica ederiz.</p> |  | Üretim Tipi | : Güneş | Üretim Kurulu Gücü | : 999,00 kWe | Üretim Adresi | : Karaydan Mah. Pıtıraklı Mevkii 14245 Ada 10 Parsel 125-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR |
| Üretim Tipi  | : Güneş  |             |         |                    |              |               |  |
| Üretim Kurulu Gücü   | : 999,00 kWe   |             |         |                    |              |               |  |
| Üretim Adresi  | : Karaydan Mah. Pıtıraklı Mevkii 14245 Ada 10 Parsel 125-D-13-C Odunpazarı/ESKİŞEHİR   |             |         |                    |              |               |  |
| <p><br/><b>Fazıl GUNDOĞAN</b><br/>Genel Müdür Yardımcısı<br/>(Teknik)</p>   | <p><br/><b>Abdulkadir KÖKER</b><br/>Genel Müdür</p>                                    |             |         |                    |              |               |  |
| <p><b>Ek:</b><br/>Bağlantı Şartları<br/>Tek Hat Şeması</p>   |  |             |         |                    |              |               |  |
| <p><b>DAĞITIM:</b><br/><b>Bilgi:</b><br/>Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü<br/>Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü<br/>Yatırım ve Tesis Müdürlüğü</p>  |  |             |         |                    |              |               |  |
| <p>İstifidal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7. ESKİŞEHİR<br/>Traf : 0 222 211 60 00<br/>E-posta : info@oedas.com.tr</p>  | <p>Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Elek. Müh.)<br/>kagan.karakas@oedas.com.tr</p>   |             |         |                    |              |               |  |

Elektronik Tarih ve Sayısı: 09/09/2017-53744

## AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.



**AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ**  
Müşteriler Müdürlüğü  
Üretim Tesisleri Yöneticiliği

Sayı : --  
Konu: Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu Revizesi Hk. **11 Eylül 2017**

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
(Altındağ Mah. Güllük Cad. Anafartalar Apt. No:97/1 Muratpaşa / Antalya)

İlgi: 16.04.2015 tarih ve 33651 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Isparta İli, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıkaya Mevkii, 0 Ada, 3388, 3391, 3394, 3400, 3401, 3410 Parseller üzerinde 999 kW gücünde lisanssız elektrik üretmek için yapmış olduğunuz başvuru için 31.07.2015 tarih ve 21757 sayılı ile verilen bağlantı görüşü ve çağrı mektubunun tarih ve sayısı aynı kalmak şartı ile Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

02.10.2013 tarih ve 28783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik'in, 9 uncu Maddesinin 2. fıkrasına göre Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubunu alan gerçek ve tüzel kişilerin bu belgeleri alma tarihinden itibaren 180 gün içinde, Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 3. fıkrasında bahsi geçen belgeleri tamamlayarak Şirketimize Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması yapmak üzere müracaat edilmesi gerekmektedir.

Diğer yönden üretim tesisinize ait projelerin aşağıda belirtilen hususların dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.  
Buna göre:

- 1) Enerji alacağınız satış merkezinin ve bu noktadan itibaren tüm elektrik tesislerinin (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali) projeleri; yürürlükteki yönetmelik, şartname ve şirketimiz standartlarına göre tarafınızca yapılacak TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne onaylatılacaktır.
- 2) Tüm tesisler (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali ) projesine göre tarafınızdan yapılacağı gibi bu tesislerin geçici kabulü de usulüne göre tarafınızca yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınızca olacaktır.
- 3) İnşa edilecek satış merkezinden sonraki tüm elektrik tesislerinin işletme ve bakım tarafınıza ait olduğundan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğinin 60. Maddesi doğrultusunda işletme ve bakım sorumluluğunun bir Elektrik Mühendisi tarafından üstlenmesi gerekmektedir.
- 4) Üretim tesisinizin Şirketimize ait dağıtım sistemine bağlantısı:
  - a) 7 adet ROSE ENERJİ A.Ş., 2 adet MTC YEN. ENERJİ SIST. SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ., MEHMET ÇUHADAR YEN. ENERJİ SIST.LTD.ŞTİ., İMRAN ÇUHADAR YEN. ENERJİ SIST.LD.ŞTİ., ÇUHADAROĞLU YEN. ENERJİ SIST. LTD. ŞTİ. müşterekliğinde: Isparta TM 'nin F8 fiderinden enerjili 320400 nolu İM4 içerisindeki 34,5 kV seviyesinde 1 ve 2 nolu

Gülkan Mah. Apendos Bulvarı Demokrasi Kavş. 07260 ANTALYA Kurumlar V.D.:0210470544  
Ayrıntılı bilgi için irtilhat Telefon: (0.242) 339 55 55 Fax: (0.242) 339 55 82

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Elektronik İmza ile onaylanmıştır.





Evrak Tarih ve Sayısı: 09/08/2017-65746

## AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.



**AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ**  
Müşteriler Müdürlüğü  
Üretim Tesisleri Yöneticiliği

11 Ağustos 2017

Sayı : --  
Konu: Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu Revizesi Hk.

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
(Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evl. Sİt. A (Kule) Blok Apt. No:25/A-142  
Üsküdar/İstanbul)

İlgi: 16.04.2015 tarih ve 33639 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Isparta İli, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıkaya Mevkii, 0 Ada, 3388, 3391, 3394, 3400, 3401, 3410 Parseller üzerinde 999 kW gücünde lisanssız elektrik üretmek için yapmış olduğunuz başvuru için 31.07.2015 tarih ve 21749 sayı ile verilen bağlantı görüşü ve çağrı mektubunun tarih ve sayısı aynı kalmak şartı ile Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

02.10.2013 tarih ve 28783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmeliğin, 9 uncu Maddesinin 2. fıkrasına göre Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubunu alan gerçek ve tüzel kişilerin bu belgeleri alma tarihinden itibaren 180 gün içinde, Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 3. fıkrasında bahsi geçen belgeleri tamamlayarak Şirketimize Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması yapmak üzere müracaat edilmesi gerekmektedir.

Diğer yönden üretim tesisinize ait projelerin aşağıda belirtilen hususların dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.  
Buna göre;

- 1) Enerji alacağınız satış merkezinin ve bu noktadan itibaren tüm elektrik tesislerinin (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali) projeleri; yürürlükteki yönetmelik, şartname ve şirketimiz standartlarına göre tarafınızca yapılacak TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne onaylatılacaktır.
- 2) Tüm tesisler (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali ) projesine göre tarafınızdan yapılacağı gibi bu tesislerin geçici kabulü de usulüne göre tarafınızca yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınızca ait olacaktır.
- 3) İnşa edilecek satış merkezinden sonraki tüm elektrik tesislerinin işletme ve bakımı tarafınızca ait olduğundan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğinin 60. Maddesi doğrultusunda işletme ve bakım sorumluluğunun bir Elektrik Mühendisi tarafından üstlenmesi gerekmektedir.
- 4) Üretim tesisinizin Şirketimize ait dağıtım sistemine bağlantısı;
- a) 7 adet ROSE ENERJİ A.Ş., 2 adet MTC YEN. ENERJİ SİST. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., MEHMET ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LTD.ŞTİ., İMRAN ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LD.ŞTİ., ÇUHADAROĞLU YEN. ENERJİ SİST. LTD. ŞTİ. müşteriliğinde; Isparta

Gökön Mah. Aspendus Bulvarı Demokrasi Kavş. 07260 ANTALYA Kurumlar V.D.:0210470544  
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Telefon: (0.242) 339 55 55 Fax: (0.242) 339 55 82

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre (E-İmza) ile oluşturulmuş olup, imzalandığı tarihte geçerlidir.



Evrak Tarih ve Sayısı: 09/08/2017-63748

## AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.



**AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ**  
Müşteriler Müdürlüğü  
Üretim Tesisleri Yöneticiliği

Sayı : --  
Konu: Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu Revizesi Hk.

11 Ağustos 2017

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
(Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evi. Sit. A (Kule) Blok Apt. No:25/A-142  
Üsküdar/İstanbul)

İlgi: 16.04.2015 tarih ve 33640 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Isparta İli, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıkaya Mevkii, 0 Ada, 3388, 3391, 3394, 3400, 3401, 3410 Parseller üzerinde 999 kW gücünde lisanssız elektrik üretmek için yapmış olduğunuz başvuru için 31.07.2015 tarih ve 21748 sayı ile verilen bağlantı görüşü ve çağrı mektubunun tarih ve sayı aynı kalmak şartı ile Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

02.10.2013 tarih ve 28783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik'in, 9 uncu Maddesinin 2. fıkrasına göre Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubunu alan gerçek ve tüzel kişilerin bu belgeleri alma tarihinden itibaren 180 gün içinde, Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 3. fıkrasında bahsi geçen belgeleri tamamlayarak Şirketimize Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması yapmak üzere müracaat edilmesi gerekmektedir.

Diğer yönden üretim tesisinize ait projelerin aşağıda belirtilen hususların dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.  
Buna göre;

- 1) Enerji alacağınız satış merkezinin ve bu noktadan itibaren tüm elektrik tesislerinin (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali) projeleri; yürürlükteki yönetmelik, şartname ve şirketimiz standartlarına göre tarafınızca yapılacak TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne onaylatılacaktır.
- 2) Tüm tesisler (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali ) projesine göre tarafınızdan yapılacağı gibi bu tesislerin geçici kabulü de usulüne göre tarafınızca yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınızca ait olacaktır.
- 3) İnşa edilecek satış merkezinden sonraki tüm elektrik tesislerinin işletme ve bakımı tarafınıza ait olduğundan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğinin 60. Maddesi doğrultusunda işletme ve bakım sorumluluğunun bir Elektrik Mühendisi tarafından üstlenmesi gerekmektedir.
- 4) Üretim tesisinizin Şirketimize ait dağıtım sistemine bağlantısı;  
a) 7 adet ROSE ENERJİ A.Ş., 2 adet MTC YEN. ENERJİ SİST. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., MEHMET ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LTD.ŞTİ., İMRAN ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LD.ŞTİ., ÇUHADAROĞLU YEN. ENERJİ SİST. LTD. ŞTİ. müşteriliğinde; Isparta

Gökku Mah. Aspendos Bulvarı Demokrasi Kavş. 07260 ANTALYA Kurumlar V.D.:0210470544  
Ayrıntılı bilgi için irtibat Telefon: (0.242) 339 55 55 Fax: (0.242) 339 55 82

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereğince E-İmzalı olarak oluşturulmuştur.



Evrak Tarihi ve Sayısı: 03/08/2017-05745

## AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.



**AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ**  
Müşteriler Müdürlüğü  
Üretim Tesisleri Yöneticiliği

Sayı : --  
Konu: Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu Revizesi Hk.

11 Ağustos 2017

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
(Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evl. Sit. A (Kule) Blok Apt. No:25/A-142  
Üsküdar/İstanbul)

İlgi: 16.04.2015 tarih ve 33646 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Isparta İli, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşıkaya Mevkii, 0 Ada, 3388, 3391, 3394, 3400, 3401, 3410 Parseller üzerinde 980 kW gücünde lisanssız elektrik üretmek için yapmış olduğunuz başvuru için 31.07.2015 tarih ve 21746 sayı ile verilen bağlantı görüşü ve çağrı mektubunun tarih ve sayısı aynı kalmak şartı ile Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

02.10.2013 tarih ve 28783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik'in, 9 uncu Maddesinin 2. fıkrasına göre Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubunu alan gerçek ve tüzel kişilerin bu belgeleri alma tarihinden itibaren 180 gün içinde, Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 3. fıkrasında bahsi geçen belgeleri tamamlayarak Şirketimize Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması yapmak üzere müracaat edilmesi gerekmektedir.

Diğer yönden üretim tesisinize ait projelerin aşağıda belirtilen hususların dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.  
Buna göre;

- 1) Enerji alacağınız satış merkezinin ve bu noktadan itibaren tüm elektrik tesislerinin (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali) projeleri; yürürlükteki yönetmelik, şartname ve şirketimiz standartlarına göre tarafınızca yapılacak TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne onaylatılacaktır.
- 2) Tüm tesisler (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali ) projesine göre tarafınızdan yapılacağı gibi bu tesislerin geçici kabulü de usulüne göre tarafınızca yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınızca ait olacaktır.
- 3) İnşa edilecek satış merkezinden sonraki tüm elektrik tesislerinin işletme ve bakımı tarafınıza ait olduğundan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğinin 60. Maddesi doğrultusunda işletme ve bakım sorumluluğunun bir Elektrik Mühendisi tarafından üstlenmesi gerekmektedir.
- 4) Üretim tesisinizin Şirketimize ait dağıtım sistemine bağlantısı;  
a) 7 adet ROSE ENERJİ A.Ş., 2 adet MTC YEN. ENERJİ SİST. SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ., MEHMET ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LTD.ŞTİ., İMRAN ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LD.ŞTİ., ÇUHADAROĞLU YEN. ENERJİ SİST. LTD. ŞTİ. müşterekliğinde; Isparta

Gökkuş Mah. Aspendos Bulvarı Demokrasi Kavş. 07260 ANTALYA K. Kurumlar V.D.:0210470544  
Ayrıntılı bilgi için irtibat Telefon: (0.242) 339 55 55 Faks: (0.242) 339 55 82

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereğince dijital olarak imzalanmıştır.



Evrak Tarihi ve Sayısı: 08/08/2017-55748

## AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.



### AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ Müşteriler Müdürlüğü Üretim Tesisleri Yöneticiliği

Sayı : --  
Konu: Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu Revizesi Hk.

11 Ağustos 2017

#### ROSE ENERJİ A.Ş.

(Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evi. Sit. A (Kule) Blok Apt. No:25/A-142  
Üsküdar/İstanbul)

İlgi: 16.04.2015 tarih ve 33641 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe Isparta İli, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıkaya Mevkii, 0 Ada, 3388, 3391, 3394, 3400, 3401, 3410 Parseller üzerinde 990 kW gücünde lisanssız elektrik üretmek için yapmış olduğunuz başvuru için 31.07.2015 tarih ve 21747 sayılı ile verilen bağlantı görüşü ve çağrı mektubunun tarih ve sayısını aynı kalmak şartı ile Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

02.10.2013 tarih ve 28783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik'in, 9 uncu Maddesinin 2. fıkrasına göre Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubunu alan gerçek ve tüzel kişilerin bu belgeleri alma tarihinden itibaren 180 gün içinde, Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 3. fıkrasında bahsi geçen belgeleri tamamlayarak Şirketimize Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması yapmak üzere müracaat edilmesi gerekmektedir.

Diğer yönden üretim tesisinize ait projelerin aşağıda belirtilen hususların dikkate alınarak hazırlanması gerekmektedir.  
Buna göre;

- 1) Enerji alacağınız satış merkezinin ve bu noktadan itibaren tüm elektrik tesislerinin (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali) projeleri; yürürlükteki yönetmelik, şartname ve şirketimiz standartlarına göre tarafınızca yapılacak TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne onaylatılacaktır.
- 2) Tüm tesisler (TM + AG Tesisleri + Üretim Santrali) projesine göre tarafınızdan yapılacağı gibi bu tesislerin geçici kabulü de usulüne göre tarafınızca yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınızca ait olacaktır.
- 3) İnşa edilecek satış merkezinden sonraki tüm elektrik tesislerinin işletme ve bakımı tarafınıza ait olduğundan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğinin 60. Maddesi doğrultusunda işletme ve bakım sorumluluğunun bir Elektrik Mühendisi tarafından üstlenmesi gerekmektedir.
- 4) Üretim tesisinizin Şirketimize ait dağıtım sistemine bağlantısı:  
a) 7 adet ROSE ENERJİ A.Ş., 2 adet MTC YEN. ENERJİ SİST. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., MEHMET ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LTD.ŞTİ., İMRAN ÇUHADAR YEN. ENERJİ SİST.LD.ŞTİ., ÇUHADAROĞLU YEN. ENERJİ SİST. LTD. ŞTİ. müşterekliğinde; Isparta

Gökün Mah. Aspendos Bulvarı Demokrasi Kavş. 07260 ANTALYA Kurumlar V.D.:0210470544  
Ayrıntılı bilgi için irtilat Telefon: (0.242) 339 55 55 Fax: (0.242) 339 55 82

İlişkiyi, 4076 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Elektronik Yeditepe ile sürdürülmüştür.







## Enerji Bağlantı Anlaşması (her biri toplam 21 sayfa olup ilk sayfasıdır)

### LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: 26760  
Tarih: 26.04.2016

Sayı: 10<sup>1</sup>32<sup>2</sup>02<sup>3</sup>02<sup>4</sup>0000297<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar

Dağıtım Şirketi:

Üretici:

Kanuni Adresleri

AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
Gökütlü Mah. Serik Cad.  
Demokrasi Kav. 07620  
ANTALYA

ROSE ENERJİ A.Ş.  
Acıbadem Mh. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
Site A Blok No:25 D:142 Acıbadem  
Üsküdar / İSTANBUL

Temsilen Yetkili  
Kişiler

  
Pervin ACAR  
Müşteriler Müdürü

  
Murat YIĞIT  
Genel Müdür

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Ösküdar V.D.: 7350035286 Tic. Sic. No: 969883  
Mersis No: 0735083528600018

Hüseyin BAŞER  
Vekaleten

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticarethane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: 26320  
Tarih: 26.04.2016

Sayı: 10<sup>1</sup>32<sup>2</sup>02<sup>3</sup>02<sup>4</sup>0000298<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

| Taraflar                 | Dağıtım Şirketi:  | Üretici:  |
|--------------------------|---|---|
| Kanuni Adresleri         | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Gökül Mah. Serik Cad.<br>Demokrasi Kav. 07620<br>ANTALYA                               | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Atı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>Site A Blk. No:25 D:142 Acıbadem<br>Üsküdar / İSTANBUL |
| Temsilen Yetkili Kişiler | <br>Pervin ACAR<br>Müşteriler Müdürü | <br>Hüseyin BASER<br>Vekaleten  |

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Ösküdar V.D.: 7350835286 Tic. Sic.No: 969883  
Meris No: 0735083528600018

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.  
<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.  
<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.  
<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken-ticaret için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticaret-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.  
<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.



LİSANS SİZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

## LİSANS SİZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: 26950  
Tarih: 26.04.2016

Sayı: 10<sup>1</sup>32<sup>2</sup>02<sup>3</sup>02<sup>4</sup>0000299<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar

Dağıtım Şirketi:

Üretici:

Kanuni Adresleri

AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
Gökaf Mah. Serik Cad.  
Demokrasi Kav. 07620  
ANTALYA

ROSE ENERJİ A.Ş.  
Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
Site A Blok No:25 D:142 Acıbadem  
Üsküdar / İSTANBUL

Temsilen Yetkili  
Kişiler

  
Pervin ACAR  
Müşteriler Müdürü

  
Murat YIGİT  
Genel Müdür

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 291 25 95  
Üsküdar V.D.: 7350835296 Tic. Sic. No: 959883  
Mersis No: 0735083529600018

Hüseyin BAŞER  
Vekaleten

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: 26300  
Tarih: 26.04.2016

Sayı: 10<sup>1</sup>32<sup>2</sup>02<sup>3</sup>02<sup>4</sup>0000296<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

| Taraflar                 | Dağıtım Şirketi:  | Üretici:   |
|--------------------------|---|--|
| Kanuni Adresleri         | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Gökül Mah. Serik Cad.<br>Demokrasi Kav. 07620<br>ANTALYA                               | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>Site A Blok. No:25 D:142 Acıbadem<br>Üsküdar / İSTANBUL |
| Temsilen Yetkili Kişiler | <br>Pervin ACAR<br>Müşteriler Müdürü | <br>Murat YİĞİT<br>Genel Müdür     |
|                          |   | <br>Hüseyin BAŞER<br>Vekaleten  |

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 - Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 63  
Üsküdar V.D. : 7350835236 Tic. Sic. No: 959883  
Mersis No: 0735083523600018

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane-sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

LİSANS SİZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

## LİSANS SİZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: 26710  
Tarih: 26.04.2016

Sayı: 10<sup>1</sup>32<sup>2</sup>02<sup>3</sup>02<sup>4</sup>0000295<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

| Taraflar         | Dağıtım Şirketi:   | Üretici:  |
|------------------|--|---|
| Kanuni Adresleri | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Gökü Mah. Serik Cad.<br>Demokrasi Kav. 07620<br>ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>Site A Blok No:25 D:142 Acıbadem<br>Ösködar / İSTANBUL |

Temsilen Yetkili  
Kişiler

Pervin ACAR  
Müşteriler Müdürü

Murat YIGİT  
Genel Müdür

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 Ösködar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Ösködar V.D. : 7350835286 Tic. Sic. No: 959883  
Mersis No: 0735083528600018

Hüseyin BAŞER  
Vekaleten

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: 26940  
Tarih: 26.04.2016

Sayı: 10<sup>1</sup>32<sup>2</sup>02<sup>3</sup>02<sup>4</sup>0000293<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

| Taraflar         | Dağıtım Şirketi:   | Üretici:   |
|------------------|--|--|
| Kanuni Adresleri | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Gökü Mah. Serik Cad.<br>Demokrasi Kav. 07620<br>ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>Site A Blok- No:25 D:142 Acıbadem<br>Üsküdar / İSTANBUL |

Temsilen Yetkili  
Kişiler

  
Pervin ACAR  
Müşteriler Müdürü

  
Murat YIGİT  
Genel Müdür

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
Site A Blok- No:25 D:142 Acıbadem  
Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0210 296 7777  
Üsküdar V.D.: 7350835299 T.C. Sic. No: 36883  
Menas No: 0736655326000018

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken-ticarethane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticarethane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: 26240  
Tarih: 26.04.2016

Sayı: 10<sup>1</sup>32<sup>2</sup>02<sup>3</sup>02<sup>4</sup>0000294<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Taraflar         | Dağıtım Şirketi:  | Üretici:   |
| Kanuni Adresleri | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Göksü Mah. Serik Cad.<br>Demokrasi Kav. 07620<br>ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akarya Evleri<br>Site A Blok. No:25 D:142 Acıbadem<br>Üsküdar / İSTANBUL |

Temsilen Yetkili  
Kişiler

Pervin ACAR  
Müşteriler Müdürü

Murat YIGİT  
Genel Müdür

**ROSE ENERJİ A.Ş.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akarya Evleri  
A (Kole) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 05  
Ösküdar V.D.: 735035286 Tic.Sic.No: 958883  
Mersis No: 0735083528600018

Hüseyin BAŞER  
Vekaloten

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.



## Dağıtım Sistemine kullanım Anlaşması (her biri toplam 9 sayfa olup ilk sayfalarıdır)

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

### LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 26240  
Tarih: 19.06.2019

Sayı: 10<sup>1</sup> 32<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0000294-1<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar                           | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:  |
|------------------------------------|--|---|
| Kanuni Adresleri                   | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Göksu Mah. Serik Cad. Demokrasi<br>Kav. 07260 ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya<br>Evleri Site A Blok No:25 D:142<br>Acıbadem /Üsküdar/İSTANBUL  |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar |  | <b>ROSE ENERJİ A.Ş.</b><br>Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>A (Pürne) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL<br>Tel: 0216 290 25 85<br>Üsküdar V.D.: 735/833286 Tic. Sic. No: 999883<br>Menük No: 0735083528600018 |

Elvan DOĞRULAR  
Mali Uzman ve Tübbökak  
Yöneticisi

Ayhan ÇALIŞKAN  
Piyasa Mali Uzmanı ve  
Tarihler Müdürü

Hüseyin BAŞER  
Veköleten

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Kullanıcı No: 26300  
Tarih: 19.06.2019

Sayı: 10<sup>1</sup> 32<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0000296-1<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar                           | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:   |
|------------------------------------|--|--|
| Kanuni Adresleri                   | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Gökku Mah. Serik Cad. Demokrasi<br>Kav. 07260 ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya<br>Evleri Site A Blok No:25 D:142<br>Acıbadem /Üsküdar/İSTANBUL   |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar |  | <b>ROSE ENERJİ A.Ş.</b><br>Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>A Blok/ Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL<br>Tel: 0216 290 25 05<br>Üsküdar V.D.: 7250835296- Tic. Sic.No: 958883<br>Mersis No: 0730083528000018 |

Elvan DOĞRULAR  
Mali Uzman ve Pahalılık  
Uzmanı

Ayhan ÇALIŞKAN  
Piyasa Mali Uzmanı ve  
Tarifeler Müdürü

Hüseyin BAŞER  
Vekâleten

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Kullanıcı No: 26320  
Tarih: 19.06.2019

Sayı: 10<sup>1</sup> 32<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0000298-1<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar:                          | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:   |
|------------------------------------|--|--|
| Kanuni Adresleri                   | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Göksu Mah. Serik Cad. Demokrasi<br>Kav. 07260 ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya<br>Evleri Site A Blok No:25 D:142<br>Acıbadem /Üsküdar/İSTANBUL<br><b>ROSE ENERJİ A.Ş.</b><br>Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>A Blok Blok 25A/142 Üsküdar /İSTANBUL<br>Tel: 0216 290 25 05<br>Ülküdar V.D.: 7350955246 Tic.Sic.No: 959883<br>Menşih No: 07350432960015 |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar |  |  |

Elvan DOĞRULAR  
Mali Uzlaştırma ve Tahakkuk  
Yöneticisi

Ahhan ÇALIŞKAN  
Piyasa Mali Uzlaştırma ve  
Tarifeler Müdürü

Hüseyin BASER  
Vekaleten

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kanununun 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaretane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaretane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaretane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI**

Kullanıcı No: 26710  
Tarih: 19.06.2019

Sayı: 10<sup>1</sup> 32<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0000295-1<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar                           | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:   |
|------------------------------------|--|--|
| Kanuni Adresleri                   | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Göksu Mah. Serik Cad. Demokrasi<br>Kav. 07260 ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya<br>Evleri Site A Blok No:25 D:142<br>Acıbadem /Üsküdar/İSTANBUL<br><b>ROSE ENERJİ A.Ş.</b><br>Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>A Blok Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL<br>Tel: 0216 290 25 65<br>Üsküdar V.D.: 735083288 Tic. Sic.No: 308863<br>Mersis No: 073608328600010 |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar |  |  |

Elvan DÖĞRÜLAR  
Mali Uzlaştırma ve Tahakkük  
Yöneticisi

Ayhan ÇALIŞKAN  
Piyasa Mali Uzlaştırma ve  
Tarifeler Müdürü

Hüseyin BAŞER  
Vekaleten

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek tesetsül edilir.



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Kullanıcı No: 26760  
Tarih: 19.06.2019

Sayı: 10<sup>1</sup> 32<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0000297-1<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar                           | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:   |
|------------------------------------|--|--|
| Kanuni Adresleri                   | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Gökku Mah. Serik Cad. Demokrasi<br>Kav. 07260 ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çoçen Sk. Akasya<br>Evleri Site A Blk No:25 D:142<br>Acıbadem /Üsküdar/İSTANBUL<br><b>ROSE ENERJİ A.Ş.</b><br>Acıbadem Mah. Çoçen Sk. Akasya Evi<br>A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL<br>Tel: 0216 290 25 05<br>Üsküdar V.D. : 7350835296 Tic.Sic.No: 998883<br>Mersis No: 0735083529600018 |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar |  |  |

Elvan DOĞRULAR  
Mali Uzman ve Pazarlama  
Yöneticisi

Ayhan CALIŞKAN  
Piyasa Mali Uzman ve  
Ticaretler Müdürü

Hüseyin BAŞER  
Vekaleten

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kanununun 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, İçme ve kullanma suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI**

Kullanıcı No: 26940  
Tarih: 19.06.2019

Sayı: 10<sup>1</sup> 32<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0000293-1<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar                           | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:   |
|------------------------------------|--|--|
| Kanuni Adresleri                   | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Gökau Mah. Serik Cad. Demokrasi<br>Kav. 07260 ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya<br>Eyleri Site A Blok No:25 D:142<br>Acıbadem /Üsküdar/İSTANBUL<br><b>ROSE ENERJİ A.Ş.</b><br>Acıbadem Mh. Çeçen Sk. Akasya Eyleri<br>A (KURU) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL<br>Tel: 0216 310 25 65<br>Üsküdar V.D.: 7350835288 Tlx. Sic. No: 950043<br>Mersis No: 0735083528600018 |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar |  |  |

Elvan DOĞRULAR  
Mali Uzman ve Tahakkuk  
Yöneticisi

Ahmet ÇALIŞKAN  
Piyasa Mali Uzmanı ve  
Tarifeler Müdürü

Hüseyin BAŞER  
Vekaleten

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİ KULLANIM ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI**

Kullanıcı No: 26950  
Tarih:19.06.2019

Sayı: 10<sup>1</sup> 32<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0000299-1<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar                           | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:  |
|------------------------------------|--|---|
| Kanuni Adresleri                   | AKDENİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>Göksu Mah. Serik Cad. Demokrasi<br>Kav. 07260 ANTALYA | ROSE ENERJİ A.Ş.<br>Acı Badem Mh. Çeçen Sk. Akasya<br>Evleri Site A Blok No:25 D:142<br>Acıbadem /Üsküdar/İSTANBUL<br><b>ROSE ENERJİ A.Ş.</b><br>Acı Badem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri<br>A Blok Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL<br>Tel: 0216 290 25 00<br>C - daire V.D - 7250835200 T - Sic.No: 998883<br>Merkezi No: 0735640018600018 |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar |  |   |

Elvan DOĞRULAR  
Mali Uzman ve Tübbükkuk  
Üreticisi

Ahmet ÇALIŞKAN  
Piyasa Mali Ulaştırma ve  
Ticaretler Müdürü

Hüseyin BAŞER  
Vekaleten

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teşelsül ettirilir.

**4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Yapı Denetim bulunmamaktadır.

**4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir.

**4.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**  
Bulunmamaktadır

## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### TÜRKİYE

#### Demografik Veriler

#### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

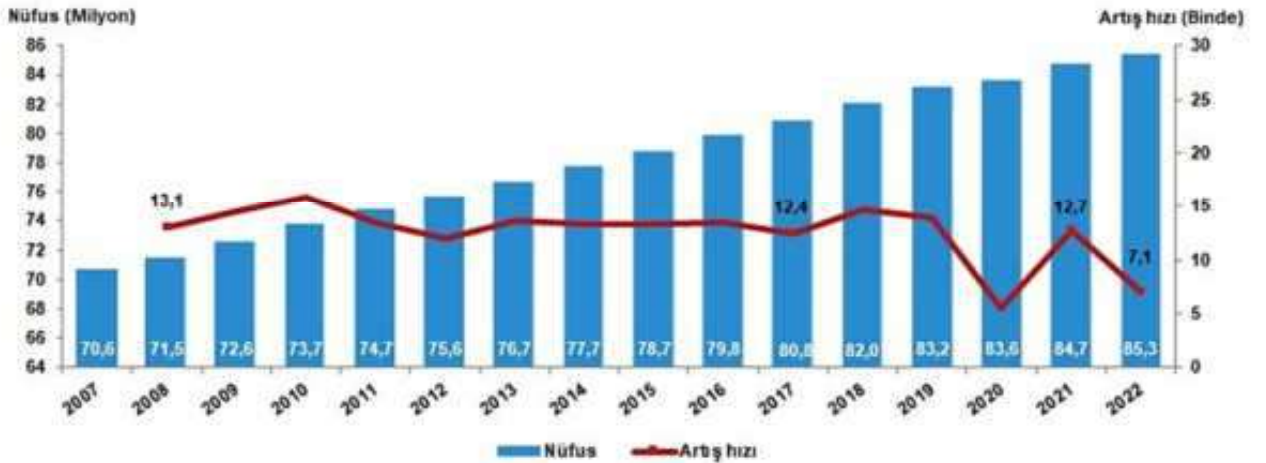
Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



#### İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.



## İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

### En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

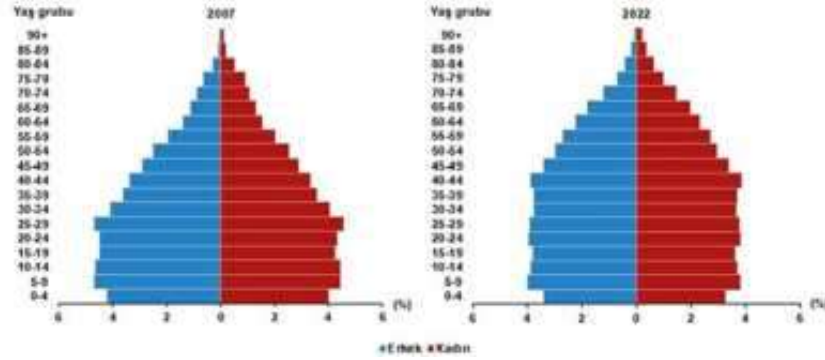
| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 907 951 | 7 955 820 | 7 952 131 | 18,65                           | 18,63 | 18,68 |
| Ankara   | 5 782 285  | 2 856 479 | 2 925 806 | 6,78                            | 6,69  | 6,87  |
| İzmir    | 4 462 056  | 2 215 716 | 2 246 340 | 5,23                            | 5,19  | 5,28  |
| Bursa    | 3 194 720  | 1 595 869 | 1 598 851 | 3,75                            | 3,74  | 3,76  |
| Antalya  | 2 688 004  | 1 351 702 | 1 336 302 | 3,15                            | 3,17  | 3,14  |

## Nüfusu en az olan il 84 bin 241 kişi ile Bayburt oldu

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

## Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

Nüfus piramidi, 2007, 2022



Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.

## Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 33,5'e yükseldi

Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortalama yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

## Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

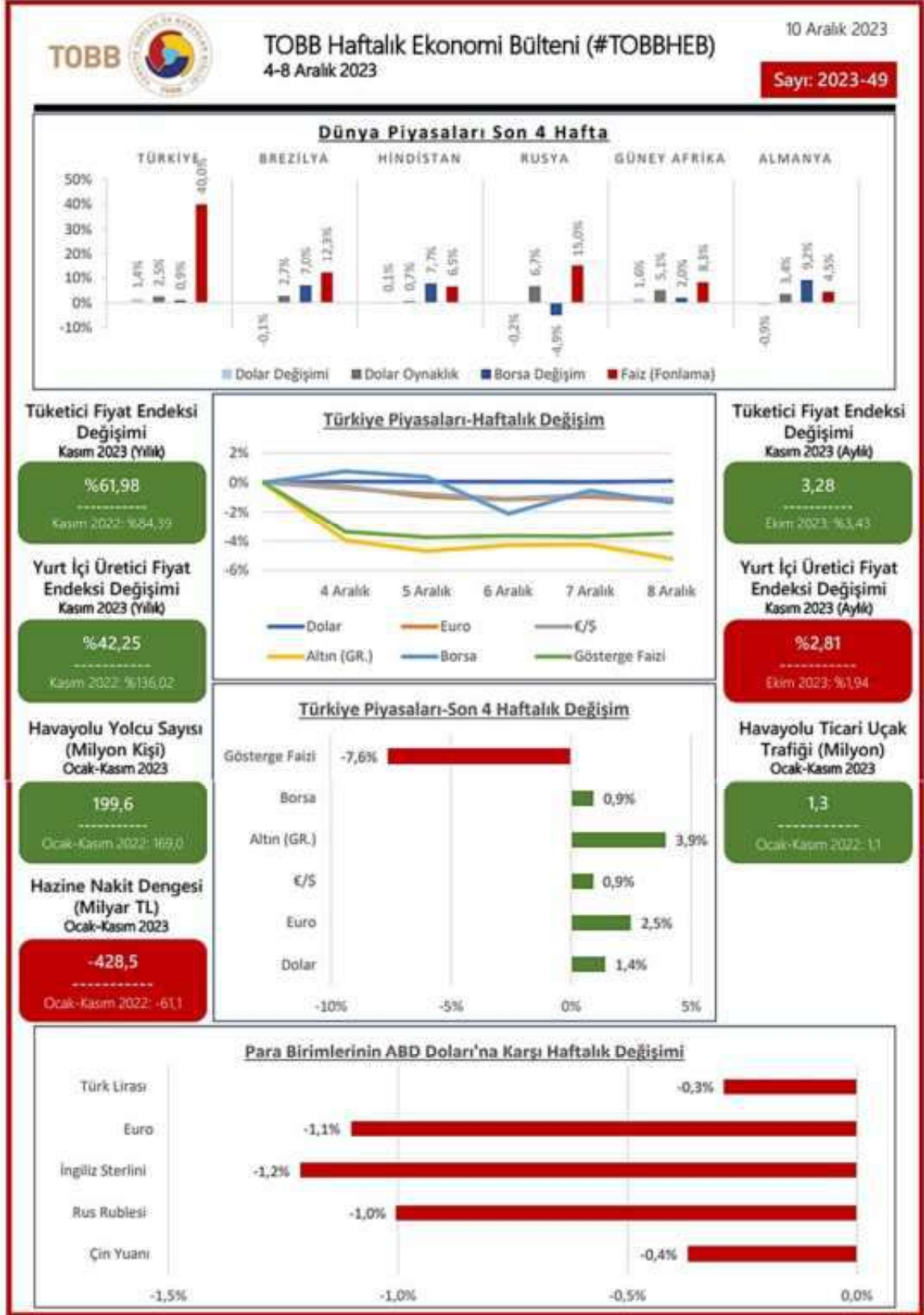
## Isparta İli

Isparta Şehri Akdeniz Bölgesinde bulunmaktadır. Isparta Göller Bölgesinin merkezi olarak bilinmektedir. Şehir gül yetiştiriciliği bakımından oldukça önemlidir. Isparta şehrinin daha önceki ismi Baris'idi. Yunancadan gelen İS belirteci başa gelerek şehrin ismi Isparta oldu. Isparta Şehrinin 1 adet şehir merkezi bulunur. Bunun yanında da 12 tane ilçesi vardır. bu şehir Akdeniz iklimi ile Karasal iklim arasında geçişlerin olduğu bir şehirdir. TÜİK verilerine bakıldığında ilin nüfus oranının çok fazla değişmediği görülmektedir. 2019 yılında 444.914 kişidir Isparta ilinin toplamda 12 adet ilçesi bulunur. Bunlar; Yenişarbademli Yalvaç Uluborlu Sütçüler Senirkent Şarkikaraağaç Keçiborlu Gönen Gelendost Eğirdir Atabey Aksu Isparta ilinin merkezinden sonra en kalabalık ilçesi Yalvaç'tır. Isparta'da Gül Üretimi Isparta şehri Türkiye'nin gül ve gül yağı üretimini sağlamaktadır. Isparta'da ilk olarak 1888 yılında yağ çıkarmak amacı ile gül üretilmeye başlamıştır. Gül yağı üretimine ise 1892 yılında başlamıştır. Isparta'nın toprakları yağ gülü üretmek için oldukça elverişlidir. Isparta'da Kasım ve Aralık aylarında gül dikimi gerçekleştirilmektedir. Gül fidanlarının yetiştirilmesi oldukça zahmetlidir. Gül fidanları dikildikten sonra ilk yıl bu fidanlardan ürün alınmamaktadır. Gül fidanları ortalama olarak 5 yıl boyunca ürün vermektedir. Gül hasatlarının başlaması ile fidan üzerindeki çiçekler bitene kadar hasadın devam etmesi oldukça önemlidir. Eğer havalarda iyi olursa Mayıs ayında güller toplanmaya başlamaktadır. Gül çiçeklerinin toplanmasına sabah saatlerinde üzerinde çiğ varken başlanmaktadır. Yaklaşık olarak sabah 5'te güller toplanmaya başlar ve saat 10 gibi toplama işlemi sona erer. Güller toplanırken sap kısımları alınmaz. Düğüm kısımlarından toplama işlemi gerçekleştirilir. Güllerin günlük olarak hasat edilmesi gül yağlarının daha kaliteli olmasını sağlamaktadır.

(İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.)



## 5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri



## Yurt İçi Gelişmeler

- İl düzeyinde cari fiyatlarla GSYH hesaplamalarına göre; 2022 yılında İstanbul 4 trilyon 564 milyar 280 milyon TL ile en yüksek GSYH'ye ulaştı ve toplam GSYH'den %30,4 pay aldı. İstanbul'u, 1 trilyon 329 milyar 810 milyon TL ve %8,9 pay ile Ankara, 972 milyar 238 milyon TL ve %6,5 pay ile İzmir izledi. Kişi başına GSYH'de 2022 yılında, Kocaeli 302 bin 772 TL ile ilk sırada yer aldı. Kocaeli'ni, 287 bin 524 TL ile İstanbul ve 253 bin 501 TL ile Tekirdağ izledi.
- Kasım ayında Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 arttı. Yıllık artışın yüksek olduğu ana gruplar, %92,86 ile lokanta ve oteller, %82,13 ile sağlık, %81,49 ile eğitim oldu.
- Kasım ayında Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %2,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,25 arttı. İmalat sektöründe yurtiçi üretici fiyat endeksi yıllık %54,11, aylık %2,26 arttı.
- Kasım ayında Hazine nakit dengesi 95,3 milyar TL fazla verirken, Ocak-Kasım döneminde açık 428,5 milyar TL oldu.
- Kasım sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla havayolu yolcu trafiği %18,2, ticari uçak trafiği %16,7 arttı.

## Yurt Dışı Gelişmeler

- Euro Bölgesi'nde Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 geriledi. Yıllık bazda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim göstermedi.
- Euro Bölgesi'nde Sentix Güven Endeksi, Aralık ayında -16,8 seviyesine yükselirken -15,0 olan piyasa beklentisinin altında kaldı.
- Euro Bölgesi'nde Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE), Ekim ayında aylık bazda %0,2 ile beklentilere paralel arttı. Endeks yıllık bazda ise %9,4 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde perakende satışlar Ekim ayında aylık bazda %0,1 artarken, yıllık bazda %1,2 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 48,7 seviyesine yükseldi. Beklentiler 48,2 olması yönündeydi.
- ABD'de Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 50,8 ile öncü verilere paralel gerçekleşti. Böylece endeks sektörde sağlam görünümün sürdüğüne işaret etti.
- ABD'de ISM İmalat Dışı Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) verisi Kasım ayında 52,7 ile %52,0 olan beklentilerin üzerine çıktı.
- ABD'de işsizlik oranı Kasım ayında %3,7 seviyesine geriledi. Beklentiler %3,9 olması yönündeydi.
- ABD'de geçtiğimiz hafta işsizlik haklarından yararlanma başvuruları 220 bin oldu. Beklentiler 222 bin olması yönündeydi.



## Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, 2005-2023

Index numbers and rate of changes in the consumer price index, 2005-2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year  | Ocak<br>January | Şubat<br>February | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>September | Ekim<br>October | Kasım<br>November | Aralık<br>December | Yıllık<br>December |
|--|-----------------|-------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bir önceki aya göre değişim (%) - Monthly rate of change (%) |                 |                   |               |                |              |                 |                |                   |                    |                 |                   |                    |                    |
| 2005   | 0.55            | 0.02              | 0.26          | 0.71           | 0.92         | 0.10            | -0.57          | 0.85              | 1.02               | 1.79            | 1.40              | 0.42               | 7.72%              |
| 2006   | 0.75            | 0.22              | 0.27          | 1.34           | 1.08         | 0.34            | 0.85           | -0.44             | 1.29               | 1.27            | 1.29              | 0.23               | 9.65%              |
| 2007   | 1.00            | 0.43              | 0.92          | 1.21           | 0.50         | -0.24           | -0.73          | 0.02              | 1.03               | 1.81            | 1.95              | 0.22               | 8.39%              |
| 2008   | 0.80            | 1.29              | 0.96          | 1.68           | 1.49         | -0.36           | 0.58           | -0.24             | 0.45               | 2.60            | 0.83              | -0.41              | 10.06%             |
| 2009   | 0.29            | -0.34             | 1.10          | 0.02           | 0.64         | 0.11            | 0.25           | -0.30             | 0.39               | 2.41            | 1.27              | 0.53               | 6.53%              |
| 2010   | 1.85            | 1.45              | 0.58          | 0.60           | -0.36        | -0.56           | -0.48          | 0.40              | 1.23               | 1.83            | 0.03              | -0.30              | 6.40%              |
| 2011   | 0.41            | 0.73              | 0.42          | 0.87           | 2.42         | -1.43           | -0.41          | 0.73              | 0.75               | 3.27            | 1.73              | 0.58               | 10.45%             |
| 2012   | 0.56            | 0.56              | 0.41          | 1.52           | -0.21        | -0.90           | -0.23          | 0.56              | 1.03               | 1.96            | 0.38              | 0.38               | 6.16%              |
| 2013   | 1.65            | 0.30              | 0.66          | 0.42           | 0.15         | 0.76            | 0.31           | -0.10             | 0.77               | 1.80            | 0.01              | 0.46               | 7.40%              |
| 2014   | 1.98            | 0.43              | 1.13          | 1.34           | 0.40         | 0.31            | 0.45           | 0.09              | 0.14               | 1.90            | 0.18              | -0.44              | 8.17%              |
| 2015   | 1.10            | 0.71              | 1.19          | 1.63           | 0.56         | -0.51           | 0.09           | 0.40              | 0.89               | 1.55            | 0.67              | 0.21               | 8.81%              |
| 2016   | 1.82            | -0.02             | -0.04         | 0.78           | 0.58         | 0.47            | 1.16           | -0.29             | 0.18               | 1.44            | 0.52              | 1.84               | 8.53%              |
| 2017   | 2.48            | 0.81              | 1.02          | 1.31           | 0.45         | -0.27           | 0.15           | 0.52              | 0.65               | 2.08            | 1.49              | 0.69               | 11.92%             |
| 2018   | 1.02            | 0.73              | 0.99          | 1.87           | 1.62         | 2.61            | 0.55           | 2.30              | 6.30               | 2.67            | -1.44             | -0.40              | 20.30%             |
| 2019   | 1.06            | 0.16              | 1.03          | 1.89           | 0.95         | 0.03            | 1.36           | 0.86              | 0.99               | 2.00            | 0.38              | 0.74               | 11.84%             |
| 2020   | 1.35            | 0.35              | 0.57          | 0.85           | 1.36         | 1.13            | 0.58           | 0.86              | 0.97               | 2.13            | 2.30              | 1.25               | 14.60%             |
| 2021   | 1.68            | 0.91              | 1.08          | 1.68           | 0.89         | 1.94            | 1.80           | 1.12              | 1.25               | 2.39            | 3.51              | 13.58              | 36.08%             |
| 2022   | 11.10           | 4.81              | 5.46          | 7.25           | 2.98         | 4.95            | 2.37           | 1.46              | 3.08               | 3.54            | 2.88              | 1.18               | 64.27%             |
| 2023   | 6.65            | 3.15              | 2.29          | 2.39           | 0.04         | 3.92            | 9.49           | 9.09              | 4.75               | 3.43            | 3.28              |                    | 60.09%             |

TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Consumer Price Index, November 2023

## Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2023

Domestic producer price index and rate of change, November 2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year  | Ocak<br>Jan. | Şubat<br>Feb. | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>Sep. | Ekim<br>Oct. | Kasım<br>Nov. | Aralık<br>Dec. | Yıllık<br>December |
|--|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%) |              |               |               |                |              |                 |                |                   |               |              |               |                |                    |
| 2006   | 1.96         | 0.26          | 0.25          | 1.94           | 2.77         | 4.02            | 0.86           | -0.75             | -0.23         | 0.45         | -0.29         | -0.12          | 11.58%             |
| 2007   | -0.05        | 0.96          | 0.97          | 0.80           | 0.39         | -0.11           | 0.06           | 0.85              | 1.02          | -0.13        | 0.89          | 0.15           | 5.94%              |
| 2008   | 0.42         | 2.56          | 3.17          | 4.90           | 2.12         | 0.32            | 1.25           | -2.34             | -0.90         | 0.57         | -0.03         | -3.54          | 8.11%              |
| 2009   | 0.23         | 1.17          | 0.29          | 0.85           | -0.05        | 0.94            | -0.71          | 0.42              | 0.62          | 0.28         | 1.29          | 0.66           | 5.93%              |
| 2010   | 0.56         | 1.66          | 1.94          | 2.36           | -1.15        | -0.50           | -0.16          | 1.15              | 0.51          | 1.21         | -0.31         | 1.31           | 8.87%              |
| 2011   | 2.36         | 1.72          | 1.22          | 0.61           | 0.15         | 0.01            | -0.03          | 1.76              | 1.55          | 1.80         | 0.65          | 1.00           | 13.33%             |
| 2012   | 0.38         | -0.09         | 0.36          | 0.08           | 0.53         | -1.40           | -0.31          | 0.26              | 1.03          | 0.17         | 1.66          | -0.12          | 2.45%              |
| 2013   | -0.18        | -0.13         | 0.81          | -0.51          | 1.00         | 1.48            | 0.99           | 0.04              | 0.88          | 0.69         | 0.62          | 1.11           | 6.97%              |
| 2014   | 3.32         | 1.38          | 0.74          | 0.09           | -0.52        | 0.06            | 0.73           | 0.42              | 0.85          | 0.92         | -0.97         | -0.76          | 6.36%              |
| 2015   | 0.33         | 1.20          | 1.05          | 1.43           | 1.11         | 0.25            | -0.32          | 0.96              | 1.53          | -0.20        | -1.42         | -0.33          | 5.71%              |
| 2016   | 0.55         | -0.20         | 0.40          | 0.52           | 1.48         | 0.41            | 0.21           | 0.08              | 0.29          | 0.84         | 2.00          | 2.88           | 9.94%              |
| 2017   | 3.98         | 1.26          | 1.04          | 0.76           | 0.52         | 0.07            | 0.72           | 0.85              | 0.24          | 1.71         | 2.02          | 1.37           | 15.47%             |
| 2018   | 0.99         | 2.66          | 1.54          | 2.60           | 3.79         | 3.03            | 1.77           | 6.60              | 10.88         | 0.91         | -2.53         | -2.22          | 33.64%             |
| 2019   | 0.45         | 0.09          | 1.58          | 2.98           | 2.67         | 0.09            | -0.99          | -0.59             | 0.13          | 0.17         | -0.06         | 0.69           | 7.36%              |
| 2020   | 1.84         | 0.48          | 0.87          | 1.28           | 1.54         | 0.69            | 1.02           | 2.35              | 2.85          | 3.56         | 4.08          | 2.36           | 25.15%             |
| 2021   | 2.66         | 1.22          | 4.13          | 4.34           | 3.92         | 4.01            | 2.46           | 2.77              | 1.55          | 5.24         | 9.99          | 19.08          | 79.89%             |
| 2022   | 10.45        | 7.22          | 9.19          | 7.67           | 8.76         | 6.77            | 5.17           | 2.41              | 4.78          | 7.63         | 0.74          | -0.24          | 97.72%             |
| 2023   | 4.15         | 1.56          | 0.44          | 0.81           | 0.65         | 6.50            | 8.23           | 5.89              | 3.40          | 1.94         | 2.81          |                | 42.59%             |

TÜİK, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Domestic Producer Price Index, November 2023



## EUROBOND VAKIFBANK

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Satış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| US900123BB58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,61            | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US900123BG46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,77            | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

Ürün Adı: Eurobond İşlem Tipi: Satış

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Alış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|--------------|
| US900123BB58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,22           | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US900123BG46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,39           | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

## İNGBANK

| Menkul Kıymet Tanımı | Vade Sonu  | Vadeye Kalan Gün | Alış Oranı | Alış İşlem Fiyatı | Alış Temiz Fiyat | Satış Oranı | Satış İşlem Fiyatı | Satış Temiz Fiyat | Faiz Tipi | Para Birimi |
|----------------------|------------|------------------|------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------|
| US900123BG46         | 30/05/2040 | 5996             | 7.3707     | 94,699593         | 94,137093        | 7,8265      | 90,699409          | 90,136909         | Sabit     | USD         |

| Moody's | S&P  | Fitch | Açıklama                     | 01/07/21 | 01/01/22 | 01/07/22 | 01/01/23 | 01/07/23 |
|---------|------|-------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Aaa     | AAA  | AAA   | En yüksek kalite             | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Aa1     | AA+  | AA+   | Yüksek not                   | 33       | 34       | 48       | 49       | 43       |
| Aa2     | AA   | AA    | Yüksek not                   | 41       | 42       | 58       | 60       | 53       |
| Aa3     | AA-  | AA-   | Yüksek not                   | 60       | 61       | 72       | 73       | 64       |
| A1      | A+   | A+    | Orta üzeri not               | 68       | 69       | 86       | 86       | 75       |
| A2      | A    | A     | Orta üzeri not               | 70       | 70       | 102      | 104      | 91       |
| A3      | A-   | A-    | Orta üzeri not               | 99       | 102      | 144      | 147      | 129      |
| Baa1    | BBB+ | BBB+  | Orta altı not                | 132      | 136      | 192      | 196      | 171      |
| Baa2    | BBB  | BBB   | Orta altı not                | 157      | 162      | 228      | 233      | 204      |
| Baa3    | BBB- | BBB-  | Orta altı not                | 182      | 187      | 264      | 269      | 235      |
| Ba1     | BB+  | BB+   | Spekülatif                   | 206      | 213      | 300      | 306      | 268      |
| Ba2     | BB   | BB    | Spekülatif                   | 248      | 256      | 361      | 368      | 322      |
| Ba3     | BB-  | BB-   | Spekülatif                   | 297      | 306      | 431      | 440      | 385      |
| B1      | B+   | B+    | Orta altı spekülatif         | 372      | 383      | 540      | 551      | 482      |
| B2      | B    | B     | Orta altı spekülatif         | 455      | 468      | 660      | 673      | 588      |
| B3      | B-   | B-    | Orta altı spekülatif         | 537      | 553      | 780      | 795      | 686      |
| Ca1     | CCC+ | CCC   | Ornemi seviyede riskli       | 619      | 638      | 899      | 917      | 802      |
| Ca2     | CCC  | CCC   | Ağır derecede spekülatif     | 744      | 766      | 1,080    | 1,102    | 963      |
| Ca3     | CCC- | CCC-  | Düşük bir ipotarla           | 826      | 851      | 1,200    | 1,224    | 1,070    |
| C+      | CC   | CC    | Umutluyla yakında temerrütte | 991      | 1,021    | 1,438    | 1,468    | 1,284    |
| C       | C    | C     | İşlemsel muhtemel            |          |          |          |          |          |
| D       | D    | D     | Temerrütte ilginç            |          |          |          |          |          |

Temerrüt farkları yukarıdaki listede güncellemelere  
Prof. A. Serhatlı Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

İzmir ÜNİVERSİTESİ

Moody's, Standard and Poor's (S&P) ve Fitch'in ülkelere ve şirketlere verdiği notlar için oluşturdukları ölçek ile bu notların karşılık geldiği durumlar gösterilmektedir. Tablonun üst yarısı yatırıma uygun notları (yeşil tonlar), alt kısmı ise spekülatif karakter içeren notları (kırmızı tonlar) göstermektedir. Tablonun sağ tarafında belirtilen sayısal değerler ise Temerrüt Farkı (Ds) için bu notların karşılık geldiği risk düzeylerini işaret etmektedir. En sağdaki sütun son yayımlanan verileri içermekte olup güncelleme 1

Temmuz 2023 tarihine aittir. (<https://www.ergununutmaz.com/risk-degerleri-2023-2/>)

Moody's şirketinin A3 notu verdiği bir ülke için temerrüt farkı 1 Temmuz 2023 tarihinde 128 baz puan olup diğer bir ifadeyle yüzde 1,28 oranına karşılık gelmektedir. Yılın başındaki değerin 147 ya da diğer bir deyişle yüzde 1,47 olduğu düşünülürse yılın ilk altı ayında risklerin 19 baz puan azaldığı söylenebilir.

Tabloda yukardan aşağı gidildikçe riskler artmakta, makas açılmaktadır ve “D” notuna karşılık gelen “temerrüde düşmüş” durumu için bir yüzde hesaplanmamaktadır. Dolayısıyla bir ülke ya da şirketin temerrüde düşme olasılığı arttıkça risksiz getiri oranı açısından da bir düzeltme yapma ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Tablo, kredi notlarına karşılık gelen temerrüt risklerini göstermektedir.

| RİKSİZ GETİRİ ORANLARI                  |            |                              | 01/07/2023   |                               |              |           |                |                      |  |  |
|---|------------|------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-----------|----------------|----------------------|--|--|
| Açıklama                                | Güncelleme | Hisse Senedi Risk Primi (DS) | Ülke Riski 1 | Hisse Senedi Risk Primi (CDS) | Ülke Riski 2 | CDS Farkı | Temerrüt Farkı | Risksiz Getiri Oranı |  |  |
| <b>Almanya</b> (GER)<br>Aaa<br>Moody's  | AAA<br>S&P | 5.00%                        | 0.00%        | 5.00%                         | 0.00%        | 0.22%     | 0.00%          | 2.45%                |  |  |
| <b>ABD</b> (USA)<br>Aaa<br>Moody's      | AAA<br>S&P | 5.00%                        | 0.00%        | 5.00%                         | 0.00%        | 0.43%     | 0.00%          | 3.78%                |  |  |
| <b>Türkiye</b> (TUR)<br>Moody's         | B3         | 14.86%                       | 9.86%        | 11.55%                        | 6.55%        | 5.05%     | 6.95%          | 9.40%                |  |  |
| S&P                                     | B-         | 14.86%                       | 9.86%        | 11.55%                        | 6.55%        | 5.05%     | 6.95%          | 9.40%                |  |  |
| Fitch                                   | B-         | 14.86%                       | 9.86%        | 11.55%                        | 6.55%        | 5.05%     | 6.95%          | 9.40%                |  |  |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (TUR): | 16.350%    | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |  |  |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (GER): | 2.453%     | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |  |  |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (USA): | 3.781%     | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |  |  |

Temerrüt ve CDS farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.  
10 yıllık devlet tahvilinin getirileri ise TradingView üzerinden çekilmiştir.

Ergun UNUTMAZ

Almanya ve ABD ülkeleri AAA şeklinde en üst düzey kredi notuna sahip olduklarından bu ülkelerin 10 yıllık tahvilinin getirileri doğrudan risksiz getiri oranı olarak alınabilmektedir. 13 Temmuz 2023 kapanışı ile bu oranlar sırasıyla yüzde 2,453 ve yüzde 3,781'dir. Dolayısıyla bu oranları indirgenmiş Nakit Akışları Değerlemesi yürütürken risksiz getiri oranı olarak kullanılır.

Tablonun devamındaysa Türkiye için üç farklı kredi – derecelendirme kuruluşunun vermiş olduğu ülke kredi notları son güncellemenin yapıldığı ilgili tarihlerle gösterilmektedir. Moody's "B3", Fitch 17 Mart 2023 tarihli güncellemesiyle "B -" S&P de 31 Mart 2023 tarihli değerlendirmeyle "B -" notu ve olumsuz görünümle değerlemede bulunmuştur. Bu notları ve 10 yıllık devlet tahvili için TradingView sitesinden çektiğim 13 Temmuz 2023 kapanış verilerini kullanarak Türkiye için hesapladığım risksiz getiri oranları üçü için de yüzde 9,40 şeklindedir.

2023 yılına ilişkin güncel veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tablonun sol tarafında küçük, riskli şirketleri, sağ tarafında ise büyük, imalat şirketleri için değerleri gösterilmiştir. Bu veri setinde güncelleme yılda bir kez yapıldığından mevcut değerler aşağıdaki gibi olup şirket analizlerinde borç ve faiz yükünü gözeterek düzeltmeler yapılmıştır.



### FAİZ KARŞILAMA ORANI

Kredi notları ve Temerrüt Riski Farkları

Küçük, Riskli Şirketler

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |           | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|-----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤         |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 12,50                        | 100,000   | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 9,5                          | 12,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 7,5                          | 9,499999  | A1         | 1,07                     |
|                     | 6,00                         | 7,499999  | A2         | 1,18                     |
|                     | 4,50                         | 5,999999  | A3         | 1,33                     |
|                     | 4,00                         | 4,499999  | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 3,50                         | 3,999999  | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 3,00                         | 3,499999  | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999  | B1         | 4,05                     |
|                     | 2,00                         | 2,499999  | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,50                         | 1,999999  | B3         | 5,94                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999  | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999  | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,50                         | 0,799999  | C          | 13,09                    |
|                     | -100,000                     | 0,499999  | D          | 17,44                    |

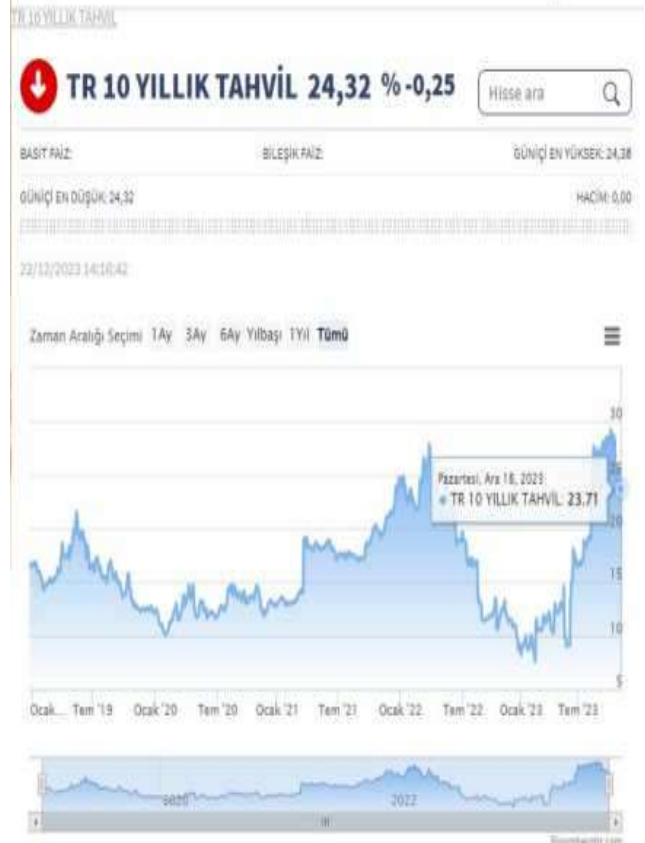
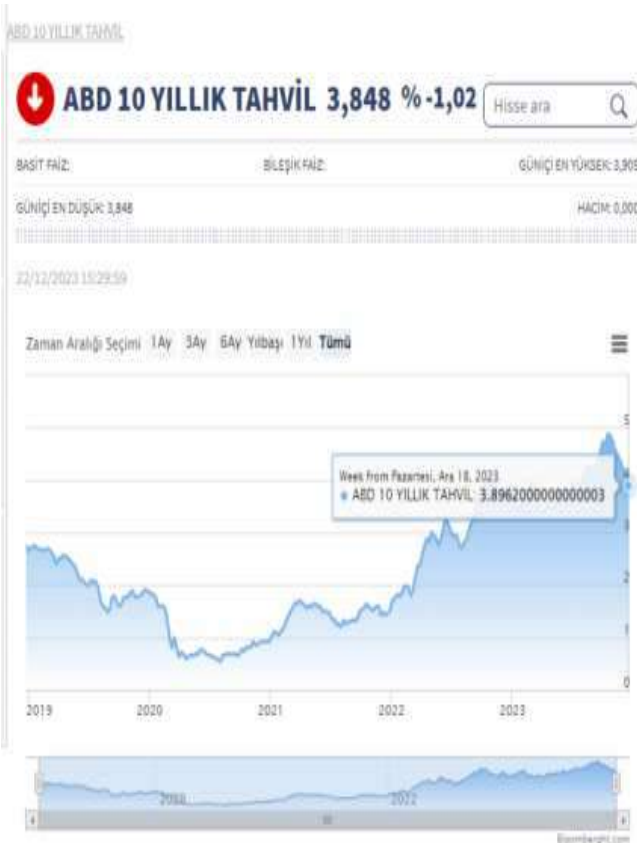
Büyük, İmalat Şirketleri

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |          | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤        |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 8,50                         | 100,000  | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 6,50                         | 8,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 5,50                         | 6,499999 | A1         | 1,07                     |
|                     | 4,25                         | 5,499999 | A2         | 1,18                     |
|                     | 3,00                         | 4,249999 | A3         | 1,33                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999 | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 2,25                         | 2,499999 | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 2,00                         | 2,249999 | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 1,75                         | 1,999999 | B1         | 4,05                     |
|                     | 1,50                         | 1,749999 | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999 | B3         | 5,94                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999 | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,65                         | 0,799999 | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,20                         | 0,649999 | C          | 13,09                    |
|                     | -100,000                     | 0,199999 | D          | 17,44                    |

Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

by Ergun UNUTMAZ

Yukarıdaki veriler kapsamında USD bazlı risksiz getiri oranı %7,70 ve risk oranı, Türkiye CDS oranının %5,05'ten %2,38'e gerilemesi dikkate alınarak %5,80 kabul edilmiştir.





Devrede Olan GES Santralleri (Kaynak: <https://www.enerjiatlası.com/gunes/>)  
78 İl, 679 santral, 8.541,56 MW Toplam Kurulu Güç



| İL             | Toplam Kurulu Güç |
|----------------|-------------------|
| Konya          | 1.652,19          |
| Ankara         | 415,85            |
| Şanlıurfa      | 383,32            |
| Kayseri        | 356,85            |
| İzmir          | 306,60            |
| Kahramanmaraş  | 265,16            |
| Gaziantep      | 261,16            |
| Afyonkarahisar | 252,31            |
| Antalya        | 241,45            |
| Manisa         | 234,93            |
| Mersin         | 217,88            |
| Denizli        | 199,30            |
| Elazığ         | 191,25            |
| Isparta        | 168,35            |
| Eskişehir      | 162,72            |
| Adana          | 144,88            |
| Niğde          | 140,71            |
| Nevşehir       | 135,43            |
| Malatya        | 134,72            |
| Adıyaman       | 134,35            |
| Çorum          | 128,99            |
| Uşak           | 128,85            |
| Aydın          | 125,50            |
| Muğla          | 119,49            |
| Balıkesir      | 117,51            |
| Kütahya        | 116,20            |

| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Van        | 107,35            |
| Diyarbakır | 106,54            |
| Erzurum    | 105,18            |
| Karaman    | 101,89            |
| Burdur     | 101,65            |
| Aksaray    | 96,20             |
| Sivas      | 88,06             |
| Osmaniye   | 87,10             |
| Bilecik    | 86,99             |
| Bursa      | 85,37             |
| Yozgat     | 78,61             |
| Çankırı    | 63,86             |
| Kırşehir   | 57,70             |
| Kırıkkale  | 53,00             |
| Amasya     | 46,67             |
| Bitlis     | 45,90             |
| Erzincan   | 45,52             |
| Mardin     | 33,34             |
| Hatay      | 30,52             |
| Şırnak     | 29,00             |
| Kilis      | 27,74             |
| Kocaeli    | 27,07             |
| Samsun     | 26,73             |
| Tokat      | 24,95             |
| Bingöl     | 24,00             |
| İstanbul   | 23,95             |

| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Ağrı       | 23,43             |
| Batman     | 23,00             |
| Çanakkale  | 16,18             |
| Bayburt    | 15,00             |
| Karabük    | 14,53             |
| Kastamonu  | 11,00             |
| Bolu       | 9,68              |
| Sakarya    | 9,25              |
| Siirt      | 8,68              |
| Edirne     | 8,48              |
| Tekirdağ   | 8,18              |
| Muş        | 7,99              |
| Giresun    | 6,01              |
| Bartın     | 5,97              |
| Kars       | 5,74              |
| Kırklareli | 4,51              |
| Trabzon    | 4,41              |
| Ardahan    | 4,39              |
| Zonguldak  | 3,54              |
| Düzce      | 2,64              |
| Gümüşhane  | 2,04              |
| Iğdır      | 1,89              |
| Ordu       | 1,47              |
| Yalova     | 1,00              |
| Tunceli    | 0,87              |
| Sinop      | 0,86              |

| Güneş Enerji Santralleri Profili |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Kayıtlı Santral Sayısı :         | 679                             |
| GES Kurulu Güç :                 | 8.335 MWe<br>Kayıtlı: 8.537 MWe |
| Kurulu Güce Oranı :              | % 8,28                          |
| Yıllık Elektrik Üretimi :        | ~ 13.296 GWh                    |
| Üretimin Tüketime Oranı :        | % 4,43                          |
| Lisans Durumu :                  | 37 lisanslı, 642 lisanssız      |

## Güneş Enerjisi ile Elektrik Üretimi (Yıllık)

2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen elektrik üretimine dair veriler aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. Grafik üzerindeki değerler GWh dr.





### Güneş Enerjisi ile Elektrik Tüketimini Karşılama

Şebeke bağlantısı olmayan ya da lisanssız üretim kapsamında üretim yaparak öz tüketiminin önemli bir bölümünü bu yolla karşılayan tesis sayısının fazla olması nedeniyle oldukça zor. Fakat şebekeye verilen yani ihtiyaç fazlası üretilerek başkalarının kullanımına sunulan enerji miktarı bilinmekte. Toplam tüketim miktarı da tüketime sunulan enerji değeri üzerinden hesaplandığından güneş enerjisi ile elektrik tüketimimizin ne kadarının karşılandığını bir ölçüde bulabiliyoruz. Buna göre 2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen "ihtiyaç fazlası" elektrik üretimi ve toplam tüketimimiz hesaplandığında, aşağıdaki grafik ortaya çıkmaktadır.



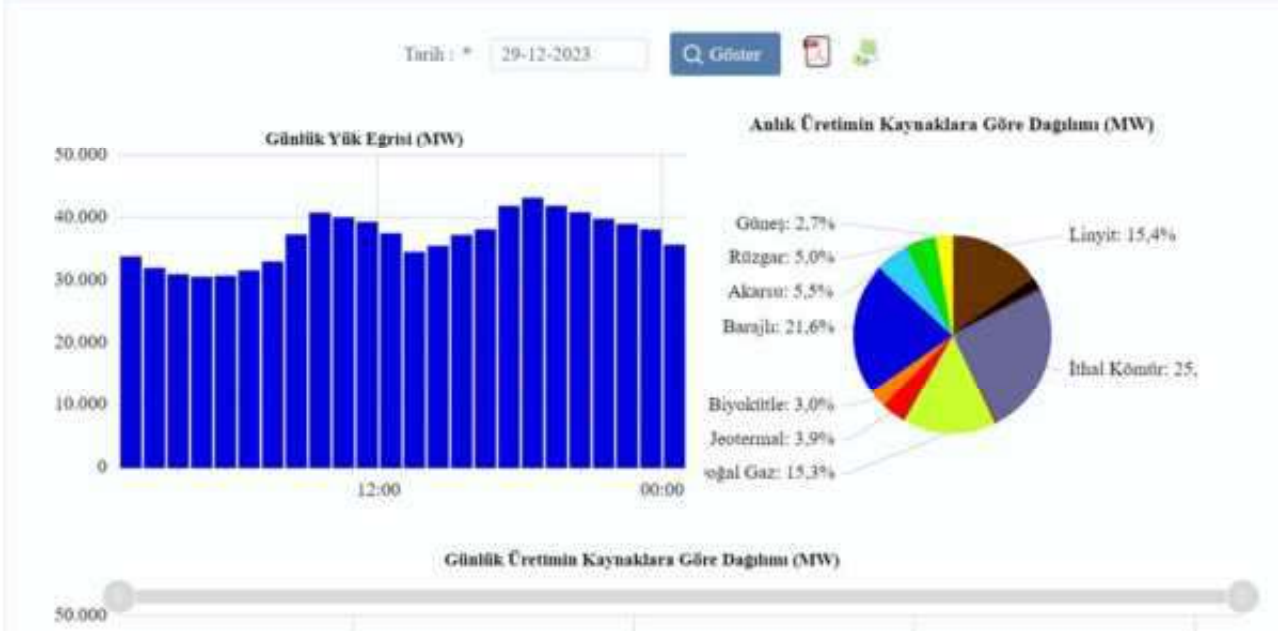
Türkiye'deki güneş enerjisi santrallerinde kullanılan şebekeye bağlı (on-grid) fotovoltaik güneş enerji santrallerinde kullanılan solar panel markaları, kurulu güç değeri ve Türkiye toplam güneş enerji santrali kurulu gücüne oranı yani pazar payları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Listedeki bilgiler geçici kabulü yapılmış tesislerde kullanılan panel markalarını özetlemekte olup, panel markası bilinmeyen tesisler listenin başında belirtilmiştir.

| S. | Panel Markası                     | Kurulu Güç<br>(on-grid) | Oran        |
|----|-----------------------------------|-------------------------|-------------|
|    | Panel markası bilinmeyen tesisler | -214,00 MWe             | %-15,71     |
| 1  | <b>Kalyon PV</b>                  | 1.000,00 MWe            | %73,39      |
| 1  | <b>CW Enerji</b>                  | 90,37 MWe               | %6,63       |
| 2  | <b>Jinko Solar</b>                | 89,30 MWe               | %6,55       |
| 3  | <b>Canadian Solar</b>             | 56,16 MWe               | %4,12       |
| 4  | <b>Yingli Solar</b>               | 49,50 MWe               | %3,63       |
| 5  | <b>HT-SAAE</b>                    | 54,05 MWe               | %3,97       |
| 6  | <b>Hanwha Solar</b>               | 36,70 MWe               | %2,69       |
| 7  | <b>Upsolar</b>                    | 35,95 MWe               | %2,64       |
| 8  | <b>Trina Solar</b>                | 30,50 MWe               | %2,24       |
| 9  | <b>SolarTürk</b>                  | 28,39 MWe               | %2,08       |
| 10 | <b>Solar Frontier</b>             | 19,92 MWe               | %1,46       |
| 11 | <b>IBC Solar</b>                  | 13,71 MWe               | %1,01       |
| 12 | <b>Axitec Solar</b>               | 11,20 MWe               | %0,82       |
| 13 | <b>Astronergy Solar</b>           | 10,92 MWe               | %0,80       |
| 14 | <b>Schmid-Pekintaş SunSolar</b>   | 15,00 MWe               | %1,10       |
| 15 | <b>JA Solar</b>                   | 6,00 MWe                | %0,44       |
| 16 | <b>CSUN Solar</b>                 | 4,75 MWe                | %0,35       |
| 17 | <b>Panasonic</b>                  | 4,36 MWe                | %0,32       |
| 18 | <b>Helios</b>                     | 3,00 MWe                | %0,22       |
| 19 | <b>Luxra</b>                      | 2,85 MWe                | %0,21       |
| 20 | <b>Viessmann</b>                  | 2,18 MWe                | %0,16       |
| 21 | <b>Zahit Solarfield</b>           | 1,81 MWe                | %0,13       |
| 22 | <b>Ankara Solar</b>               | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 23 | <b>Perlight Solar</b>             | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 24 | <b>Ulica Solar</b>                | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 25 | <b>SolarWorld</b>                 | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 26 | <b>Sunrise Solartech</b>          | 0,96 MWe                | %0,07       |
| 27 | <b>ET Solar</b>                   | 0,67 MWe                | %0,05       |
| 28 | <b>Ameriasolar</b>                | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 29 | <b>EGing PV Solar</b>             | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 30 | <b>Suntech</b>                    | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 31 | <b>Sharp Solar</b>                | 0,49 MWe                | %0,04       |
| 33 | <b>BYD Solar</b>                  | 0,48 MWe                | %0,04       |
| 34 | <b>LDK Solar</b>                  | 0,44 MWe                | %0,03       |
| 35 | <b>Renesola</b>                   | 0,30 MWe                | %0,02       |
| 36 | <b>Parla Güneş Paneli</b>         | 0,24 MWe                | %0,02       |
| 37 | <b>First Solar</b>                | 0,23 MWe                | %0,02       |
| 38 | <b>Alfa Solar</b>                 | 0,16 MWe                | %0,01       |
| 39 | <b>Anel Solar</b>                 | 0,13 MWe                | %0,01       |
| 40 | <b>Miasole</b>                    | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 41 | <b>Profsolar</b>                  | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 42 | <b>Bosch Solar Energy</b>         | 0,10 MWe                | %0,01       |
| 43 | <b>Heckert Solar</b>              | 0,06 MWe                | %0,00       |
|    | <b>TOPLAM</b>                     | <b>1.362,60 MWe</b>     | <b>%100</b> |

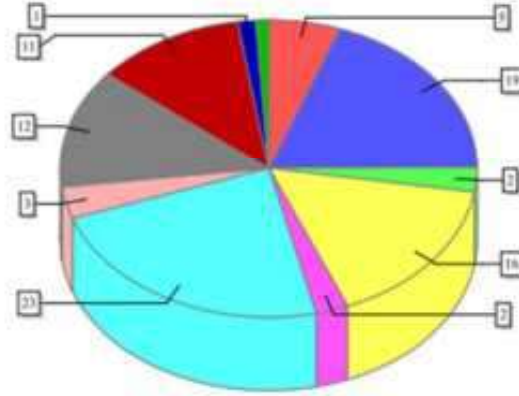


## Türkiye Elektrik İstatistikleri



### AYLIK ÜRETİMİN KAYNAKLARA GÖRE DAĞILIMI

milli  
29.12.2023



| AD             | ÜRETİM (MW)   | %     |
|----------------|---------------|-------|
| AKARSU         | 1.419.176,11  | 5,51  |
| ASFALTIT KÖMÜR | 136.256,40    | 0,53  |
| ATIK ISI       | 55.377,64     | 0,22  |
| BARAJLI        | 4.957.192,17  | 19,38 |
| BIYOKÜTLE      | 682.151,37    | 2,67  |
| DOĞAL GAZ      | 4.152.333,09  | 16,23 |
| FUEL OİL       | 63.967,65     | 0,25  |
| GÜNEŞ          | 643.510,29    | 2,52  |
| İTHAL KÖMÜR    | 5.931.464,40  | 23,19 |
| JEOTERMAL      | 896.933,17    | 3,47  |
| LİNYİT         | 3.319.173,96  | 12,97 |
| LNG            | 0,00          | 0,00  |
| MOTÖRİN        | 0,00          | 0,00  |
| RÜZGAR         | 2.078.134,39  | 8,16  |
| TAŞ KÖMÜR      | 396.191,93    | 1,56  |
| TOPLAM         | 25.581.793,20 | 100   |



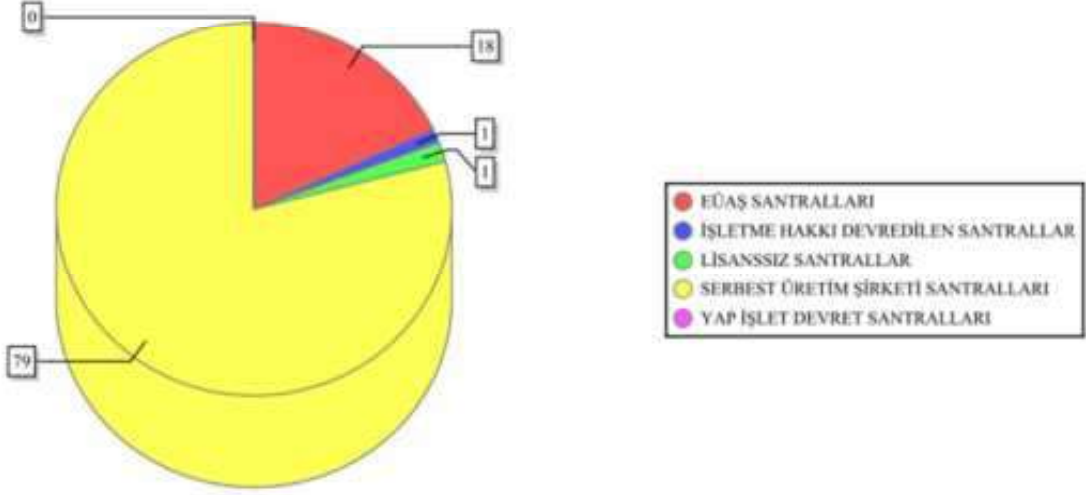




## AYLIK ÜRETİMİN KURULUŞLARA GÖRE DAĞILIMI

null

29.12.2023



| AD                                  | ÜRETİM (MWh)  | %     |
|-------------------------------------|---------------|-------|
| EÜAŞ SANTRALLARI                    | 4,607,240.39  | 18.01 |
| İŞLETME HAKKI DEVREDİLEN SANTRALLAR | 299,236.84    | 1.17  |
| LİSANSIZ SANTRALLAR                 | 440,848.92    | 1.72  |
| SERBEST ÜRETİM ŞİRKETİ SANTRALLARI  | 20,225,378.67 | 79.06 |
| YAP İŞLET DEVRET SANTRALLARI        | 9,080.38      | 0.04  |
| TOPLAM                              | 25,581,785.20 | 100   |



### YEKA GES-4 Yarışma Sonuçları

BOR 1 YEKA GES-4 ihalesi: 37,5 krş/kWh - Smart GES Enerji 2,54 cent

BOR 2 YEKA GES-4 ihalesi: 39,0 krş/kWh - Ecogreen Enerji 2,64 cent

BOR 3 YEKA GES-4 ihalesi: 42,7 krş/kWh - Kalyon Enerji 2,90 cent

Elektrik birimi nedir? (<https://www.armin.com.tr/elektrik-birimleri-nedir/>)



Yaygın olarak çok farklı alanlarda kullanılan elektrik, kullanıldığı alana göre farklı birimler üzerinden ölçülmektedir. Günlük hayatta watt ya da kilowatt cinsinden ölçülen elektrik birimi aslında çok daha çeşitlidir ve alt dallara ayrılmaktadır.

Elektrik enerjisi birimi nedir?

Tüm bu çeşitliliğe rağmen elektrik enerjisi birini yaygın bir şekilde watt olarak kabul edilmektedir. Diğer elektrik birimleri için de yine watt üzerinden çeviriler yapılarak genel elektrik değerlerine ulaşılmaktadır.

Elektriğin birimleri nelerdir, nasıl sınıflandırılır?

Elektrik birimleri genel olarak 10 farklı çeşit ile tanımlanmaktadır.

Pikowatt (pW)

Elektrik birimleri arasında en küçük birim Pikowatt'tır. Çok hassas ölçüm gerektiren durumlarda kullanılan Pikowatt, 1/1.000.000.000.000 Watt'tır.

Nanowatt (nW)

Tıp alanında yaygın bir şekilde kullanılan Nanowatt, EKG ve EEG gibi cihazlarda tercih edilen bir elektrik birimidir. Nanowatt, 1/1.000.000 Watt'ın karşılığıdır.

Miliwatt (mW)

Çalışma sırasında çok yüksek enerji gereksinimi bulunmayan cihazlarda Miliwatt kullanılmaktadır. İşitme cihazları gibi farklı ürünlerde kullanılan Miliwatt, Watt'ın 1/1000'idir.

Watt (W)

En yaygın kullanılan elektrik ölçü birimi olan watt, ampul gibi pek çok farklı elektrik tüketen cihazda ya da eşyada tercih edilmektedir. Watt üzerinden tüketim yaptığı belirtilen bir ampul için saatlik tüketimin ne kadar olduğu belirtilmektedir.

Kilowatt (kW)

Watt ile tanımlandığında büyük değerler kullanılması gerektiğinden dolayı bu tür durumlarda Watt yerine Kilowatt kullanılmaktadır. Elektrikli ev aletlerinin büyük bir bölümünde hesaplamalar Kilowatt üzerinden yapılmaktadır. 1 Kilowatt, 1000 Watt'tır.

Megawatt (MW)

Evlerdeki aylık elektrik tüketimleri de genellikle değerler Megawatt üzerinden ölçülmektedir. 1 Megawatt, 1 milyon Watt'ı ifade eder.

Gigawatt (GW)

Elektrik güçlerinin ölçülmesi ve mevcut potansiyelini daha net bir şekilde anlaşılabilmesi Gigawatt kullanılır. 1 Gigawatt, 1 milyar Watt'a eşittir.

Terawatt (TW)

Hidroelektrik Santrali gibi enerji üretiminin yapıldığı yerlerde elde edilen elektrik kapasitesi için daha büyük bir değer olan Terawatt kullanılır. 1 Terawatt, 1 trilyon Watt'tır.

Petawatt (PW)

Elektrik birimi için en yüksek değer Petawatt'tır. Güneş gibi çok büyük enerji kaynaklarının ölçülmesinde kullanılan Petawatt, 1 katrilyon Watt'ı ifade eder.

### 5.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.



#### 5.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Ana gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri

###### 102 ADA 1 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 1 parsel sayılı, 16.356,40 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 56 m, doğuda 262 m, güneyde 31 m, batıda 267 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

###### 102 ADA 2 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 2 parsel sayılı, 26.297,59 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 139 m, doğuda 404 m, güneyde 139 m, batıda 440 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

###### 102 ADA 3 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 3 parsel sayılı, 15.529,55 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 49 m, doğuda 213 m, güneyde 191 m, batıda 187 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

###### 102 ADA 4 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 4 parsel sayılı, 32.883,88 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 19 m, doğuda 347 m, güneyde 166 m, batıda 341 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

###### 103 ADA 1 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 ada, 1 parsel sayılı, 12.839,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 72 m, doğuda 180 m, güneyde 111 m, batıda 157 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**103 ADA 2 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 ada, 2 parsel sayılı, 10.340,36 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 135 m, doğuda 113 m, güneyde 48 m, batıda 162 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

\*\*Değerlemeye konu parseller üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamakta olup parseller birlikte kullanılmaktadır. Parseller birbirine komşu olup çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Gelincik Mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların birlikte kullanılıyor olması sebebiyle tevhid edilmesi tavsiye edilmektedir.

### **Güneş Enerji Santrali**

Parseller üzerinde her biri 920 kwe Kurulu güce sahip toplam 7 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller ROSE -1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES, olarak numaralandırılmıştır. Tesislerin yerleşim planı ekte sunulmuştur.

Söz konusu tesiste, ROSE-1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES olarak Rose Enerji Anonim şirketi ünvanı ile yenilenebilir enerji olan güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Her bir şirket Zen Enerji AŞ nin alt şirketleridir.

Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, güneş enerji panellerinin yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, evirici sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör ve dm binalarının yapıldığı ve GES te elektrik üretiminin yapıldığı tespit edilmiştir.

### **5.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Parsel üzerinde yer alan GES projesi yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

### **5.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

GES projesidir. Ruhsatına uygundur.

### **5.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmakta olup, tesise araçla ulaşım zorluğu bulunmamaktadır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 6.1. UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d) "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e) "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter,

varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

- (h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## 6.2. Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:



**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

**6.3. Pazar Yaklaşımı**

**6.3.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

**6.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ EMSAL BİLGİLERİ**

**Emsal 1 [GES]:**

Elâzığ ili, Baskil ilçesi Çavuşlu köyü sınırları içerisinde santral gücünün 960 kw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 25.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (Lisanssız)  
(1 kW: 26.041 TL, 851,653 USD) İlgilisi: 0 506 479 57 34

### **Emsal 2 [GES]:**

Sivas ili, Suşehri ilçesi sınırları içerisinde 400 kw (Tüketime yönelik olan, 400 kWe / 465.92 kWp gücünde) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 13.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 32.500 TL, 1062,863 USD) İlgilisi: 0 532 793 11 16

### **Emsal 3 [GES]:**

Kayseri ili, Tomarza ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1144 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.102.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 39.102 TL, 1.278,771 USD) Pry Grup Emlak: 0 552 566 78 93

### **Emsal 4 [GES]:**

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 1,170 Mw gücünde (yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 39.250 TL, 1.283,611 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14

### **Emsal 5 [GES]:**

Çanakkale ili, Biga ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1173 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 36.850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 36.850 TL, 1.340,776 USD) Hacı Bektaş Önal: 0 552 566 78 93

### **Emsal 6 [GES]:**

Afyon ili, merkez ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1092 kwp, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 33.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 33.500 TL, 1.095,566 USD) Mehmet Barlak: 0 533 774 50 96

### **Emsal 7 [GES]:**

Adana ili, Karataş ilçesi sınırları içerisinde 1 Mw gücünde, 1.2 Dc (Yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 38.986.700 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW 38.986 TL, 1.275,000 USD) ilgilisi: 0 546 611 64 55

### **Emsal 8 [GES]:**

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 2,35 Mw gücünde (yaklaşık 2350 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 78.780.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 33.523 TL, 1.096,331 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14



| Emsal    | il        | ilçe    | kW   | Fiyat TL   | 1 kW Fiyat TL | 1 kW Fiyat USD | Yetkili          | İletişim       |
|----------|-----------|---------|------|------------|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 1        | Elazığ    | Baskil  | 960  | 25.000.000 | 26.042        | 852            | Arif G.          | (506) 479-5734 |
| 2        | Sivas     | Suşehri | 400  | 13.000.000 | 32.500        | 1.063          | İbrahim K.       | (532) 793-1116 |
| 3        | Kayseri   | Tomarza | 1000 | 39.102.000 | 39.102        | 1.279          | Ertugrul Buldak  | (552) 566-7893 |
| 4        | Ankara    | Cankaya | 1000 | 39.250.000 | 39.250        | 1.284          | Çetin Emlak      | (537) 447-4814 |
| 5        | Canakkale | Biga    | 1000 | 36.850.000 | 36.850        | 1.205          | Hacı Bektaş Önal | (537) 729-8874 |
| 6        | Afyon     | Merkez  | 1000 | 33.500.000 | 33.500        | 1.096          | Mehmet Barlak    | (533) 774-5096 |
| 7        | Adana     | Karataş | 1000 | 38.986.700 | 38.987        | 1.275          | İlgilisi         | (546) 611-6455 |
| 8        | Ankara    | Cankaya | 2350 | 78.780.000 | 33.523        | 1.096          | Çetin Emlak      | (537) 447-4814 |
| ortalama |           |         |      |            | <b>34.969</b> | <b>1.144</b>   |                  |                |

Yukarıdaki emsal verileri ve sektörde GES için yapılan maliyet çalışmaları, akademik çalışmalar dikkate alındığında, standart sayılabilecek diğer etkenleri içeren yaklaşık 1 kW kurulu güç kapasiteli santralin piyasa değerinin 1.000 USD - 1.200 USD aralığında olacağı ön görülmektedir.

Emsallerin ortalaması 1kW için 34.969 TL, 1.144 USD bulunmaktadır.

%10 pazarlık ile 31.472 TL, 1.029,24 USD bulunmaktadır. Buna göre;

31.472 TL x 920 kW = 28.954.240 TL (946.903,96 USD) bulunmaktadır.

Parseller üzerinde her biri 920 kwe Kurulu güce sahip toplam 7 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller ROSE -1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES, olarak numaralandırılmıştır. Tesislerin yerleşim planı ekte sunulmuştur.

Değerlemeye konu tesislerin kurulu güçleri ise şöyledir;

ROSE -1 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, -ROSE -2 GES 'in 920 KW kurulu gücünde,

ROSE -3 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, -ROSE -4 GES 'in 920 KW kurulu gücünde,

ROSE -5 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, -ROSE -6 GES 'in 920 KW kurulu gücünde,

ROSE -7 GES 'in 920 KW kurulu gücünde, -

Buna göre

| sıra   | adı         | kW  | Fiyat TL | 1 kW Fiyat TL          | 1 kW Fiyat USD       |
|--------|-------------|-----|----------|------------------------|----------------------|
| 1      | ROSE -1 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 2      | ROSE -2 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 3      | ROSE -3 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 4      | ROSE -4 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 5      | ROSE -5 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 6      | ROSE -6 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| 7      | ROSE -7 GES | 920 | 31.472   | 28.954.240             | 946.903,963          |
| toplam |             |     |          | <b>202.679.680,000</b> | <b>6.628.327,741</b> |

Rapora konu 7 adet santral için ise Pazar yaklaşımı neticesinde oluşan piyasa değeri yaklaşık toplam 202.679.680,TL (6.628.327 USD) bulunmaktadır.

## Arsa / Tarla Emsalleri

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 40.000,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarla 1.895.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.       | 40.000,00<br>-                   | 1.895.000,00<br>- | ~47,37-                           |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (535) 549 29 13</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, 28.620 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 1.250.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.   | 28.620,00<br>-                   | 1.250.000,00<br>- | ~43,67-                           |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (501) 706 92 16</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 41.600 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 1.695.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.                                | 41.600,00<br>-                   | 1.695.000,00<br>- | ~40,74-                           |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (505) 383 16 26</b> Konu taşınmaza yakın konumda, tarla vasfında olan, Gelincik Köyü Köyü sınırları içinde ve köy yerleşik alanı dışında bulunan, 41.000 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 1.690.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. | 41.000,00<br>-                   | 1.690.000,00<br>- | ~41,21-                           |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.



| EMSAL KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--|
|   | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |  |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )  | 40.000m <sup>2</sup>     |   | 28.620m <sup>2</sup>     |   | 41.600m <sup>2</sup>     |   | 41.000m <sup>2</sup>     |   |  |
| Satış Bedeli  | 1.895.000.-TL.           |   | 1.250.000.-TL.           |   | 1.695.000.-TL.           |   | 1.690.000.-TL.           |   |  |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli   | 47.-TL.                  |   | 44.-TL.                  |   | 41.-TL.                  |   | 41.-TL.                  |   |  |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Alana İlişkin Düzeltme  | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                    | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                             | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + |  |
| PAZARLIK PAYI   | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - |  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel   | 45,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 41,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 39,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 39,00-TL./m <sup>2</sup> |   |  |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                 | 41,09                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| TAŞINMAZ ALANI  | 91.067,42m <sup>2</sup>  |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| YASAL DURUM DEĞERİ  | 3.742.067.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                    | 3.740.000.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |

Taşınmazların pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 41,09-TL/m<sup>2</sup>, Taşınmazların Toplam değerinin ise 3.740.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

| TAŞINMAZLAR                   | ALANI                   | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|-------------------------------|-------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 103 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 16.356,40m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 672.084,48TL     | 670.000,00TL                   |
| 103 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 26.297,59m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 1.080.567,97TL   | 1.080.000,00TL                 |
| 103 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 15.529,55m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 638.109,21TL     | 640.000,00TL                   |
| 103 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 32.883,88m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 1.351.198,63TL   | 1.350.000,00TL                 |
| TOPLAMLAR                     | 91.067,42m <sup>2</sup> |  | 1.752.652,45TL   | 3.740.000,00TL                 |

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |  |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 40.000m <sup>2</sup>     |   | 28.620m <sup>2</sup>     |   | 41.600m <sup>2</sup>     |   | 41.000m <sup>2</sup>     |   |  |
| Satış Bedeli   | 1.895.000 .-TL.          |   | 1.250.000 .-TL.          |   | 1.695.000 .-TL.          |   | 1.690.000 .-TL.          |   |  |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 47 .-TL.                 |   | 44 .-TL.                 |   | 41 .-TL.                 |   | 41 .-TL.                 |   |  |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                 | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + |  |
| PAZARLIK PAYI  | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - |  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 45,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 41,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 39,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 39,00-TL./m <sup>2</sup> |   |  |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 41,09                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM ALANI   | 23.180,28m <sup>2</sup>  |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 952.505 .-TL.            |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 955.000 .-TL.            |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |

Taşınmazların pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 41,09-TL/m<sup>2</sup> , Taşınmazların Toplam değerinin ise 955.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

| TAŞINMAZLAR                   | ALANI                   | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|-------------------------------|-------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 103 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 12.839,92m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 527.592,31TL     | 530.000,00TL                   |
| 103 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 10.340,36m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 424.885,39TL     | 425.000,00TL                   |
| TOPLAMLAR                     | 23.180,28m <sup>2</sup> |  | 952.477,71TL     | 955.000,00TL                   |

Değerleme konusu güneş santralının bulunduğu lokasyonda GES imarlı halihazırda satılmış veya satılık arsa emsaline ulaşılamamıştır. Bölgede yer alan benzer alanlara sahip tarla vasıflı emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde tarla emsallerinden yola çıkılarak gerekli düzeltmeler sonrasında söz konusu arsa değerlerine ulaşılmıştır. Emsaller genellikle merkeze uzak konumdadır..

Buna göre

Isparta ili Merkez İlçesi Gelincik Mahallesi 102 Ada 1-2-3-4 Nolu Parseller İle 103 Ada 1-2 Nolu parsellerin **toplam arsa değeri; 4.695.000 TL** takdir edilmiştir.

### 6.3.3. Üst Hakkı Değeri

Türk Hukuk Sistemi gayrimenkul mülkiyetinin konusunu, "arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler" olarak sınıflandırmaktadır. Taşınmaz değerlemesinin konusunu ise Türk Hukuk Sistemi'nde gayrimenkul mülkiyetinin konusuna girenler ile gayrimenkule bağlı hak ve faydalar oluşturmaktadır. Gayrimenkule





bağlı hak ve faydalar içerisinde sınırlı aynı haklar da bulunmaktadır. Sınırlı aynı haklar, adı üstünde sınırlı aynı hak sağlamakta olup, eşya üzerindeki bazı yetkileri sınırlandırmaktadır. Mülkiyet hakkında sahip olunan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinden bir ya da en çok ikisine sahip olabilirler. Sınırlı aynı haklar; irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü olarak üçe ayrılmaktadır. İrtifak hakları; üst (inşaat) hakkı, sükna hakkı, kaynak hakkı, intifa hakkı ve diğer irtifaklar olarak beşe ayrılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nda üst hakkıyla ilgili bazı tanımlar aşağıda yer almaktadır:

“Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.” (TMK, m. 826).

“Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.” (TMK, m. 826).

“Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.” (TMK, m. 827).

“Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır.” (TMK, m. 828).

“Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.” (TMK, m. 828).

“Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir.” (TMK, m. 829).

“Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.” (TMK, m. 836).

Üst hakkının değerlemesi ile ilgili olarak mevzuatımızda konuya açıklık getiren bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak ilk bakışta, üst hakkının, irtifak hakkının bir türü olması nedeniyle gerek irtifak hakkı ve gerekse intifa hakkında uygulanan genel kural olan 2/3 oranının üst hakkı için de kıyasen uygulanması gerektiği söylenebilir. Türkiye'de üst hakkı değerlemelerinde, arsa değerinin 2/3'ü üst hakkı değeri, 1/3'ü ise çıplak mülkiyet değeri olarak kabul edilmekte, üst hakkının kalan süre oranı da hesaba çarpan olarak yansıtılmaktadır.

Üst hakkının değerlemesinde izlenecek sıralama şu şekildedir:

- Arsa değeri hesaplanmalıdır. Arsa değeri hesaplanırken genellikle pazar yaklaşımı dikkate alınır.
- Üst hakkının kalan süresi tespit edilmelidir.
- Arsa değeri ve üst hakkının kalan süresi bilindikten sonra, üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak arsa değeri 2/3 oranıyla çarpılarak üst hakkı değeri hesaplanır.

$$\text{Üst Hakkı Değeri} = \text{Arsa Değeri} \times \text{Sürenin Oranı} \left( \frac{\text{Kalan Süre}}{\text{Toplam Süre}} \right) \times 2/3$$

Pazar yaklaşımıyla arsa değeri 4.695.000 TL olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımıyla bulunan arsa değeri dikkate alınarak üst (inşaat) hakkı değeri ve çıplak mülkiyet değeri hesaplanmıştır. Aşağıdaki tablolarda üst hakkına ilişkin özet veriler ve değerlendirme bilgileri yer almaktadır.

| DEĞERLEME TABLOSU                   |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Üst Hakkına İlişkin Bilgiler        |              |
| TOPLAM Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> ) | 114.247,70   |
| Arsa Değeri (TL)                    | 4.695.000 TL |
| Üst Hakkı Süresi (Yıl)              | 31           |
| Üst Hakkı Oranı (2/3)               | 66,67%       |
| Rapor Tarihi                        | 05.02.2024   |
| Üst Hakkı Başlangıç Tarihi          | 22.01.2015   |
| Geçen Süre (Gün)                    | 3301         |
| Sürenin Sonu                        | 22.01.2046   |
| Toplam Süre (Gün)                   | 11323        |
| Kalan Süre (Gün)                    | 8022         |
| Sürenin Oranı                       | 70,85%       |
| Üst Hakkı Değeri (TL)               | 2.217.509,49 |
| Çıplak Mülkiyet Değeri (TL)         | 2.477.490,51 |

Değerleme konusu üst hakkıdır. Konuyla ilgili [6.3.2.](#)'de yer alan emsal çalışmasına göre arsa değeri 4.695.000 TL takdir edilmiştir.

[6.3.3.](#)'te yer alan üst hakkı çalışmasına göre;

**Üst Hakkı Değeri** ; ~2.217.510,00 TL =

**Çıplak Mülkiyet Değeri** ; ~2.477.490,00 TL bulunmuştur.

#### 6.4. Maliyet yaklaşımı

##### 6.4.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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. Bu yaklaşımda, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda. Maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli baş üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(1)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(2)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(3)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### **6.4.2. Yapı / Makine – Ekipman Donanım Maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar**

Güneş Enerji Santrali yapımında fazlara göre maliyet unsurları aşağıda gösterilmiştir.

##### **Faz 1**

- Şirket kurulumu, ofis vb. maliyetler.
- Uygun arazi ve fizibilite maliyeti.
- Yasal izinler ve uygunluk maliyeti.
- Mevzi imar planı maliyeti.

##### **Faz 2**

- GES için gerekli tüm makine-ekipman ve donanım maliyetleri.
- Yazılım maliyetleri.
- Bağlantı maliyetleri.

##### **Faz 3**

- Eğitim, iş güvenliği, işçilik maliyeti.
- SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı maliyeti.
- Sözleşmelerden doğan damga vergileri maliyeti.
- Santral çevresi düzenleme (peyzaj, çit, tel örgü vb.) maliyeti.
- Mühendislik ve danışmanlık maliyeti.

##### **Faz 4**

- Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb. maliyetler.
- Ön görülemeyen diğer maliyetler.

Piyasa verileri ve akademik çalışmaların incelenmesi sonucu ortalama 1 MW gücündeki GES için 1-1,5 Milyon \$ maliyet oluştuğu görülmüştür.

İlerleyen yıllarda donanımsal maliyetlerde bir düşüş gözlenmekle birlikte verimliliğe yönelik AR - GE çalışmaları ek maliyetler yaratabilmektedir. Rapor konusu GES ler için firmadan temin edilen mali verilere göre muhasebe kaydına giren kalemler aşağıdaki şekildedir.

### Tesiste bulunan makine teçhizat listeleri değerlendirme tabloları

| ROSE-1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES olarak ROSE ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı Güneş Enerji Santrali MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ |  |   |               |                            |                        |        |  |                                     |                    |
|--|--|---|---------------|----------------------------|------------------------|--------|--|-------------------------------------|--------------------|
| Sıra No  | Ekipman Adı  | Marka   | Model         | Tip                        | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri  | Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Toplam Fiyatı (TL) |
| 1  | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 9 adet IK Marka AG pano teller profiller girişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ (GALME TSAN-ALUMİL-HASÇE LİK ) | -             | -                          | 2017                   | 1      | 07.11.2017-010323<br>29.09.2017-010308<br>01.12.2017-010335<br>22.12.2017-010351<br>22.05.2018-010364<br>22.05.2018-010369 | 66.840.000                          | 66.840.000         |
| 2  | Fotovoltaik Panel  | TALESUN   | TP660 P-270   | POLİKRI STAL SİLİKON 270 W | 2017                   | 25760  | 01.12.2017-010335<br>22.12.2017-010351<br>22.05.2018-010364<br>22.05.2018-010369   | 3600                                | 92.736.000         |
| 3  | İnvertör   | HUAWEİ  | SUN2000-36KTL | STRING                     | 2017                   | 161    | 07.11.2017-010323<br>01.12.2017-010335   | 90.000                              | 14.490.000         |
| 4  | Solar kablo/Topraklama   | LEONİ   | -             | -                          | 2017                   | 61.098 | 29.09.2017-010308  | 24,00                               | 1464.000           |
| 5  | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 7 adet datalogger   | IK HUAWEİ                                       | -             | -                          | 2017                   | 1      | 07.11.2017-010323<br>01.12.2017-010335<br>22.12.2017-010351<br>22.05.2018-010369   | 900.000                             | 900.000            |
| 6  | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)   | ABB   | 1250 kVA-     | yağlı                      | 2017                   | 7      | 07.11.2017-010323<br>29.09.2017-010308<br>01.12.2017-010335<br>22.12.2017-010351<br>22.05.2018-010364<br>22.05.2018-010369 | 1500.000                            | 10.500.000         |
| <b>GENEL TOPLAM</b>  |  |   |               |                            |                        |        |  |                                     | <b>186.930.000</b> |



| DEĞERLEME TABLOSU   |                       |
|---|-----------------------|
| ROSE-1 GES, ROSE-2 GES, ROSE-3 GES, ROSE-4 GES, ROSE-5 GES, ROSE-6 GES, ROSE-7 GES olarak Rose Enerji Anonim Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralinin (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ | 186.930.000 TL        |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>186.930.000 TL</b> |

Hesaplamalar sonucu maliyet yaklaşımına göre tesisin değeri üst hakkı arsa değeri ve makine teçhizat değeri olmak üzere toplam değeri;

Üst hakkı Arsa değeri; = ~2.220.000 TL

Makine teçhizat değeri; = 186.930.000 TL

Toplam = **189.150.000 TL , (6.185.860 USD)** takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Değeri = 189.150.000 TL , (6.185.860 USD) takdir edilmiştir

## 6.5. Gelir Yaklaşımı

### 6.5.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### ➤ İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntem

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, INA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### ➤ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### 6.5.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar



Değerleme konusu GES'te, elektrik üretimi NİSAN 2019 da başlamıştır. Ancak çalışmalarda geçmişe yönelik 2019-2020-2021-2022-2023 yılı sonu dahil olmak üzere toplamda 5 yıl üretim verileri kullanılmıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama Üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu esasına göre yapılmıştır.



Gerçekleşen rakamlara göre en yüksek üretim miktarının yakalandığı zaman dilimlerinde toplam 6,44 MW kurulu güç için yıllık ortalama 11.478.649 kWh civarında elektrik üretimi gerçekleştiği görülmektedir.

### Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller

- 1- Yukarıdaki 6.5.2. maddesinde belirtildiği üzere yıllık bazda üretim miktarı her yıl için sabit 15.291.782 kWh olarak alınmıştır. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.
- 2- İlgili firmadan geçmiş dönemlere ait olan 2019-2020-2021-2022 ve 2023 yılları üretim verileri talep edilmiştir. Tarafımıza iletilen veriler esas alınarak 'Ortalama Üretim' değeri olarak bu 5 yılın ortalaması dikkate alınmıştır.
- 3- [5.2.](#)'de yer alan araştırma sonucu USD bazlı risksiz getiri oranı %6,50 olarak kabul edilmiş olup, risk oranı, Türkiye CDS oranının %5,05'ten %2,38'e gerilemesi dikkate alındığında tesis değerlemelerinde %5,50 risk oranı hesap edilmiştir. Kabullere göre İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.
- 4- Tesis faydalı ömrü 25 yıl kabul edilmiştir. Üretim verileri 2019-2023 yılları dikkate alındığında geçen 5 yıl düşülerek gelir çalışması 2024-2043 yılları arası olmak üzere 20 yıl için yapılmıştır.
- 5- Lisanssız Elektrik Üretimi Yönetmeliğine göre tesisin faaliyete geçtiği tarihten itibaren 10 yıl süreyle YEK Kanunu Ek-I sayılı belgede yer alan bedel üzerinden devletin satın alma garantisi bulunmaktadır. YEK kanununa göre; Tesis 2019 yılında faaliyete geçmiş olup süre 2028 yılında dolmaktadır. 2028 yılına kadar genelgede açıklanan 0,133 \$/kWh birim bedel hesaplamalarda kullanılmıştır.
- 6- YEK kanununa göre; GES alım garantisi 0,133 \$/kWh birim bedel üzerinden 2028 yılı sonuna kadar hesap edilmiştir. Ancak 2029-2043 yılları arasında birim bedelleri, raporu talep eden firmanın bağımsız araştırma şirketi olan MODUS enerji firması tarafından hazırlanmış araştırma verisine göre piyasa takas fiyatları senaryo sonuçları içerisinde T1 06-17 saatleri arasındaki üretim verileri dikkate alınmıştır. Raporun ekler bölümünün 3. Başlığı altında bu senaryo görseli yer almaktadır.
- 7- Santrallerin personel, güvenlik, sigorta, sarf gibi maliyetleri, yapılan hesaplamalara göre tüm giderlerin gelire oranının yaklaşık %10 gözlenmiştir. Bu oranın projeksiyondaki dağılımı, işletme giderleri %6, bakım ve onarım giderleri %4 olarak kabul edilmiştir.
- 8- Kurumlar vergisi oranı tüm yıllar için sabit %25 olarak alınmıştır.

- 9- Hurda değeri, NBD’de hurda değeri hariç bulunan değerın yaklaşık %75 oranında son yıla eklenmiştir.
- 10- Genel kabul olarak tesis veriminin yıllık %1 azalacağı kabul edilmiştir.
- 11- Tesisin kazancının USD bazlı olması sebebi ile tablo USD bazında hazırlanmış, USD'nin etkileneceği parametreler ön görüşüyle oranlar hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden değer döviz alım kuru esas alınarak hesaplanmıştır. Döviz kurundaki değişimler değerde farklılıklar yaratabilecektir.
- 12- Rapor tarihi itibariyle gelir Yaklaşımında para birimi olarak USD hesap edilmiştir. 05.02.2024 tarihi itibariyle TCMB göstergesindeki USD Alış Kuru: 30,4770 olarak görülmüştür.
- 13- Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.

### **İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Nakit akışı tablosunda kullanılan veriler ile diğer varsayım ve kabuller başlığı altındaki 3. Madde dikkate alınarak indirgeme oranı kullanılmıştır.

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları;

Fiyat ve Talep : Düşük (sabit fiyattan alım garantileri, talep artışı)

Hammadde Tedarik : Yok (güneş enerjisi)

Finansal : Düşük (maliyetler yüksek olmakla birlikte amortisman süresinin kısalığı)  
Hazine arazisi fiyat desteği.

Teknoloji Tedariki : Orta (AR-GE çalışmaları. Bazı ekipmanların dışa bağımlı olması)

Performans : Düşük (Talebe bağlı üretim yapılabilmesi).

Düzenleyici : Yok (Düzenlemeler destekleyici mahiyette).

Rekabet düzenlemeleri) : Düşük (Talebin üretimden fazla olması. Dışa bağımlılığın azaltılması)

Jeopolitik : Düşük

İletim/Dağıtım/Şebeke : Düşük (lisans, bağlantı anlaşmaları)

Dengeleme : Yok (Muaf)

Çevresel Uyum : Yok (Çevreye zararsız. Toplumsal destek)

Sosyal Kabul Edilebilirlik : Yok (Toplumsal destek)

Değerleme konusu “GES”, sektörün güneş enerjisinden elektrik üretiminde öncü konumdaki ZEN ENERJİ A.Ş. grup firması olmasına bağlı olarak teknolojik yenileme ve verimlilik konusunda işletmenin değerini artırmaktadır.

### **6.5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibariyle piyasa değerini yansıtmaktadır.



## İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU

### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

| GELİR TABLOSU  |         |               |
|--|---------|---------------|
| Tesis ile ilgili Veriler                                     | Birim   | Miktar        |
| 05.02.2024 Döviz Alış Kuru                                   | USD     | 30,477        |
| Kurulu Güç (mevcut)  | MW      | 6,44          |
| Ortalama Yıllık Üretim Miktarı                               | kWh     | 11.478.649,00 |
| YEKDEM Kapsamında Yıl Birim Fiyatı (2024-2028 yılları arası) | USD/kWh | 0,1330        |
| Verim Kaybı  | %       | 1,00%         |
| İşletme Giderleri  | %       | 6%            |
| TEİAŞ Payı (İlk 3 yılda ödenmiştir)                          | %       | 0             |
| Gelir Artış Oranları   |         | 0,00%         |
| Gider Artış Oranları   |         |               |
| Enflasyon  | %       | 4,00%         |
| Dönemsel Bakım Onarım Maliyeti                               | %       | 4,00%         |
| Kurumlar Vergisi Oranı                                       | %       | 25%           |
| ÜST HAKKI TOPLAM BEDELİ TL                                   | TL      | 2.217.509,50  |
| ÜST HAKKI TOPLAM BEDELİ USD                                  | USD     | 72.760,10     |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Risksiz Getiri Oranı | 6,50%  |
| Risk Primi           | 5,50%  |
| İndirgeme Oranı      | 12,00% |

| NBD | Değer (8 MW) |             | 1 MW Değeri |
|-----|--------------|-------------|-------------|
|     | USD          | 7.893.272   | 1.225.663   |
|     | TL           | 240.563.244 | 37.355.000  |

| GES Değeri | USD | 7.893.272   | 7.895.000   | Kabul edilen |
|------------|-----|-------------|-------------|--------------|
|            | TL  | 240.563.244 | 240.565.000 |              |

| Yıllar                            | Birim   | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          |
|-----------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                   |         | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 |
| Gelirlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Efektif Gelir Yıl Birim Fiyatları | USD/kWh | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,099      | 0,102      |
| Brüt Gelir                        | USD     | 1.511.394  | 1.511.394  | 1.511.394  | 1.511.394  | 1.511.394  | 1.125.022  | 1.159.114  |
| Giderlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| İşletme Giderleri                 | USD     | 94.311     | 94.311     | 94.311     | 94.311     | 94.311     | 70.201     | 72.329     |
| Bakım Onarım Giderleri            | USD     | 62.874     | 62.874     | 62.874     | 62.874     | 62.874     | 46.801     | 48.219     |
| Vergi ve Faiz Öncesi Kar (FVÖK)   | USD     | 1.354.209  | 1.354.209  | 1.354.209  | 1.354.209  | 1.354.209  | 1.008.020  | 1.038.566  |
| Kurumlar Vergisi (%25)            | USD     | 338.552    | 338.552    | 338.552    | 338.552    | 338.552    | 252.005    | 259.642    |
| Üst Hakkı Bedeli                  | USD     | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      |
| Net Gelir                         | USD     | 1.012.019  | 1.012.019  | 1.012.019  | 1.012.019  | 1.012.019  | 752.377    | 775.287    |
| Hurda Değeri                      | USD     | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Net Gelir                         | USD     | 1.012.019  | 1.012.019  | 1.012.019  | 1.012.019  | 1.012.019  | 752.377    | 775.287    |

| 8          | 9          | 10         | 11         | 12         | 13         | 14         | 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 29.12.2031 | 29.12.2032 | 29.12.2033 | 29.12.2034 | 29.12.2035 | 29.12.2036 | 29.12.2037 | 29.12.2038 | 29.12.2039 | 29.12.2040 | 29.12.2041 | 29.12.2042 | 29.12.2043 |
| 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| 0,101      | 0,112      | 0,114      | 0,122      | 0,126      | 0,132      | 0,135      | 0,136      | 0,143      | 0,139      | 0,144      | 0,145      | 0,152      |
| 1.147.750  | 1.272.753  | 1.295.480  | 1.386.391  | 1.431.847  | 1.500.030  | 1.534.121  | 1.545.485  | 1.625.032  | 1.579.577  | 1.636.396  | 1.647.760  | 1.727.307  |
| 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| 71.620     | 79.420     | 80.838     | 86.511     | 89.347     | 93.602     | 95.729     | 96.438     | 101.402    | 98.566     | 102.111    | 102.820    | 107.784    |
| 47.746     | 52.947     | 53.892     | 57.674     | 59.565     | 62.401     | 63.819     | 64.292     | 67.601     | 65.710     | 68.074     | 68.547     | 71.856     |
| 1.028.384  | 1.140.386  | 1.160.750  | 1.242.207  | 1.282.935  | 1.344.027  | 1.374.573  | 1.384.755  | 1.456.029  | 1.415.301  | 1.466.211  | 1.476.393  | 1.547.667  |
| 257.096    | 285.097    | 290.188    | 310.552    | 320.734    | 336.007    | 343.643    | 346.189    | 364.007    | 353.825    | 366.553    | 369.098    | 386.917    |
| 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      | 3.638      |
| 767.650    | 851.652    | 866.925    | 928.017    | 958.563    | 1.004.382  | 1.027.292  | 1.034.928  | 1.088.384  | 1.057.838  | 1.096.020  | 1.103.657  | 1.157.112  |
| 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 875.000    |
| 767.650    | 851.652    | 866.925    | 928.017    | 958.563    | 1.004.382  | 1.027.292  | 1.034.928  | 1.088.384  | 1.057.838  | 1.096.020  | 1.103.657  | 282.112    |

Gelir yaklaşımına göre GES değeri; **(7.895.000 USD)-(240.565.000 TL)** bulunmaktadır.



## Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

### 6.5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

GES değerlemesi olup kira analizi yapılmamıştır.

### 6.5.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa nitelikli olup, aynı sözleşme kapsamında arsalar için şirketimiz tarafından gayrimenkul değerlendirme raporu (2024-ÖZEL-0011) (2024-ÖZEL-0012) yapılmıştır. Söz konusu raporda piyasa değeri esas alınmış olup bu raporda bilgilerine yer verilmiştir.

### 6.5.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında izinler doğrultusunda en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirilmesinde Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki hâlihazırda satışta olan santraller dikkate alınmıştır.

Maliyet yaklaşımı ise arsa ve tesisi oluşturan makine ve teçhizatlardan oluşmakta olup arsa için emsal yaklaşımına göre, makine teçhizatlar için maliyet oluşumları ve emsal yaklaşımı esas alınarak değer takdir edilmiştir. Makine teçhizatlar için mülkiyet incelemesinde müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esas alınmıştır,

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 yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaştırılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre ; 6.628.327 USD (202.679.680,TL)

Maliyet yaklaşımına göre ; 6.185.860 USD (189.150.000 TL)

Gelir yaklaşımına göre ; 7.895.000 USD (240.565.000 TL)

Değer bulunmuştur.

**Nihai olarak;**

**Gelir yaklaşımının değeri daha gerçekçi olacağı kanaati ile GES değeri;**

**7.895.000 USD - (240.565.000 TL ) takdir edilmiştir.**

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.



**7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

**7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

**7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

TAKBİS kayıtlarına ulaşılammıştır.

**7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Bulunmamaktadır.

**7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu parseller üzerinde GES bulunmaktadır.

**7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

yoktur.

**7.8. 2021 ve 2022 Yılı Sonu İçin Görüş Bildirilmesi Talebine Yönelik Geçmiş Yıllar Tahmini Değer Belirlenmesinde Kullanılan Yöntem**

Bulunmamaktadır

**7.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)**

Değerleme konusu faal GES’ nin üzerinde bulunduğu parselin tapu niteliği arsadır.

Sermaye Piyasası işlemlerinde kullanılmak üzere (şirketin halka arzı düşünülmektedir), firma mülkiyetindeki değerlendirme konusu gayrimenkulün muhasebe kayıtları ve finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine yönelik, Sermaye Piyasası Kurulu’nca 31 Ağustos 2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” eki formatta, nitelikli gayrimenkullerin güncel değer takdiri kapsamında hazırlanmıştır.

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Isparta ili Merkez İlçesi Gelincik Mahallesi 102 Ada 1-2-3-4 nolu Parseller İle 103 Ada 1-2 Nolu Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Değerleme konusu GES' in piyasa değer tespiti; santrallerin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurulmuş yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibariyle, santrallerin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Değer, rapor içeriğinde belirtilenler dışında devri ve değeri etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazlar kiralık olması ve birden fazla hissedara sahip olması sebebiyle takyidatlar konusunda yetkilendirme alınmadığından takbis ekran görüntüleri raporlar eklenememiş olup, takyidatlar bölümüne bilgileri belirtilememiştir.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Isparta ili Merkez İlçesi Gelincik Mahallesi 102 Ada 1-2-3-4 nolu Parseller İle 103 Ada 1-2 Nolu Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin 05.02.2024 tarihi itibari ile Pazar değeri **7.895.000 USD-(240.565.000 TL )** takdir edilmiştir.

**Nihai olarak;**

**KDV Hariç Yasal Pazar Değeri;**

**7.895.000 USD-(240.565.000 TL )** (YediMilyonSekizYüzDoksanBeşBinAmerikanDoları)

**Değer tahmin ve takdir edilmiştir.**


\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.

**KDV oranı %20 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Adnan ÖZKAYA  | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No: 904126  | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |



**Ekler:**

- Tesise Ait Faturalar
- Tesise Ait Fotoğraflar
- Senaryo Çalışma Görseli
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri



## EKLER

### 1- TESİSE AİT FATURALAR

## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice

Sayın: ROSE ENERJİ A.Ş.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ  
ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7350835286



İL KODU 34



### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8590647179  
Mersis No: 0869064717900001  
Tic. Sic. No: 75869-9  
E-mail: burcin.elvord@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: **010308** 29.09.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:  
Düzenleme Saati / Invoice Time:  
Fikri Sevki Tarihi / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 26 K: 14 Maslak 34467 Sarıyer / İST  
Maslak V.D. 8590647179 Tel: 0212 214 7230  
Mersis No: 08690647179000019  
Tic. Sic. No.: 25462-5

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |                 |
|--------------|-----------------------|---|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu |                   |                           |                      |                 |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   | 5                 | 132.500,00                | 50,00%               | \$ 463.750,00   |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                   |                           |                      |                 |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | 5                 | 178.000,00                | 25,00%               | \$ 311.500,00   |
|              |                       | Earth works / Topraklama İşleri                     | 5                 | 13.300,00                 | 100,00%              | \$ 93.100,00    |
|              |                       | Engineering for the projects/ Mühendislik İşleri    | 5                 | 14.600,00                 | 100,00%              | \$ 102.200,00   |
|              |                       | insurance during construction/ Sigorta Bedeli       | 5                 | 2.000,00                  | 100,00%              | \$ 14.000,00    |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 5                 | 18.000,00                 | 20,00%               | \$ 25.200,00    |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               | 5                 | 358.400,00                |                      | \$ 1.009.750,00 |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                   |                           |                      | \$ 181.755,00   |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                   |                           |                      | \$ 1.191.505,00 |

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 385.655,00  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 405.850,00

YALNIZ :BİRMİLYONYÜZDOKSANBİRİNBEŞYÜZBEŞ USD  
ONLY :ONEMILLIONONEHUNDREDNINETYONETHOUSAND FIVEHUNDREDANDFIVE USD

Bu belgenin sevki edilen malları birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

#### Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                    |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 00000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 00000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 00000050865842 |

Bu belge, Yeditepe ve Yeditepe A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Herhangi bir soru için lütfen aşağıdaki iletişim bilgileriyle iletişime geçiniz.  
Tel: (0312) 346 13 72 / 73 - Fax: (0312) 346 13 74 - Mersis V.D. 330002747 - E-posta: info@yeditepe.com.tr - Web: www.yeditepe.com.tr

Bu belge 1 Aşıl 3 Surettir.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.









## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice

Sayın: ROSE ENERJİ A.Ş.  
ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7350835286



İL KODU 34



TALESUNENERGY

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windowlet Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Meslek V.D. No: 8590847179  
Mersis No: 0889064717900001  
Tic. Sic. No: 75686-S  
E-mail: burcin.iverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Seri No: 010364 22.05.2018

Dispozisyon Tarihi / Invoice Date:

Dispozisyon Saati / Invoice Time:

Fil Seviye Tarihi / Shipping Date:



| Sıra<br>Item               | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units                          | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price                    |               |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|--|---------------------------|---|---------------|
|                            |                       |                         | Overall Completion<br>Toplamda Tamamlanmış |                           | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |               |
| Modules / Modüller         |                       |                         | 46,00%                                     | \$ 520.000,00             | 12,00%                                  | \$ 400.000,00 |
| TOPLAM / TOTAL             |                       |                         |  |                           | \$ 400.000,00                           |               |
| KDV(18%) / VAT (18%)       |                       |                         |  |                           | \$ 72.000,00                            |               |
| % 3 Withholding Tax        |                       |                         |  |                           | \$ -12.000,00                           |               |
| GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL |                       |                         |  |                           | \$ 460.000,00                           |               |

March 18 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 160.000,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 300.000,00

FX RATE:4,3334

YALMIZ DÖRTHÜZATMIŞAIN USD

ONLY FOURHUNDREDSIXTYTHOUSAND USD

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50866806 | TR8300067010 0000050866806 |
| EUR             | 50866842 | TR8100067010 0000050866842 |

© Güneş Enerji ve Malzeme Ltd. Şti. - Akademi Bulvarı Çekirge Köyü - Kızılkaya Mah. - Etiler - Beşiktaş - İstanbul E-mail: info@yeditepegd.com.tr  
Tic. Sic. No: 298119 / 01 - Tic. Sic. No: 298119 / 01 - Mersis No: 3308051747 - Telefon No: 0312 214 7230 - Faks No: 0312 214 7230

Bu Belge 1 Aza 3 Sayılıdır.



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



İL KODU 34



Sayın: ROSE ENERJİ A.Ş.  
ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7350835286

**TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windowiz Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8590547179  
Mersis No: 0898064717900001  
Tic. Sic. No: 75865-5  
E-mail: burcin.arverdi@talesunenergy.com  
www.talessun.com.tr

Seri A Sıra No: 010369  
22.05.2018

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fil Sevk Tarihi / Shipping Date :



**TSI Solar Enerji A.Ş.**  
Windowiz Tower, Eski Büyükdere Cd.  
No:28 K.14 Maslak 34467  
Sarier / İstanbul / 8590547179  
Maslak V.D. No: 08980647179  
Mersis No: 0898064717900001  
Tic. Sic. No: 75462-5

| Sıra<br>Item                               | Kod No<br>Articla No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price   |                 |
|--|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------|
|  |                       |                         | Overall Completion   | Monthly Completion        |                        |                 |
|  |                       |                         | Toplamda Tamamlanmış | Aylık Tamamlanmış         |                        |                 |
| Modules / Modüller                         |                       |                         | 100,00%              | \$ 520.000,00             | 54,00%                 | \$ 1.966.000,00 |
| Installation works / Montaj işleri         |                       |                         | 100,00%              | \$ 50.000,00              | 30,00%                 | \$ 105.000,00   |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli |                       |                         | 100,00%              | \$ 18.000,00              | 20,00%                 | \$ 25.200,00    |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring          |                       |                         | 100,00%              | \$ 53.400,00              | 40,00%                 | \$ 149.520,00   |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                      |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 2.245.720,00</b> |                 |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 404.229,60</b>   |                 |
| <b>% 3 Withholding Tax</b>                 |                       |                         |                      |                           | <b>\$ -67.371,60</b>   |                 |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>          |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 2.582.578,00</b> |                 |

April 18 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 898.288,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 1.684.290,00

FX RATE:4,5534

YALNIZ İKİMİLYONBEŞYÜZDOKUZYÜZKIRKBEŞYÜZETMİŞSEKİZ USD

ONLY TWO MILLION FIVE HUNDRED EIGHTY TWO THOUSAND FIVE HUNDRED SEVENTY EIGHTY USD

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayeten kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                    |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 00000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 00000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 00000050865842 |

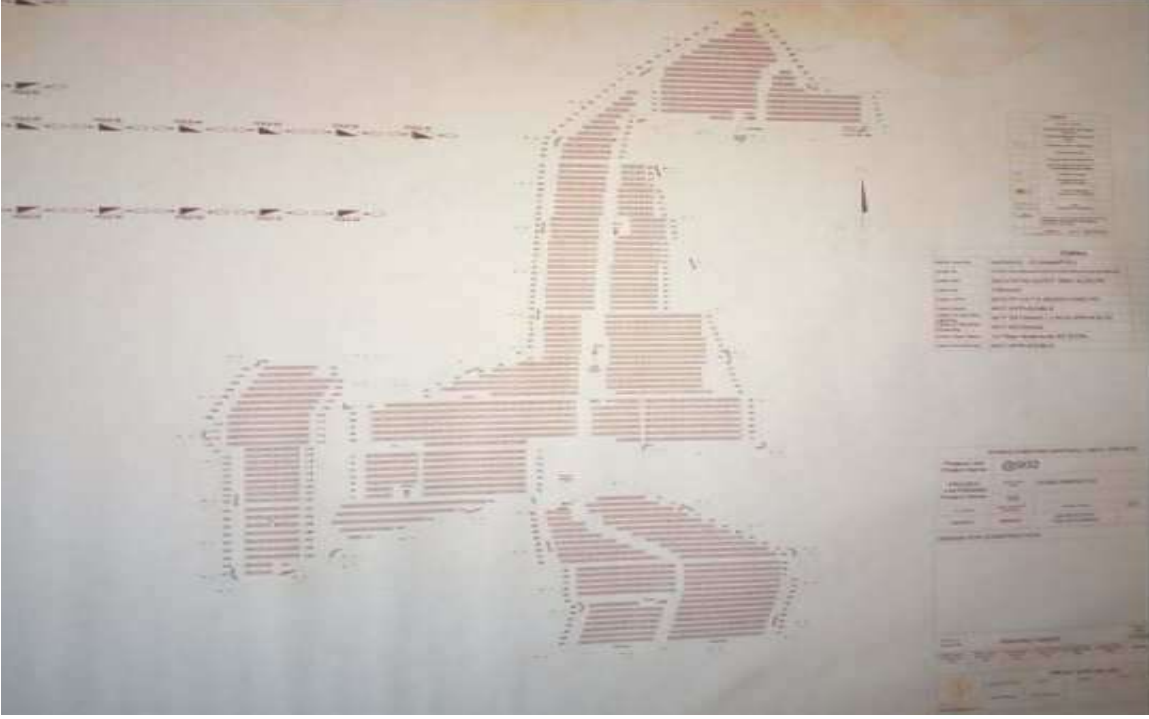
© Bank Fak. ve Bilgi Teknolojileri A.Ş. - Ankara Bulvarı No: 11 Kat: 4, Etiler - Beşiktaş / İstanbul E-mail: info@yeditepegd.com.tr  
Tic. Sic. No: 298 12 11 / 13 - Fax: (0312) 346 11 74 - Maslak V.D. 8590547179 - Etiler 146 2017 - Ankara Tarih ve No: 27.12.2014 / 1148

Bu Belge 1 Araf 3 Surettir





## 2- TESİS FOTOĞRAFLARI

















### 3- MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ

Modus Enerji Firmasına Ait Piyasa Takas Fiyatları Senaryo Çalışma Görseli

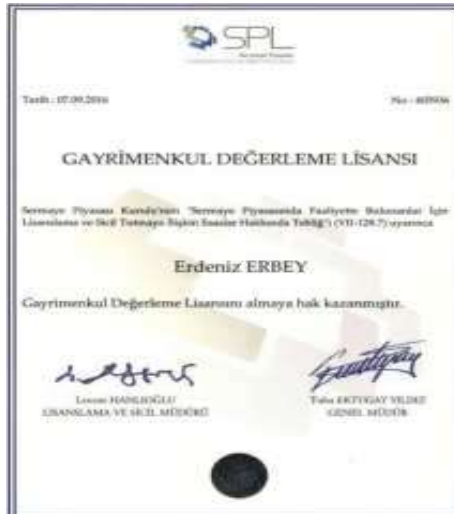
| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL |         | 2024E | 2025E | 2026E | 2027E | 2028E | 2029E | 2030E | 2031E | 2032E | 2033E | 2034E |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh    | Nominal | 75,3  | 80,2  | 88,8  | 92,3  | 96,1  | 96,5  | 99,9  | 99,2  | 104,6 | 106,8 | 113,5 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh        | Nominal | 74,8  | 79,9  | 88,3  | 94,0  | 98,0  | 98,5  | 102,0 | 101,2 | 111,5 | 113,9 | 121,8 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh        | Nominal | 87,5  | 92,8  | 101,6 | 100,0 | 104,6 | 105,1 | 108,5 | 108,5 | 108,4 | 110,6 | 116,0 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-08) \$/MWh        | Nominal | 68,2  | 72,7  | 81,5  | 85,1  | 88,1  | 88,5  | 91,5  | 90,7  | 92,8  | 94,8  | 100,5 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh    | Nominal | 76,5  | 81,5  | 90,2  | 93,8  | 97,6  | 98,1  | 101,5 | 101,2 | 106,6 | 109,4 | 117,5 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                 |         | 81,4  | 85,7  | 94,6  | 98,1  | 100,7 | 99,4  | 105,7 | 101,6 | 104,7 | 107,1 | 113,5 |

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL |         | 2035E | 2036E | 2037E | 2038E | 2039E | 2040E | 2041E | 2042E | 2043E | 2044E | 2045E |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh    | Nominal | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh        | Nominal | 126,3 | 132,0 | 135,0 | 135,9 | 143,2 | 139,5 | 144,2 | 144,6 | 152,1 | 152,0 | 159,1 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh        | Nominal | 122,9 | 128,6 | 131,7 | 132,6 | 139,5 | 135,8 | 140,2 | 140,1 | 147,8 | 147,2 | 154,8 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-08) \$/MWh        | Nominal | 107,0 | 112,0 | 115,1 | 115,9 | 122,3 | 118,5 | 122,5 | 123,0 | 129,7 | 129,5 | 135,6 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh    | Nominal | 123,3 | 126,6 | 131,9 | 132,9 | 139,9 | 136,3 | 141,7 | 142,2 | 149,5 | 150,6 | 157,6 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                 |         | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |



#### 4- DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSPARTA / MERKEZ / GELİNCİK KÖYÜ

“102 ADA / 1-2-3-4 NOLU PARSELLER”

“ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00011



### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10/01/2024 – 2024-0004  |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 29 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00011   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | Bu rapor; Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada 1, 2, 3 ve 4 parseline ilişkin SPK Mevzuatı Gereği, Güncel Pazar Arsa Değerlerinin Tespitine Yönelik Değerleme Raporu |

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |  |
|--|--|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada 1, 2, 3 ve 4 parsellerde konumlu "4 adet Arsa" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir. |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ                     | Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 Ada 1, 2, 3 ve 4 Parsellere kaim "Arsa" nitelikli taşınmazlar.                               |
| SAHİBİ                                   | Zen Enerji Anonim Şirketi  |
| MEVCUT KULLANIM                          | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.  |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.  |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.   |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'   |

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

| TAŞINMAZLAR                   | KDV HARİÇ      |              |             | KDV DAHİL      |              |             |
|-------------------------------|----------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
|                               | TL             | DOLAR        | EURO        | TL             | DOLAR        | EURO        |
| 102 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 670.000,00TL   | 21.944,19\$  | 20.386,86€  | 737.000,00TL   | 24.138,61\$  | 22.425,55€  |
| 102 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 1.080.000,00TL | 35.372,72\$  | 32.862,41€  | 1.188.000,00TL | 38.910,00\$  | 36.148,65€  |
| 102 ADA 3 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 640.000,00TL   | 20.961,61\$  | 19.474,02€  | 704.000,00TL   | 23.057,78    | 21.421,42€  |
| 102 ADA 4 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 1.350.000,00TL | 44.215,90\$  | 41.078,01€  | 1.485.000,00TL | 48.637,50\$  | 45.185,81€  |
| TOPLAM DEĞERLER               | 3.740.000,00TL | 122.494,43\$ | 113.801,30€ | 4.114.000,00TL | 134.743,88\$ | 125.181,43€ |

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ | KDV HARİÇ      |             |            | KDV DAHİL      |             |            |
|---------------------------------------|----------------|-------------|------------|----------------|-------------|------------|
|                                       | TL             | DOLAR       | EURO       | TL             | DOLAR       | EURO       |
| TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ               | 1.766.450,59TL | 57.855,71\$ | 53.749,83€ | 1.943.095,65TL | 63.641,28\$ | 59.124,81€ |

Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.

Raporun Nihai Değeri: Üst hakkı üzerinden takdir edilmiştir. Üst hakkı değeri raporun 9.5.2. maddesinde hesaplanmıştır.

Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir. Üst hakkı değerlemesi raporun 9.5.2. maddesinde hesap edilmiştir.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|  |   |  |
|--|---|--|
| Oruç ÜNAL<br>Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125 | Fatma DOĞAN<br>Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936 |
|--|---|--|





## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 7  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 7  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 7  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 7  |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 7  |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 7  |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 5.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKULN DEĞERİNE ETKİLERİ .....                          | 8  |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 8  |
| 5.2.   | ENFLASYON .....   | 10 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....   | 13 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....   | 17 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....   | 24 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....  | 24 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 26 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI .....  | 26 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 27 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 27 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 27 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 28 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 28 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 28 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 28 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 29 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 30 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 30 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 31 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 32 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 32 |
| 9.5.2. | ÜST HAKKI DEĞERİ .....  | 33 |
| 9.5.3. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34 |
| 9.5.4. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 34 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....                                      | 34 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 35 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 35 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 35 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 37 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 37 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 38 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 44 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 44 |
| 12.5.  | DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 46 |



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-0004                                  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 26 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00011   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 Ada 1,2,3,4 Parsellere kaim "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 29.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

### Raporu Hazırlayanlar

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yeditepedg.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yeditepedg.com/">https://www.yeditepedg.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZİ VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.





#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilmiş ve tapu kütüğü görülmemiştir.

| 102 ADA 1 PARSEL            |            |                    |     |
|-----------------------------|------------|--------------------|-----|
| İli                         | Isparta    | Bağ. Böl. Niteliği | -   |
| İlçesi                      | Merkez     | Arsa Payı          | -   |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -   |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -   |
| Köyü                        | Gelincik   | Bağ. Böl. No       | -   |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1 |
| Mevkii                      | Taşlıyatak | Cilt No            | -   |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 16.356,40  | Sayfa No           | -   |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | -   |
| Ada No                      | 102        | Tapu Yevmiye       | -   |
| Parsel No                   | 1          | Eklentisi          | -   |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa       | Malikleri:         | -   |
| 102 ADA 2 PARSEL            |            |                    |     |
| İli                         | Isparta    | Bağ. Böl. Niteliği | -   |
| İlçesi                      | Merkez     | Arsa Payı          | -   |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -   |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -   |
| Köyü                        | Gelincik   | Bağ. Böl. No       | -   |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1 |
| Mevkii                      | Taşlıyatak | Cilt No            | -   |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 26.297,59  | Sayfa No           | -   |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | -   |
| Ada No                      | 102        | Tapu Yevmiye       | -   |
| Parsel No                   | 2          | Eklentisi          | -   |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa       | Malikleri:         | -   |
| 102 ADA 3 PARSEL            |            |                    |     |
| İli                         | Isparta    | Bağ. Böl. Niteliği | -   |
| İlçesi                      | Merkez     | Arsa Payı          | -   |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -   |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -   |
| Köyü                        | Gelincik   | Bağ. Böl. No       | -   |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1 |
| Mevkii                      | Taşlıyatak | Cilt No            | -   |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 15.529,55  | Sayfa No           | -   |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | -   |
| Ada No                      | 102        | Tapu Yevmiye       | -   |
| Parsel No                   | 3          | Eklentisi          | -   |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa       | Malikleri:         | -   |
| 102 ADA 4 PARSEL            |            |                    |     |
| İli                         | Ispart     | Bağ. Böl. Niteliği | -   |
| İlçesi                      | Merkez     | Arsa Payı          | -   |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -   |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -   |
| Köyü                        | Gelincik   | Bağ. Böl. No       | -   |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1 |
| Mevkii                      | Taşlıyatak | Cilt No            | -   |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 32.883,88  | Sayfa No           | -   |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | -   |
| Ada No                      | 102        | Tapu Yevmiye       | -   |
| Parsel No                   | 4          | Eklentisi          | -   |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa       | Malikleri:         | -   |



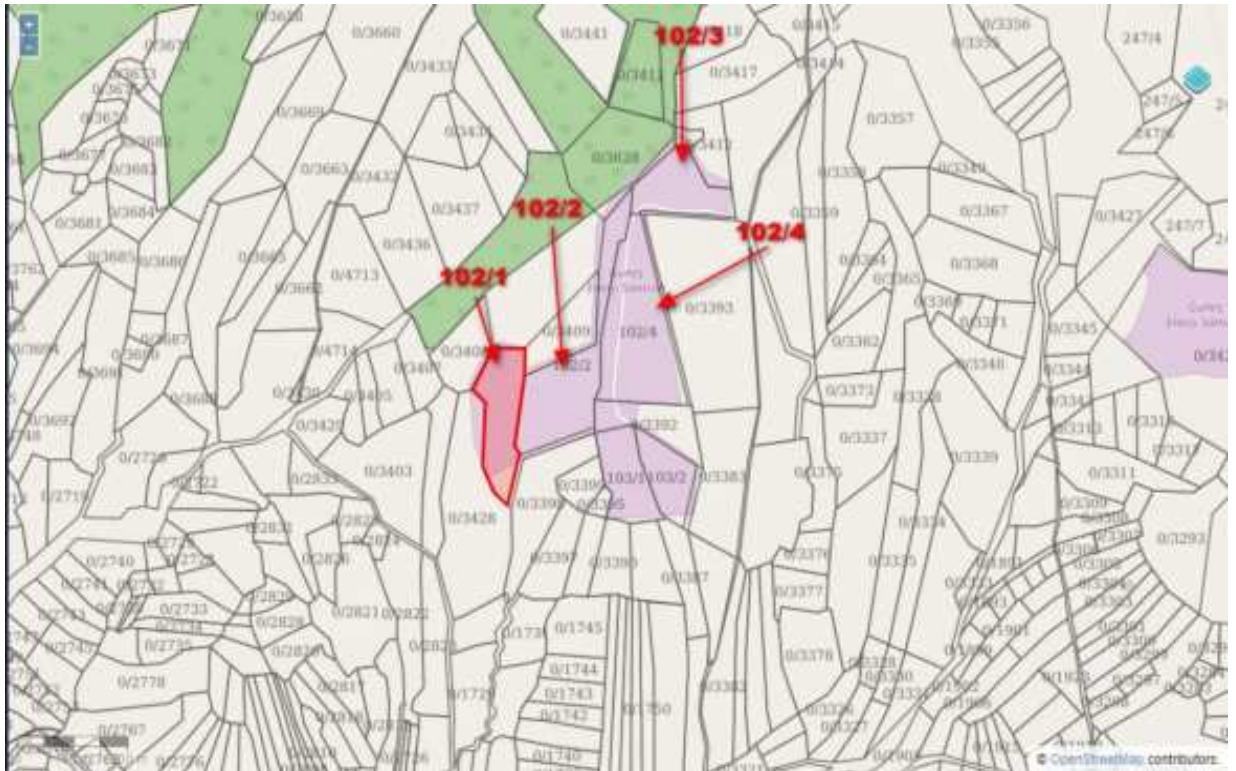
#### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların kiralık olması ve taşınmazların birden fazla hissedara ait olması sebebiyle yetkilendirilme alınamamış olup, takiyat belgesi alınamamış ve takbis belgesi temin edilememiştir. Bu sebeple takyidat incelemesi yapılamamıştır.

#### 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.2.1. İMAR DURUMU

- İsparta Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Gelincik Köyünde, 07.10.2016 tastik tarih ve 10/5-343 sayılı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ve Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı bilgisi alınmış olup, Isparta İl Özel İdaresi'nden temin edilen belge ile teyit edilmiştir. İlgili yazı ve imar durumuna esas verilen ilk/eski çap görüntüsü rapor ekinde sunulmuştur.
- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.



##### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazların tapu ve takyidat kayıtları incelenenmemiştir.

##### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsellere ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Yeşilova Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

##### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.



#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların kiralık olması ve taşınmazların birden fazla hissedara ait olması sebebiyle yetkilendirilme alınamamış olup, takiyat belgesi alınamamış ve takbis belgesi temin edilememiştir. Bu sebeple takyidat incelemesi yapılamamıştır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

##### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılabilirliğini korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılabilirliklere ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık*

##### Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH'ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH'ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında



yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerle borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH'nin %13'ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH'nin %8'i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH'nin %8'i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH'nin %4'ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL'lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL'lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL'lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL'lik mevduatın 17.869 milyar TL'lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL'lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL'si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL'lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirilmektedir. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı (%12) yatay seyrederken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*



## 5.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdürüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde



5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki ülkesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirilmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıkılığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

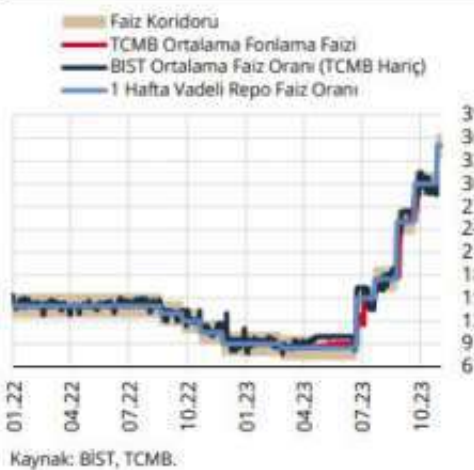
#### **Para Politikası Kararları**

TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı oluşturduğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşılmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaşma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan



KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyeye erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılması şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım malı ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (API) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net API fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023

**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB API ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**

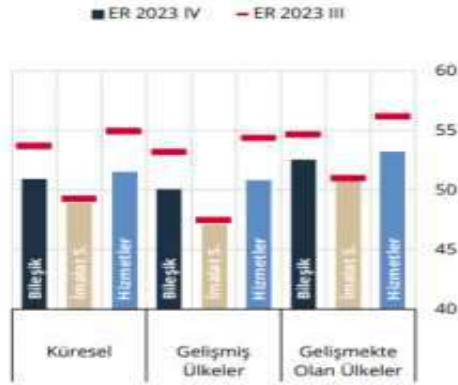


### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

|              | 2022 | 2023 Tahmini ER | 2023 Tahmini ER | 2024 Tahmini ER | 2024 Tahmini ER |
|--------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|              |      | 2023-III        | 2023-IV         | 2023-III        | 2023-IV         |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5             | 0,5             | 0,9             | 0,6             |
| Almanya      | 1,8  | -0,3            | -0,4            | 1,1             | 0,5             |
| ABD          | 2,1  | 1,5             | 2,2             | 0,5             | 0,9             |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1             | 0,4             | 0,4             | 0,3             |
| İtalya       | 3,8  | 1,1             | 0,7             | 0,8             | 0,6             |
| İrak         | 8,8  | 2,4             | 1,1             | 2,0             | 3,8             |
| İspanya      | 5,5  | 2,1             | 2,3             | 1,5             | 1,3             |
| Fransa       | 2,6  | 0,6             | 0,8             | 0,9             | 0,8             |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9             | 0,5             | 1,0             | 0,8             |
| İsrail       | 6,4  | 2,9             | 3,0             | 3,4             | 3,2             |
| Rusya        | -2,1 | 0,7             | 1,7             | 1,3             | 1,4             |
| BAE          | 7,2  | 3,6             | 3,0             | 3,3             | 4,2             |
| Romanya      | 4,8  | 2,6             | 2,3             | 3,7             | 3,4             |
| Belçika      | 3,1  | 0,9             | 0,9             | 1,1             | 0,9             |
| Polonya      | 4,9  | 1,0             | 0,2             | 2,9             | 2,7             |
| Mısır        | 6,6  | 3,9             | 4,1             | 3,9             | 3,9             |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6             | 1,7             | 2,3             | 2,3             |
| Çin          | 3,0  | 5,5             | 5,0             | 4,8             | 4,4             |

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

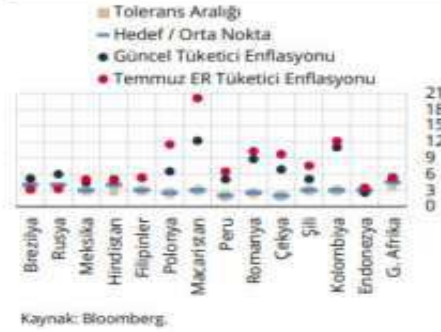
Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelere (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.



**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)

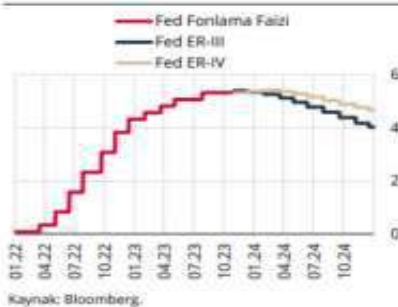


**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırım sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmaya sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası** (Etketif, %)



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\*** (% Puan)



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleye yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaşıma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

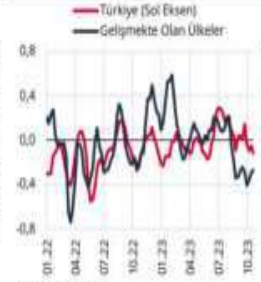
Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyri sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.

**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Üke CDS Primerleri\*** (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şi.

**Grafik 2.2.2: Türkiye\* ve Gelişmekte Olan Üke Portföy Hareketleri** (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



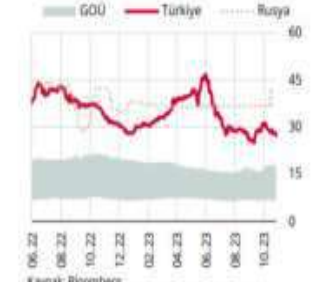
Kaynak: TCMB, IIF.  
\* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



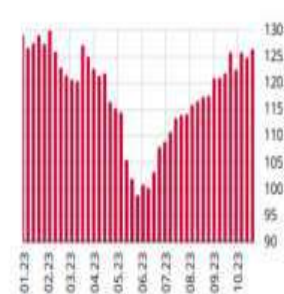
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şi, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



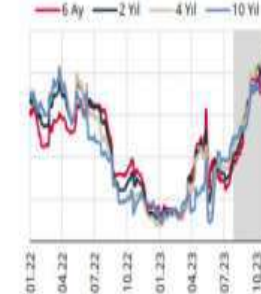
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şi, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi** (Haftalık, Milyar ABD Doları)



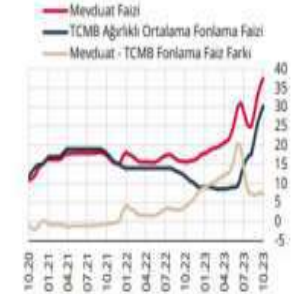
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



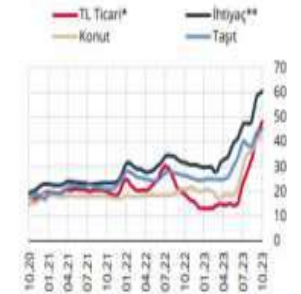
Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.  
\* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredili mevduat hesapları hariç.

**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



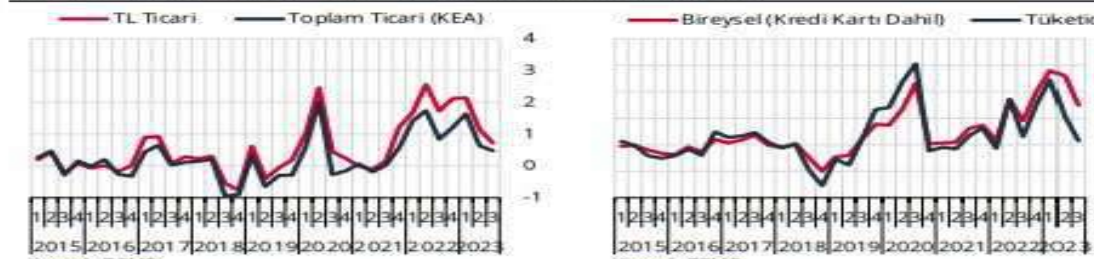
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\*** (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)



\* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalama ve standart sapmalarını 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra çeyreklik ortalamaları alınmıştır.

**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB BKEA.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023





## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### 🇹🇷 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketiciler üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

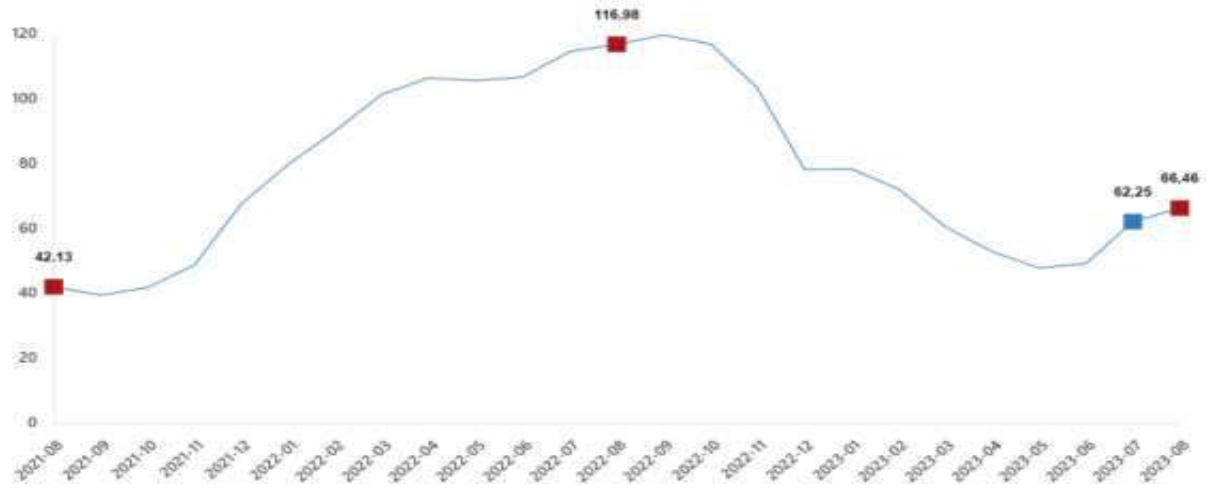
Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)



İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

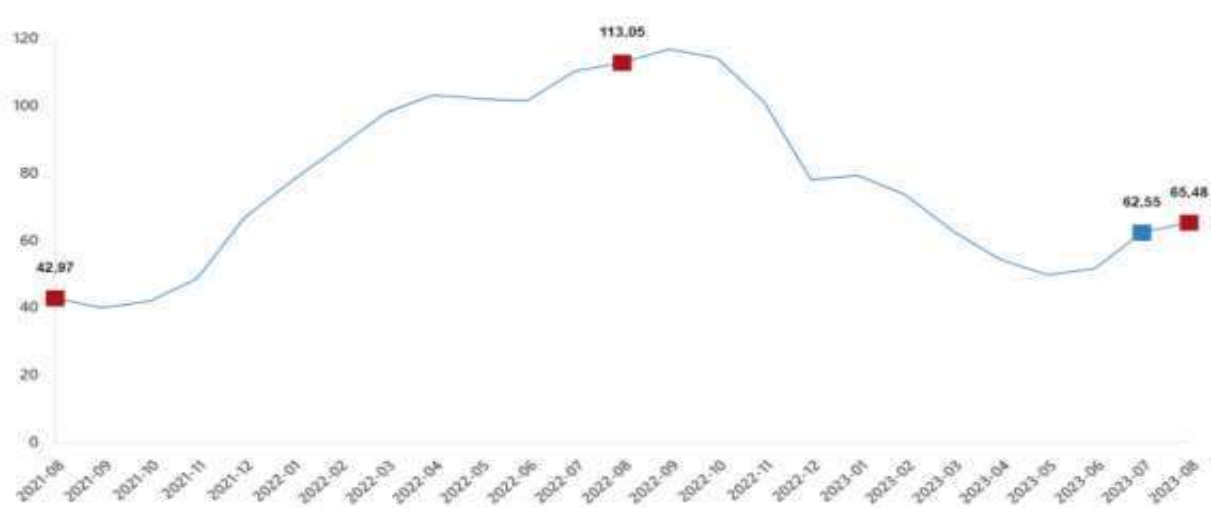
**İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



#### **Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

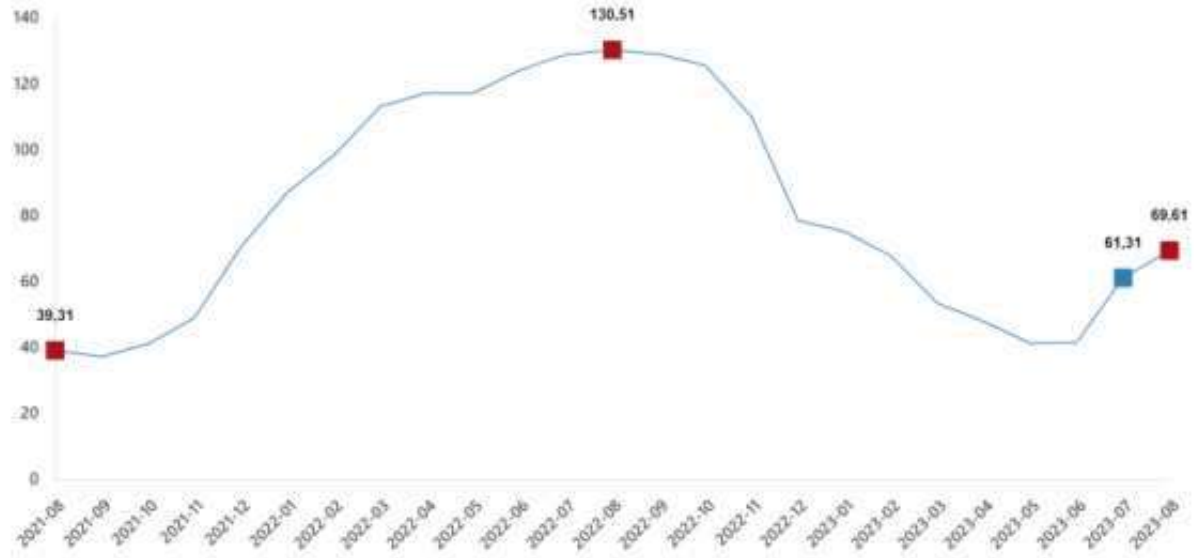
**Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlanma Tarihi: 11 Ekim 2023

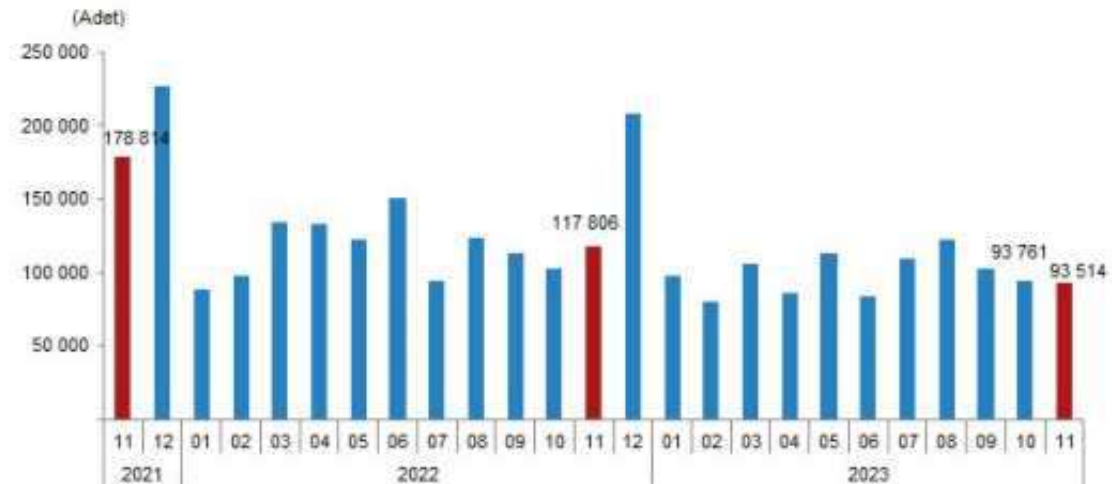
### Konut Sektörü:

#### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

##### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

#### Konut satışı, Kasım 2023



### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

### İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.



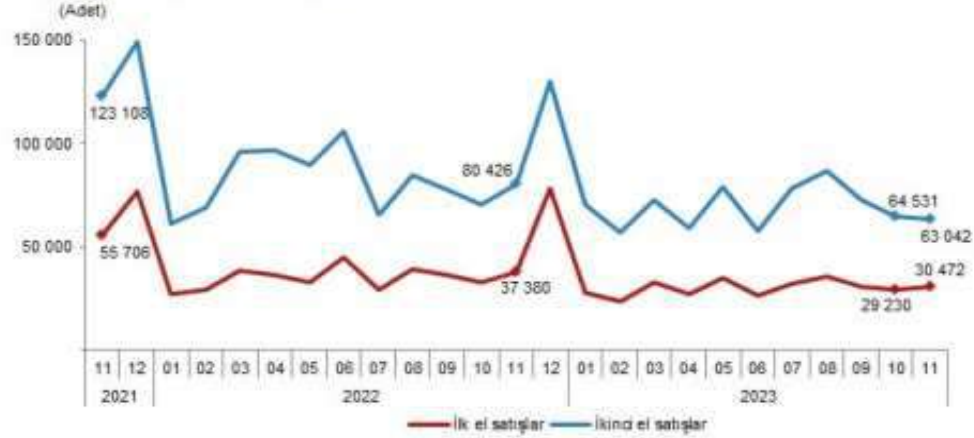
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

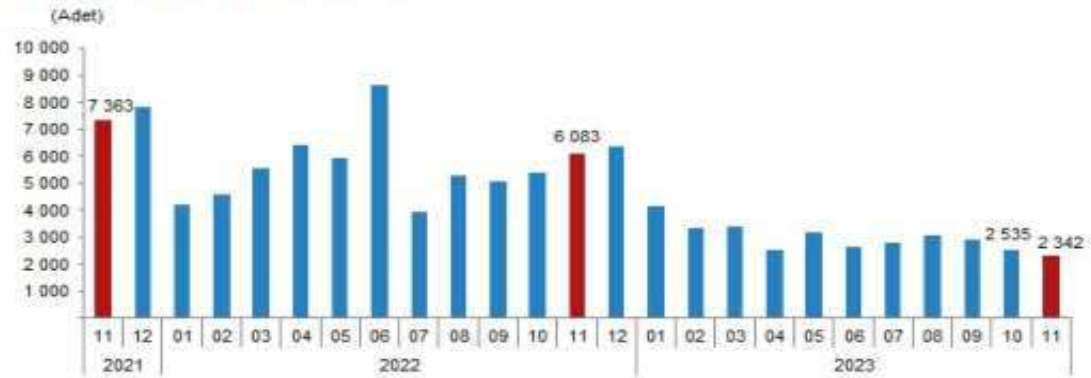
**Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023**



### Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

**Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2023**



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

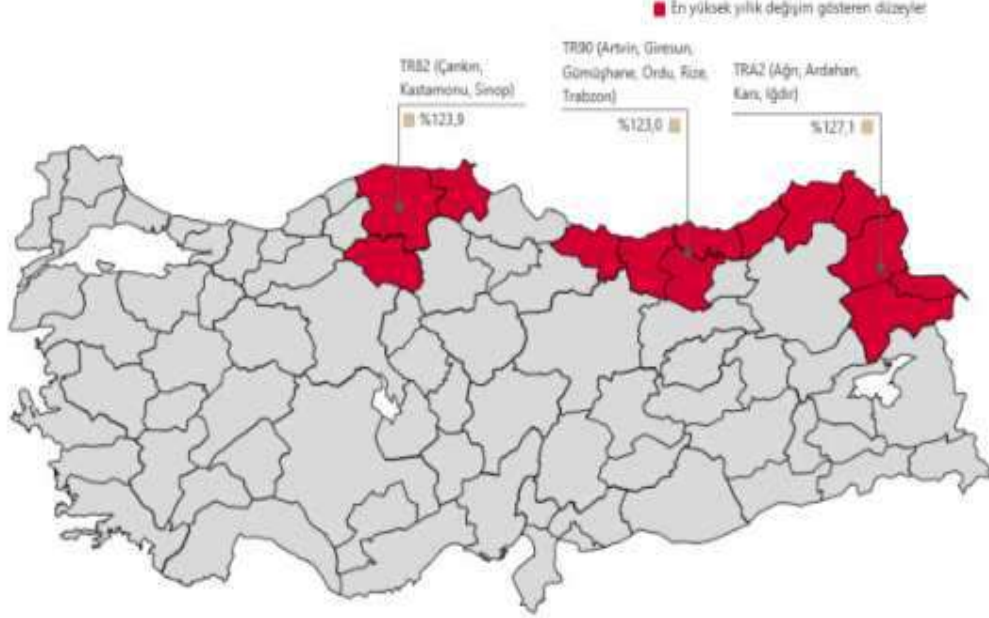
Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023



## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **86,5**, reel olarak ise yüzde **15,4** oranında artmıştır.



Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

|  | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1216,8<br>(%91,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30035,5 ₺                          |
|  | 969,4<br>(%74,4)    | 1094,6<br>(%81,8)           | 961,3<br>(%72,9)                    | 44386,5 ₺                          |
|  | 1169,5<br>(%101,5)  | 1406,9<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%102,5)                  | 23303,8 ₺                          |
|  | 1138,1<br>(%80,1)   | 1287,6<br>(%85,9)           | 1118,5<br>(%80,4)                   | 34774,2 ₺                          |

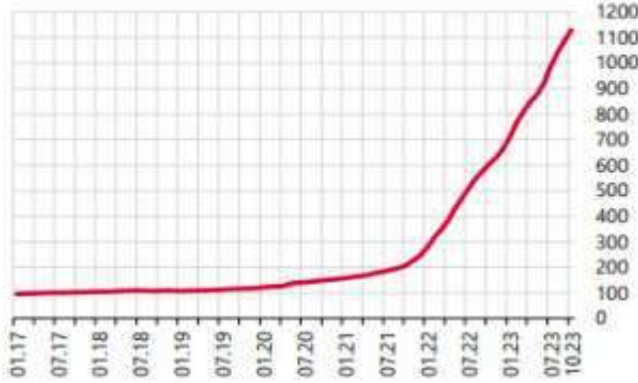
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

\*\*Birim Fiyat **Tabakalanmış Ortaça Fiyat** yöntemiyle hesaplanmıştır.

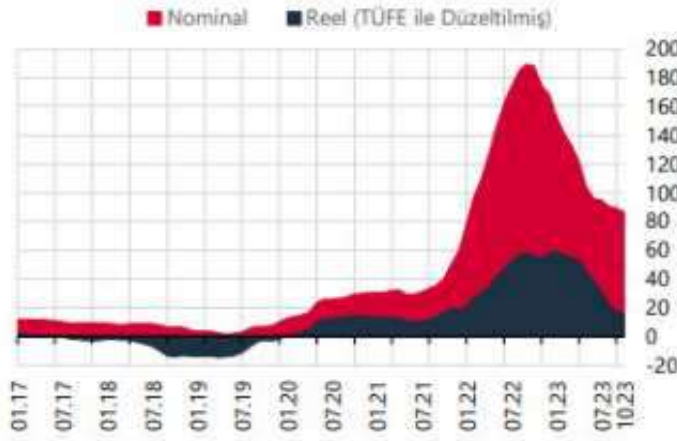
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



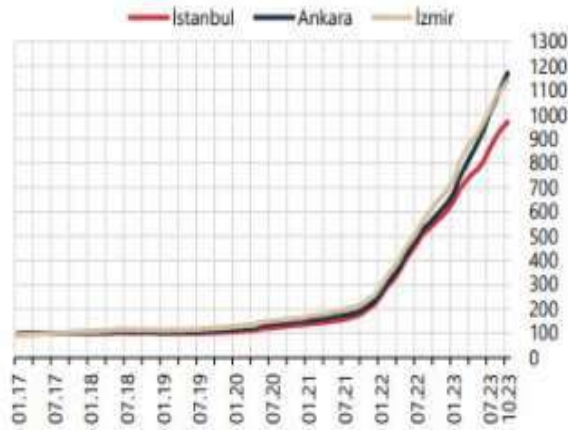
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

**Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)**



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023



## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### ISPARTA İLİ:



**Genel Özellikleri:** Isparta; batıda Burdur, kuzeyde Afyonkarahisar, doğuda Konya, güneyde ise Antalya ile çevrilidir. Isparta İli; Akdeniz Bölgesi'nin kuzeyinde Göller bölgesinde yer alır. 8.933 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüne sahip olan şehrin rakımı ortalama 1050 metredir. İlin % 68,4'ü dağlar, % 16,8'i ovalar ve % 14,8'i platolardan oluşur. Isparta'da, Batı Toroslar'ın uzantısı olan ve yüksekliği 3000 metreyi bulan oldukça yüksek dağlar vardır. Dedegöl, Barla, Davraz ve Akdağ ilin en önemli dağları; Eğirdir Gölü, Beyşehir Gölü, Kovada Gölü ve Gölçük Krater Gölü ise bilinen en önemli gölleridir. Coğrafyası üzerinde çok sayıda göl, gölet, dağ, yayla, kanyon, mağara, orman, akarsu ile milli ve tabiat parkları bulunan Isparta, bu zenginlikleriyle gelen turistlere ve doğaseverlere her türlü alternatif turizm imkânlarını sunar.

**Coğrafya:** Akdeniz Bölgesi'nin coğrafi özelliklerini de gösterir. Batı Toros Dağları'nın en yüksek zirvelerinden biri de Aksu ve Yenişarbademli İlçeleri sınırları içinde kalan Dedegöl Dağı'dır (2998 m). Barla Dağı (Gelincik Tepesi-2798 m) ile kış sporları ve turizm merkezi olarak ilan edilmiş Davraz Dağı (2635 m) ilin diğer yüksek dağlarıdır.

Sütçüler İlçesi genelinde akarsuların ve tektonik hareketlerin sonucu büyük dağ silsileleri arasında vadi ve kanyonlar oluşmuştur. Bu kanyonların pek çoğunda küçük dereler ve akarsular Akdeniz'e doğru birbiriyle yarışmaktadır. Yine bu bölüm çeşitli ağaç türlerinin bulunduğu sık ormanlarıyla da dikkat çekmektedir. Eğirdir İlçesi sınırları içinde is Yukarı Gökdere Kasnak Meşesi Ormanı endemik türlerin bir arada bulunduğu bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır.

İlin doğusunda kalan Şarkikaraağaç, Gelendost; kuzeyindeki Yalvaç, Senirkent; batısında yer alan Uluborlu, Keçiborlu ve Gönen İlçeleri ise genel olarak Orta Anadolu'nun karakteristik bir özelliği olan bozkır iklimini yansıtır.

Bu bölümün coğrafi özellikleri ise geniş ovalar, yaygın olmayan ormanlar, yer yer yüksek dağlar olarak belirtilebilir.

**Bitki Örtüsü:** Isparta ili topraklarının yaklaşık %40'ı orman ve fundalıklarla kaplıdır. %20'si çayır ve mera, %16'sı ekili ve dikili araziler, %24'ü ise tarıma elverişli olmayan çıplak kaya, molozluklar ve göller bölgesi olması sebebiyle su yüzeylerinden oluşur.[8] Ekime elverişli toprakların büyük kısmında gül yetiştiriciliği yapılmaktadır. Millî parklar: Kızıldağ Millî Parkı, Kovada Gölü Millî Parkı. Göller: Eğirdir Gölü, Gölçük Gölü, Kovada Gölü, Beyşehir Gölü, Burdur Gölü. Barajlar: Uluborlu Barajı, Yalvaç Barajı, Sorgun Barajı, Karacaören Barajı, Sariidris Barajı, Keçiborlu Barajı, Körküler Barajıdır.

**İklim:** Isparta ili, Akdeniz iklimi ile Orta Anadolu da hüküm süren karasal iklim arasındaki geçiş bölgesinde yer almaktadır. Bu sebeple il sınırları içinde her iki iklim özellikleri de görülür. İlimizde yarı kurak, az nemli, kışları serin, yazları sıcak bir iklim yaşanır. İlimizin Akdeniz'e yakın olan güney bölgelerinde Akdeniz ikliminin özelliği gözlenir. Yazları sıcak ve kurak, il merkezinde kışlar ilimizin kuzey bölümlerine göre ılık ve yağışlı geçer. Kuzeydoğuya gidildikçe karasal iklim özellikleri kendini gösterir. Kışlar daha soğuk geçer. Kuzey bölgeler daha az yağış alır.

İlde, yaz-kış ve gece-gündüz arasındaki sıcaklık farkları ne Akdeniz Bölgesi gibi az, ne de Orta Anadolu gibi çok fazladır. Isparta ili, Akdeniz Bölgesi'nin yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı iklimi ve orta Anadolu'nun kurak iklimi arasında geçiş alanında bulunur. Isparta'nın sıcaklık değişimleri üzerinde denizden uzaklık ve yüksekliğinin etkisi büyüktür. Isparta'nın en sıcak ayları temmuz ve ağustos, en soğuk ayları ise ocak ve şubattır. Isparta'nın 30 yılı aşkın sıcaklık gözlemlerine göre, ilin yıllık ortama sıcaklığı (12,0 °C)'dir. İlde tespit edilen en yüksek sıcaklık, (38,7 °C), en düşük sıcaklık ise (-21,0 °C) dir. İlde, sıcaklıklara bağlı olarak genelde kasım ayında sonbaharın ilk donları görülmeye başlar, donlu günler bazı yıllar nisan ayının sonlarına kadar sürmektedir. Isparta'da yıllık ortalama donlu günlerin sayısı 84,3 gündür.

İlde yağışların önemli bir kısmı kış ve ilkbahar mevsimlerinde düşer (%69). Akdeniz Bölgesi'nde bulunan Toros Dağları'nın denize paralel olması nedeniyle, nemli ve sıcak hava ilimize kadar ulaşamamaktadır. Bu nedenle ilin iç kesimlerini çevreleyen dağların güneyinde kalan alçak yöreler daha fazla yağış almaktadır. Yağış ortalaması, Sütçüler ilçesinde 895,6 mm gibi bir değere ulaşırken, Şarkikaraağaç ilçesinde yalnız 445,2 mm'dir. İl merkezinde ise ortalama yıllık toplam yağış miktarı 508,3 mm'dir. Isparta ilinde ortalama yıllık yağışlı gün 95 gündür. Isparta'da dolu şeklinde yağışlar en çok ilkbahar ve sonbahar aylarında görülür.

Rakımın yüksek olması nedeniyle komşu illere nazaran yıllık kar yağışı fazladır. İlimizde kar yağışları daha ziyade, aralık-mart ayları içinde olmaktadır. Nadiren kasım ve nisan aylarına da kaydığı görülmektedir. Genelde civardaki dağlarda ve yaylalarda uzun süre kalkmayan kar, kent merkezlerinde ve şehirlerarası yollarda uzun süre kalmaz. Yöredeki en fazla kar kalınlığı 85 cm kadar olmuştur. Isparta'da ortalama yılın 14 günü toprak karla kaplıdır. Çok az olarak bazı yıllarda bu süre artabilmektedir.

İlde hakim rüzgar yönü güney doğudur. İkinci derecedeki hakim rüzgar yönümüz ise batı-kuzeybatıdır. İlimizdeki ortalama rüzgar hızı 2,0 m/sn'dir. İldeki kuvvetli rüzgarlı gün sayısı ortalama 33 gündür. Fırtınalı günler ortalaması ise yılda 4 gündür.

32 yıllık ortalama nispi nem % 61'dir. Nispi nemin en yüksek olduğu aylar kış aylarıdır. Nem oranı ocak ve şubat aylarında % 70'in üzerindedir. Temmuz aylarında ise ortalamalar % 47,5'e kadar düşmektedir. Isparta'da günlük ortalama güneşlenme müddeti 7,3 saattir. Güneşlemenin en çok olduğu ay, ortalama günde 11,4 saat ile temmuz, en az olduğu ay ise günde 3,2 saat ile aralık ayıdır. Isparta'da gökyüzünün açık günlerin sayısı yıllık 126 gün, kapalı günlerin sayısı ise 48 dir. Isparta'da yıllık bir cm2 alana toplam 3.873 kaloridir.

**Nüfus Durumu:** Isparta ili nüfusu: 445.325'dir. Bu nüfusun %80,05'i şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 8.946 km2'dir. İlde km2'ye 50 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 347'dir.) İlde yıllık nüfus %0,08 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Atabey (%3,06) - Gelendost (-%2,56)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 13 ilçe, 22 belediye, bu belediyelerde 217 mahalle ve ayrıca 204 köy vardır.



### Taşınmazların Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 1,2,3,4 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Köy Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Gelincik Köyü merkezine ve Isparta İl merkezine kısmen yakın konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede arsalar ve boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim köy merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar, Burdur Gölü, Gölcük Gölü ve Eğirdir Gölü bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan “**Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi**” arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**102 ADA 1 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 1 parsel sayılı, 16.356,40 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 56 m, doğuda 262 m, güneyde 31 m, batıda 267 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**102 ADA 2 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 2 parsel sayılı, 26.297,59 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 139 m, doğuda 404

m, güneyde 139 m, batıda 440 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**102 ADA 3 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 3 parsel sayılı, 15.529,55 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 49 m, doğuda 213 m, güneyde 191 m, batıda 187 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**102 ADA 4 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 102 ada, 4 parsel sayılı, 32.883,88 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 19 m, doğuda 347 m, güneyde 166 m, batıda 341 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

\*\*Değerlemeye konu parseller üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamakta olup parseller birlikte kullanılmaktadır. Parseller birbirine komşu olup çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Gelincik Mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların birlikte kullanılıyor olması sebebiyle tevhid edilmesi tavsiye edilmektedir.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parseller olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- Köy merkezine yakın konumda yer alması,

#### Zayıf Yanlar:

- Kadastral yola cepheli olmaması,
- Topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması,



## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
  - (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - (d) "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - (e) "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
  - (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
  - (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi

durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu



yaklaşımına önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Bu yaklaşımda, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

#### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |  |                                  |                   |                                  |
|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması   | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 40.000,00-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 1.895.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.       | 40.000,00-                       | 1.895.000,00-     | ~47,37-                          |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (535) 549 29 13</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, 28.620 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.250.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.   | 28.620,00-                       | 1.250.000,00-     | ~43,67-                          |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (501) 706 92 16</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 41.600 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.695.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.                                | 41.600,00-                       | 1.695.000,00-     | ~40,74-                          |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (505) 383 16 26</b> Konu taşınmaza yakın konumda, tarla vasfında olan, Gelincik Köyü Köyü sınırları içinde ve köy yerleşik alanı dışında bulunan, 41.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.690.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. | 41.000,00-                       | 1.690.000,00-     | ~41,21-                          |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

**Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.**

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--|
|   | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |  |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )  | 40.000m <sup>2</sup>     |   | 28.620m <sup>2</sup>     |   | 41.600m <sup>2</sup>     |   | 41.000m <sup>2</sup>     |   |  |
| Satış Bedeli  | 1.895.000.-TL.           |   | 1.250.000.-TL.           |   | 1.695.000.-TL.           |   | 1.690.000.-TL.           |   |  |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli   | 47.-TL.                  |   | 44.-TL.                  |   | 41.-TL.                  |   | 41.-TL.                  |   |  |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Alana İlişkin Düzeltme  | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                    | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                             | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + |  |
| PAZARLIK PAYI   | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - |  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel   | 45,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 41,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 39,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 39,00-TL./m <sup>2</sup> |   |  |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                 | 41,09                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| TAŞINMAZ ALANI  | 91.067,42m <sup>2</sup>  |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| YASAL DURUM DEĞERİ  | 3.742.067.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                    | 3.740.000.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |

Taşınmazların pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 41,09-TL/m<sup>2</sup>, Taşınmazların Toplam değerinin ise 3.740.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.



| TAŞINMAZLAR                   | ALANI                   | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|-------------------------------|-------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 103 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 16.356,40m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 672.084,48TL     | 670.000,00TL                   |
| 103 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 26.297,59m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 1.080.567,97TL   | 1.080.000,00TL                 |
| 103 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 15.529,55m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 638.109,21TL     | 640.000,00TL                   |
| 103 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 32.883,88m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 1.351.198,63TL   | 1.350.000,00TL                 |
| TOPLAMLAR                     | 91.067,42m <sup>2</sup> |  | 1.752.652,45TL   | 3.740.000,00TL                 |

### 9.5.2. ÜST HAKKI DEĞERİ

Türk Hukuk Sistemi gayrimenkul mülkiyetinin konusunu, "arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler" olarak sınıflandırmaktadır. Taşınmaz değerlemesinin konusunu ise Türk Hukuk Sistemi'nde gayrimenkul mülkiyetinin konusuna girenler ile gayrimenkule bağlı hak ve faydalar oluşturmaktadır. Gayrimenkule bağlı hak ve faydalar içerisinde sınırlı aynı haklar da bulunmaktadır. Sınırlı aynı haklar, adı üstünde sınırlı aynı hak sağlamakta olup, eşya üzerindeki bazı yetkileri sınırlandırmaktadır. Mülkiyet hakkında sahip olunan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinden bir ya da en çok ikisine sahip olabilirler. Sınırlı aynı haklar; irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü olarak üçe ayrılmaktadır. İrtifak hakları; üst (inşaat) hakkı, süknâ hakkı, kaynak hakkı, intifa hakkı ve diğer irtifaklar olarak beşe ayrılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nda üst hakkıyla ilgili bazı tanımlar aşağıda yer almaktadır:

"Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer." (TMK, m. 826).

"Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir." (TMK, m. 826).

"Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır." (TMK, m. 827).

"Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünlüycü parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır." (TMK, m. 828).

"Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır." (TMK, m. 828).

"Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir." (TMK, m. 829).

"Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir." (TMK, m. 836).

Üst hakkının değerlendirilmesi ile ilgili olarak mevzuatımızda konuya açıklık getiren bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak ilk bakışta, üst hakkının, irtifak hakkının bir türü olması nedeniyle gerek irtifak hakkı ve gerekse intifa hakkında uygulanan genel kural olan 2/3 oranının üst hakkı için de kıyasen uygulanması gerektiği söylenebilir. Türkiye'de üst hakkı değerlemelerinde, arsa değerinin 2/3'ü üst hakkı değeri, 1/3'ü ise çıplak mülkiyet değeri olarak kabul edilmekte, üst hakkının kalan süre oranı da hesaba çarpan olarak yansıtılmaktadır.

Üst hakkının değerlendirilmesinde izlenecek sıralama şu şekildedir:

- Arsa değeri hesaplanmalıdır. Arsa değeri hesaplanırken genellikle pazar yaklaşımı dikkate alınır.
- Üst hakkının kalan süresi tespit edilmelidir.
- Arsa değeri ve üst hakkının kalan süresi bilindikten sonra, üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak arsa değeri 2/3 oranıyla çarpılarak üst hakkı değeri hesaplanır.

$$\text{Üst Hakkı Değeri} = \text{Arsa Değeri} \times \text{Sürenin Oranı} \left( \frac{\text{Kalan Süre}}{\text{Toplam Süre}} \right) \times \frac{2}{3}$$



| ÜST HAKKI  |                |
|--|----------------|
| ARSA DEĞERİ                                      | 3.740.000,00TL |
| ÜST HAKKI SÜRESİ YIL                             | 31,00          |
| BAŞLANGIÇ TARİHİ                                 | 22.01.2015     |
| BİTİŞ TARİHİ                                     | 22.01.2046     |
| RAPOR TARİHİ                                     | 5.02.2024      |
| TOPLAM SÜRE (GÜN)                                | 11323          |
| GEÇEN SÜRE (GÜN)                                 | 3301           |
| KALAN SÜRE (GÜN)                                 | 8022           |
| SÜRENİN ORANI                                    | 70,85%         |
| ÜST HAKKI ORANI                                  | 2/3            |
| ÜST HAKKI DEĞERİ                                 | 1.766.450,59TL |
| ÇIPLAK MÜLKİYET = ARSA DEĞERİ - ÜST HAKKI DEĞERİ |                |
| ÇIPLAK MÜLKİYET DEĞERİ                           | 1.973.549,41TL |

Olarak üst hakkı hesaplanmıştır.

#### 9.5.3. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.**

#### 9.5.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmesi sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih Seri III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 07.10.2016 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme



ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

## 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 10.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Yeşilova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii 102 Ada 1,2,3 ve 4 Parsellere kain "Arsa" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait 102 ada 1,2,3 ve 4 parsellerin takdir edilen Toplam Pazar Değeri aşağıdaki gibidir;

| TAŞINMAZLAR                   | KDV HARIÇ             |                     |                    | KDV DAHİL             |                     |                    |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
|                               | TL                    | DOLAR               | EURO               | TL                    | DOLAR               | EURO               |
| 102 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 670.000,00TL          | 22.058,70\$         | 20.270,05€         | 737.000,00TL          | 24.264,57\$         | 22.297,05€         |
| 102 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 1.080.000,00TL        | 35.557,31\$         | 32.674,10€         | 1.188.000,00TL        | 39.113,04\$         | 35.941,51€         |
| 102 ADA 3 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 640.000,00TL          | 21.071,00\$         | 19.362,43€         | 704.000,00TL          | 23.178,10           | 21.298,67€         |
| 102 ADA 4 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 1.350.000,00TL        | 44.446,64\$         | 40.842,63€         | 1.485.000,00TL        | 48.891,30\$         | 44.926,89€         |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>        | <b>3.740.000,00TL</b> | <b>123.133,65\$</b> | <b>113.149,21€</b> | <b>4.114.000,00TL</b> | <b>135.447,02\$</b> | <b>124.464,13€</b> |

olarak takdir edilmiştir.

| ÜST HAKKI   |                       |
|---|-----------------------|
| ARSA DEĞERİ   | 3.740.000,00TL        |
| ÜST HAKKI SÜRESİ YIL                                    | 31,00                 |
| BAŞLANGIÇ TARİHİ  | 22.01.2015            |
| BİTİŞ TARİHİ  | 22.01.2046            |
| RAPOR TARİHİ  | 5.02.2024             |
| TOPLAM SÜRE (GÜN)                                       | 11323                 |
| GEÇEN SÜRE (GÜN)  | 3301                  |
| KALAN SÜRE (GÜN)  | 8022                  |
| SÜRENİN ORANI   | 70,85%                |
| ÜST HAKKI ORANI   | 2/3                   |
| ÜST HAKKI DEĞERİ  | <b>1.766.450,59TL</b> |
| <b>ÇIPLAK MÜLKİYET = ARSA DEĞERİ - ÜST HAKKI DEĞERİ</b> |                       |
| ÇIPLAK MÜLKİYET DEĞERİ                                  | <b>1.973.549,41TL</b> |



Buna Göre;

| TAŞINMAZLARIN<br>TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ | KDV HARİÇ      |             |            | KDV DAHİL      |             |            |
|--|----------------|-------------|------------|----------------|-------------|------------|
|  | TL             | DOLAR       | EURO       | TL             | DOLAR       | EURO       |
| TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ                  | 1.766.450,59TL | 57.855,71\$ | 53.749,83€ | 1.943.095,65TL | 63.641,28\$ | 59.124,81€ |

Olarak üst hakkı hesaplaması yapılmıştır.

Raporun Nihai Değeri: Üst hakkı üzerinden takdir edilmiştir.




\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                            |   |   |
|--|---|---|
| Hazırlayan   | Kontrol   | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL  | Fatma DOĞAN   | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125  | SPK No: 407985  | SPK No:405936   |
|  |  |  |

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI





## 12.2. FOTOĞRAFLAR

















### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

**KİRALIK TAŞINMAZLAR OLMASI VE BİRDEN FAZLA HİSSEDAR OLMASI SEBEBİYLE TAŞINMAZLAR İÇİN İLGİLİ YETKİLENDİRMELELER ALINMADIĞINDAN TAPU KAYDINA GÖRE ÜST HAKKI DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ OLUP, TAKYİDAT İNCELEMESİ YAPILMAMIŞTIR.**

### 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



T.C.  
İSPARTA İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-62640119-754-47712  
Konu : İmar Durumu

13.02.2024

Sayın ZEN ENERJİ A.Ş.  
Dudullu OSB 1.Cad. No:3 Ümraniye İSTANBUL

İlgi : 31.01.2024 tarihli dilekçe.

İsparta İli, Merkez İlçe, Gelincik Köyü 102 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar ile 103 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların imar durumu hakkında bilgi ilgi dilekçeniz ile istenilmiştir.

Bahse konu taşınmazların bulunduğu alanda "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES))" amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları 07.10.2016 tarih ve 10/5-343 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Taşınmazların tamamı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Dr. İllay ÖZDOĞAN  
Genel Sekreter Yrd.

Ek: Nazım İmar Planı Örneği (1 pafta)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B0CnU0-115JIK-0EPYM-7yVVPg-E7r2HdJK Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cidm-ebiz>

Eğirdir Yolu Üzeri / Isparta  
Telefon No: (246)211 65 00 Faks No: (246)211 65 48  
e-Posta: [sposta@isparta.ozelidare.gov.tr](mailto:sposta@isparta.ozelidare.gov.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.isparta.ozelidare.gov.tr>  
Kee Adresi: [icisleribakimlasi@h01.kec.tr](mailto:icisleribakimlasi@h01.kec.tr)

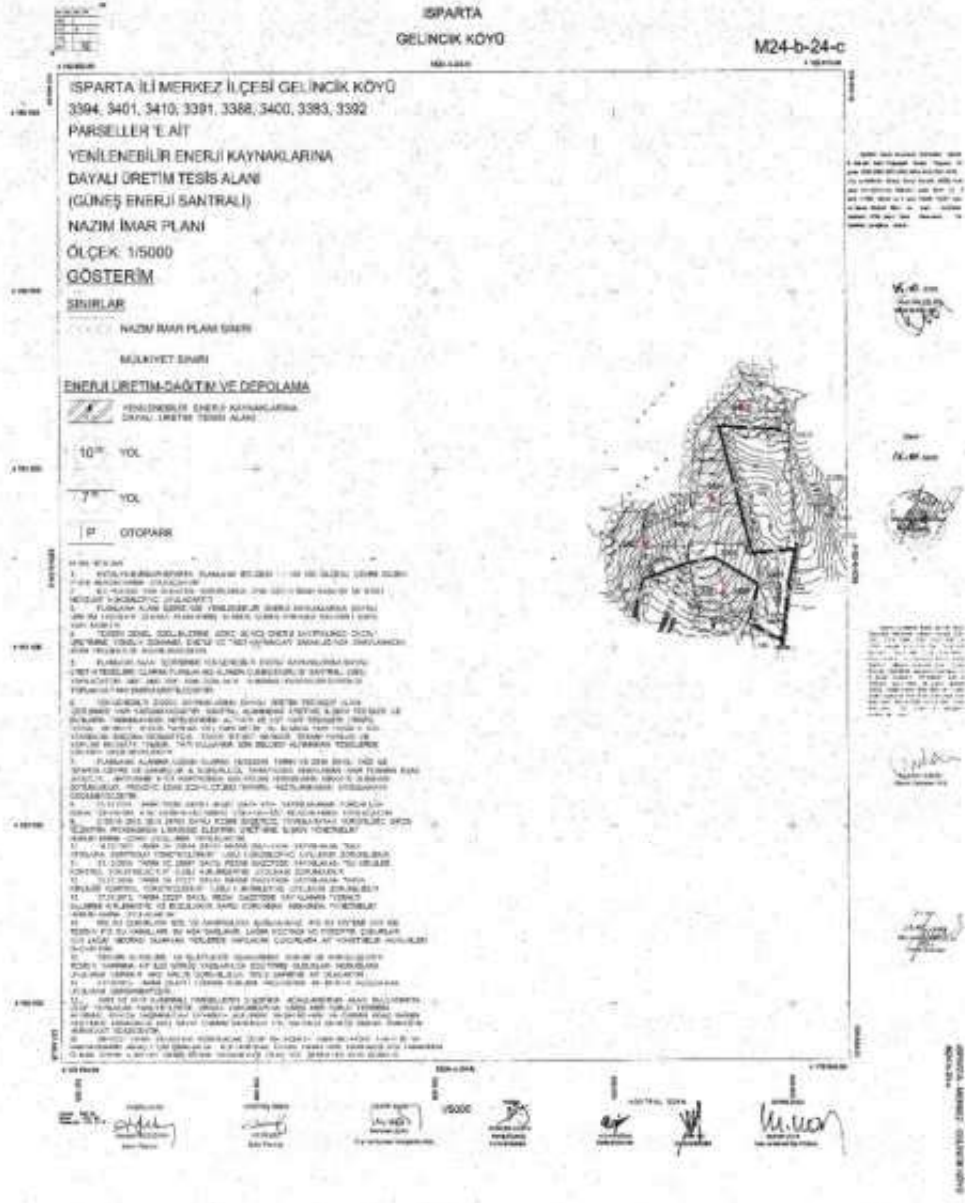
Bilgi için: Murazz ÖZTÜRK  
Sözleşmeli Personel  
Telefon No:



1









## 12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ISPARTA / MERKEZ / GELİNCİK KÖYÜ

“103 ADA / 1-2 NOLU PARSELLER”

“ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00012



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10/01/2024 – 2024/0004  |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 29 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00012   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |  |
|--|--|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 ada 1 ve 2 parsellerde konumlu "2 adet Arsa" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir. |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ                     | Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 Ada 1 ve 2 Parsellere ait "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.                             |
| SAHİBİ                                   | Zen Enerji Anonim Şirketi  |
| MEVCUT KULLANIM                          | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.  |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.  |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.   |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'   |

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

| TAŞINMAZLAR                   | KDV HARİÇ    |             |            | KDV DAHİL      |             |            |
|-------------------------------|--------------|-------------|------------|----------------|-------------|------------|
|                               | TL           | DOLAR       | EURO       | TL             | DOLAR       | EURO       |
| 103 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 530.000,00TL | 17.449,42\$ | 16.034,51€ | 583.000,00TL   | 19.194,36\$ | 17.637,96€ |
| 103 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 425.000,00TL | 13.992,46\$ | 12.857,86€ | 467.500,00TL   | 15.391,71\$ | 14.143,65€ |
| TOPLAM DEĞERLER               | 955.000,00TL | 31.441,88\$ | 28.892,38€ | 1.050.500,00TL | 34.586,07\$ | 31.781,62€ |

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ | KDV HARİÇ    |             |            | KDV DAHİL    |             |            |
|---------------------------------------|--------------|-------------|------------|--------------|-------------|------------|
|                                       | TL           | DOLAR       | EURO       | TL           | DOLAR       | EURO       |
| TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ               | 451.058,91TL | 14.773,32\$ | 13.724,89€ | 496.164,80TL | 16.250,65\$ | 15.097,38€ |

Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.

Raporun Nihai Değeri: Üst hakkı üzerinden takdir edilmiştir. Üst hakkı değeri raporun 9.5.2. maddesinde hesaplanmıştır.

Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir. Üst hakkı değerlemesi raporun 9.5.2. maddesinde hesap edilmiştir.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|   |  |   |
|---|--|---|
| Oruç ÜNAL,<br>Değerleme Uzmanı - SPK No: 405125 | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen - SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı - SPK No: 405936 |
|---|--|---|



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ.....  | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....   | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI.....  | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....  | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....   | 6  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 6  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 7  |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....   | 7  |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 7  |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 7  |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 7  |
| 5.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİLERİ .....                         | 8  |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 8  |
| 5.2.   | ENFLASYON.....  | 9  |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....   | 12 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....  | 16 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....  | 23 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....   | 23 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 25 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI.....   | 25 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 26 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 26 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 26 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 26 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 26 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 26 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....   | 27 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....  | 27 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 27 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 28 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 28 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....   | 29 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....  | 29 |
| 9.5.2. | ÜST HAKKI DEĞERİ .....  | 30 |
| 9.5.3. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....  | 31 |
| 9.5.4. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 31 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 31 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,.....                                       | 32 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 32 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 32 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 32 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 35 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 35 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 36 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 40 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 40 |
| 12.5.  | DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 42 |



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-0004                                  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 29 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00012   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 Ada 1 ve 2 Parsellere kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 29.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

### Raporu Hazırlayanlar

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yediteped.com   |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yediteped.com/">https://www.yediteped.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZİ VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilmiş ve tapu kütüğü görülememiştir.

| 103 ADA 1 PARSEL            |            |                    |     |
|-----------------------------|------------|--------------------|-----|
| İli                         | Isparta    | Bağ. Böl. Niteliği | -   |
| İlçesi                      | Merkez     | Arsa Payı          | -   |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -   |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -   |
| Köyü                        | Gelincik   | Bağ. Böl. No       | -   |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1 |
| Mevkii                      | Taşlıyatak | Cilt No            | -   |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 12.839,92  | Sayfa No           | -   |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | -   |
| Ada No                      | 103        | Tapu Yevmiye       | -   |
| Parsel No                   | 1          | Eklentisi          | -   |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa       | Malikleri:         | -   |

| 103 ADA 2 PARSEL            |            |                    |     |
|-----------------------------|------------|--------------------|-----|
| İli                         | Isparta    | Bağ. Böl. Niteliği | -   |
| İlçesi                      | Merkez     | Arsa Payı          | -   |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -   |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -   |
| Köyü                        | Gelincik   | Bağ. Böl. No       | -   |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1 |
| Mevkii                      | Taşlıyatak | Cilt No            | -   |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 10.340,36  | Sayfa No           | -   |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | -   |
| Ada No                      | 103        | Tapu Yevmiye       | -   |
| Parsel No                   | 2          | Eklentisi          | -   |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa       | Malikleri:         | -   |

###### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların kiralık olması ve taşınmazların birden fazla hissedara ait olması sebebiyle yetkilendirilme alınamamış olup, takyat belgesi alınamamış ve takbis belgesi temin edilememiştir. Bu sebeple takyidat incelemesi yapılamamıştır.

#### 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Gelincik Köyünde, 07.10.2016 tastik tarih ve 10/5-343 sayılı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ve Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı bilgisi alınmış olup, Isparta İl Özel İdaresi'nden temin edilen belge ile teyit edilmiştir. İlgili yazı ve imar durumuna esas verilen ilk/eski çap görüntüsü rapor ekinde sunulmuştur.
- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastral paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.







#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazların tapu ve takyidat kayıtları incelenenmemiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsellere ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Yeşilova Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların kiralık olması ve taşınmazların birden fazla hissedara ait olması sebebiyle yetkilendirilme alınamamış olup, takiyat belgesi alınamamış ve takbis belgesi temin edilememiştir. Bu sebeple takyidat incelemesi yapılamamıştır.

Çalışmada Takbis belgesi olmadığından mülkiyet durumu hakkında ve kısıtlayıcı takyidatlar hakkında bilgi verilememiştir.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Covid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Covid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Covid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek |Ekim-Aralık*

#### Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH'ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH'ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerle borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH'nin %13'ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH'nin %8'i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH'nin %8'i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH'nin %4'ü oranında net borç veren

konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullandırmış, bunun 7.310 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL'lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL'lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL'lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL'lik mevduatın 17.869 milyar TL'lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL'lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL'si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL'lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirme bulunmaktadır. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı (%12) yatay seyrederken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*

## 5.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere



küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu





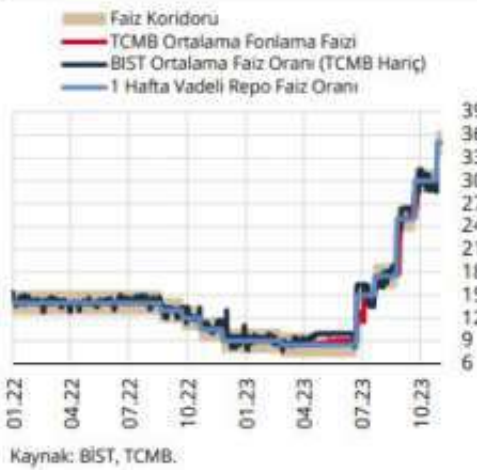
dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki ülkesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıkılığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

#### **Para Politikası Kararları**

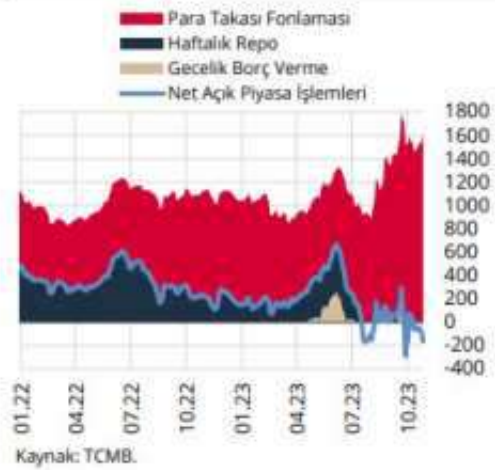
TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı oluştuğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşılmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaşma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi

amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihrac ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranın 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranın 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyeye erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılabilmesi şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım mali ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (APİ) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net APİ fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023

**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**



### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre; Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise



2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

| Ortak        | 2022 | 2023 Tahmini |            | 2024 Tahmini |            |
|--------------|------|--------------|------------|--------------|------------|
|              | ER   | ER 2023-III  | ER 2023-IV | ER 2023-III  | ER 2023-IV |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5          | 0,5        | 0,9          | 0,6        |
| Almanya      | 1,8  | -0,3         | -0,4       | 1,1          | 0,5        |
| ABD          | 2,1  | 1,6          | 2,2        | 0,5          | 0,9        |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1          | 0,4        | 0,4          | 0,3        |
| İtalya       | 3,8  | 1,1          | 0,7        | 0,8          | 0,6        |
| İrak         | 8,8  | 2,4          | 1,1        | 2,0          | 3,8        |
| İspanya      | 5,5  | 2,1          | 2,3        | 1,5          | 1,3        |
| Fransa       | 2,6  | 0,6          | 0,8        | 0,9          | 0,8        |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9          | 0,5        | 1,0          | 0,8        |
| İsrail       | 6,4  | 2,9          | 3,0        | 3,4          | 3,2        |
| Rusya        | -2,1 | 0,7          | 1,7        | 1,3          | 1,4        |
| BAE          | 7,2  | 3,6          | 3,0        | 3,3          | 4,2        |
| Romanya      | 4,8  | 2,6          | 2,3        | 3,7          | 3,4        |
| Belçika      | 3,1  | 0,9          | 0,9        | 1,1          | 0,9        |
| Polonya      | 4,9  | 1,0          | 0,2        | 2,9          | 2,7        |
| Mısır        | 6,6  | 3,9          | 4,1        | 3,9          | 3,9        |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6          | 1,7        | 2,3          | 2,3        |
| Çin          | 3,0  | 5,5          | 5,0        | 4,8          | 4,4        |

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığın artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

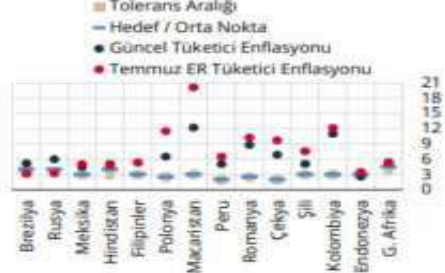
Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\* (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)**



Kaynak: Bloomberg, TCMB.  
\* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, İsrail.

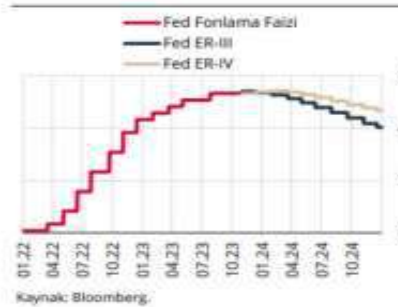
**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)**



Kaynak: Bloomberg.

İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırım sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmayı sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Etketif, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleye yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı giriş gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.



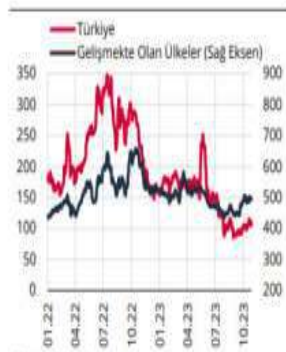
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

TCMB rezervleri Mayıs ayında hızla gerilerken Haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile Haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, Haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyri sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.

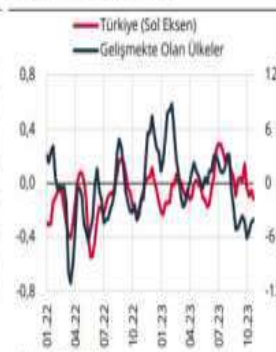
**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri\*** (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

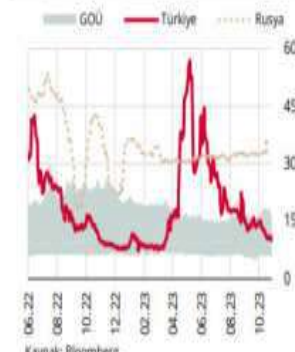
**Grafik 2.2.2: Türkiye\* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri** (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB, İİF.

\* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

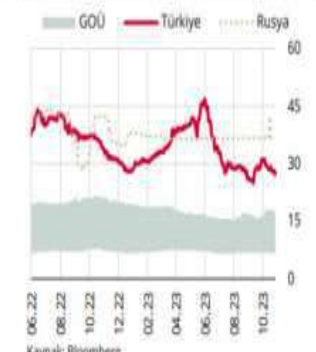
**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

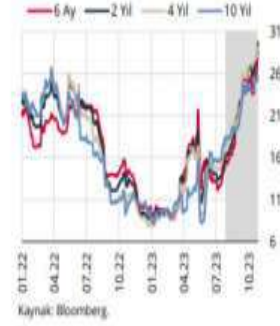
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)**



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



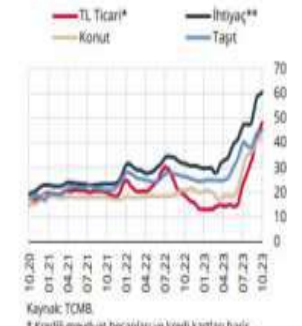
Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)**



Kaynak: TCMB.

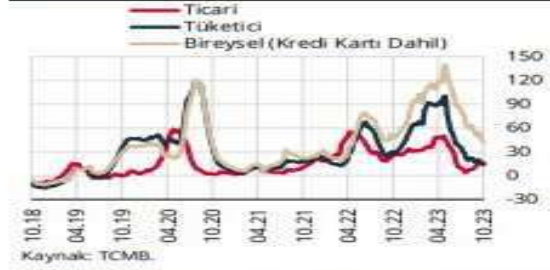
**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri (Akom Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)**



Kaynak: TCMB.

\* Kredi mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredi mevduat hesapları hariç.

**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



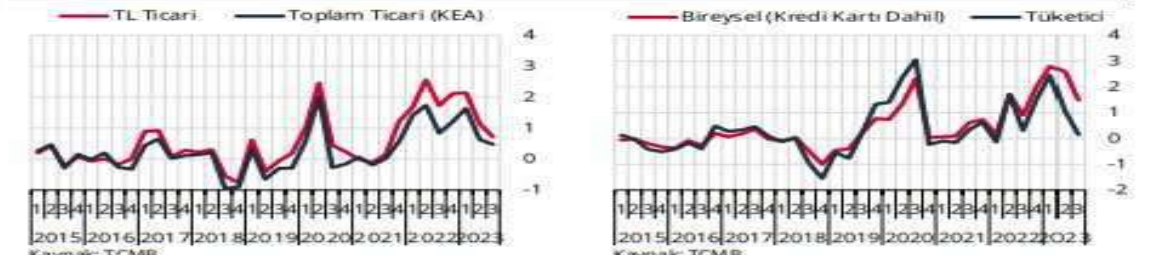
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)**



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)**



\* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalaması ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra çeyreklik ortalamaları alınmıştır.

**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023

## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### 🏗️ Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti

ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

*Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*

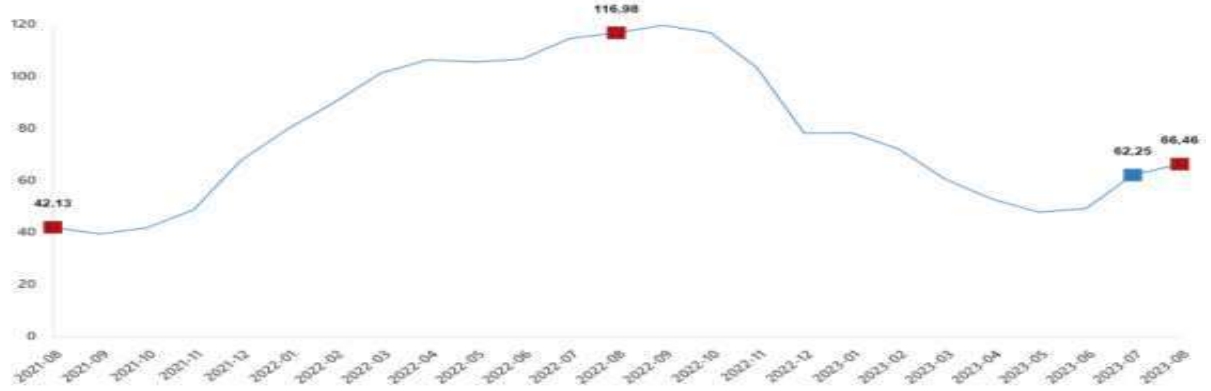
### **İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023**

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda



değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

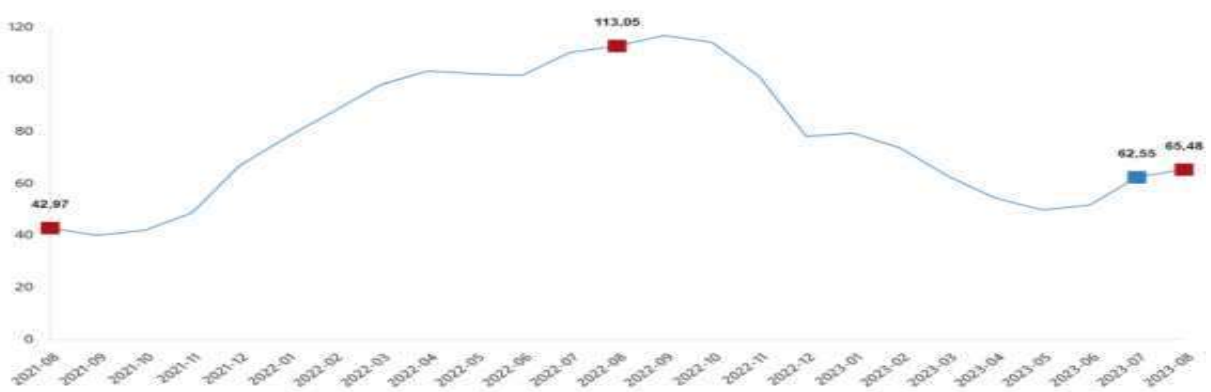
**İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



**Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

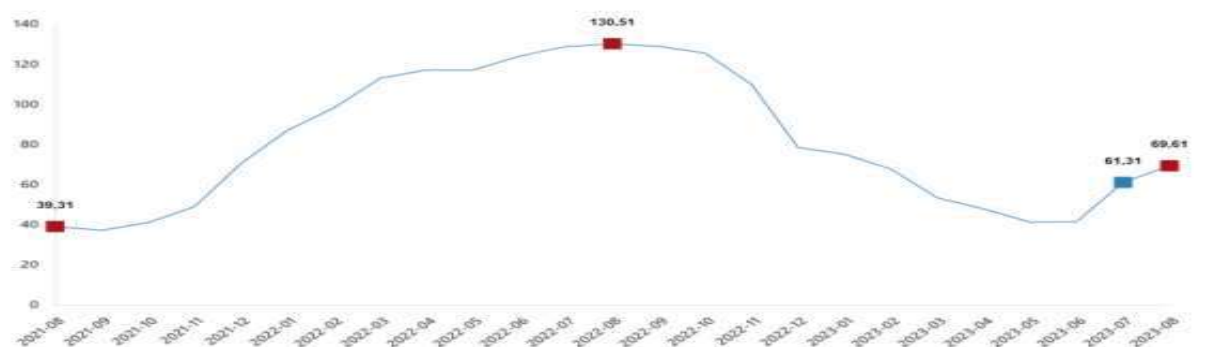
**Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı**

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlanma Tarihi: 11 Ekim 2023





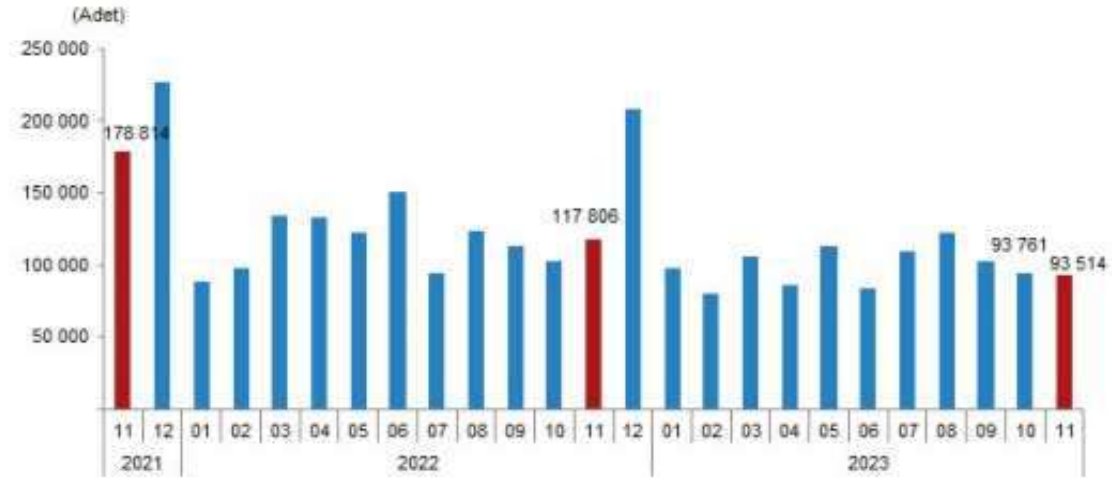
## **Konut Sektörü:**

### **Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023**

#### **Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

#### **Konut satışı, Kasım 2023**



#### **Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı**

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

#### **İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

#### **Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



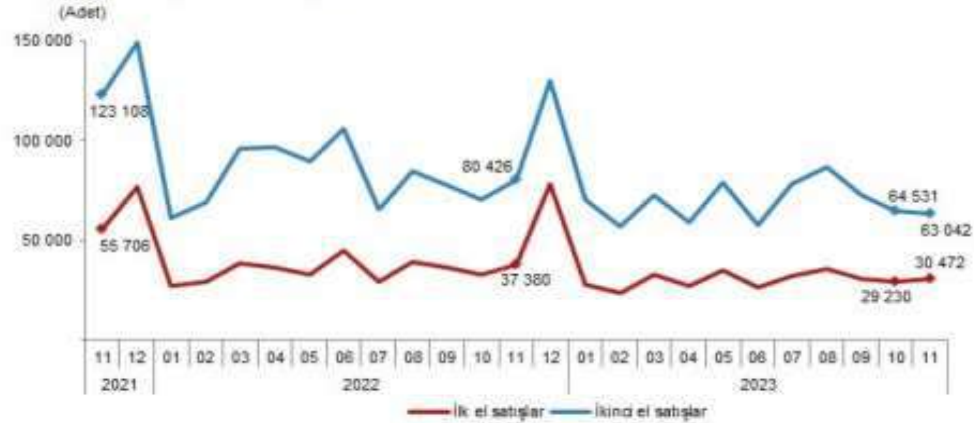
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

### Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023

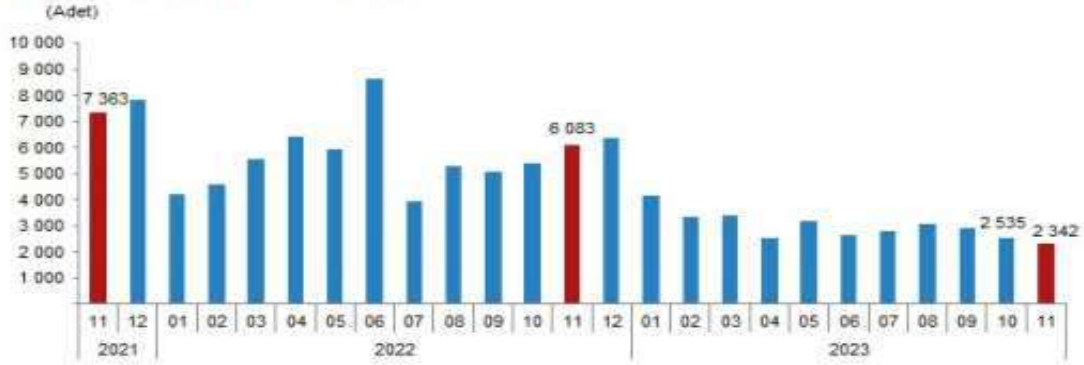


### Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.



### Yabancılara yapılan konut satışı, Kasım 2023



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

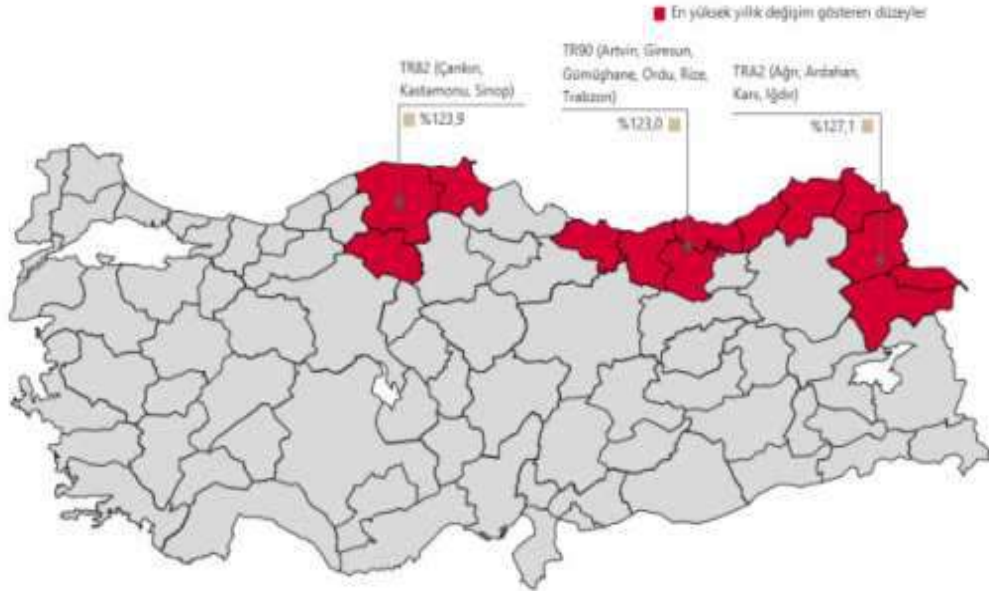
### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.

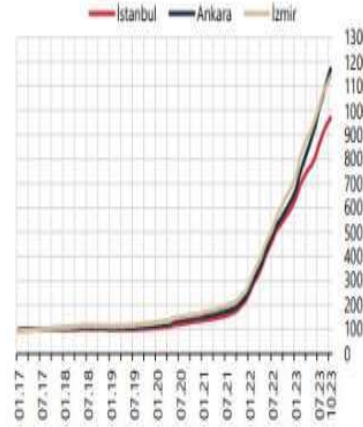


**Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar**

|  | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1216,8<br>(%91,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30035,5 ₺                          |
|  | 969,4<br>(%74,4)    | 1094,6<br>(%81,8)           | 961,1<br>(%72,9)                    | 44386,5 ₺                          |
|  | 1169,5<br>(%101,5)  | 1406,9<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%102,5)                  | 23303,8 ₺                          |
|  | 1138,1<br>(%80,1)   | 1287,6<br>(%85,9)           | 1118,5<br>(%80,4)                   | 34774,2 ₺                          |

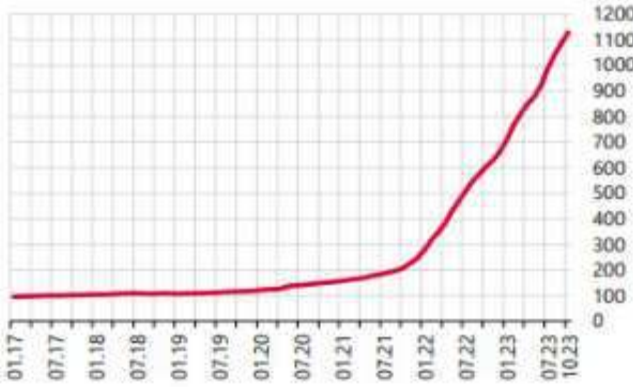
Akıllımarın, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde değeri bağlı olarak veri sayısını yeterli olmasa nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.  
\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi hesaplarına yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapıları kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.  
\*\*Birim Fiyat Tabakalarıyla Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.  
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

**Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)**



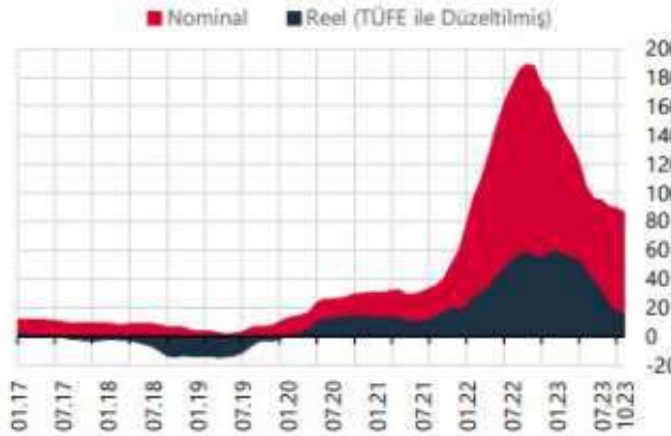
Istanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden anımsınmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023



## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### ISPARTA İLİ:



**Genel Özellikleri:** Isparta; batıda Burdur, kuzeyde Afyonkarahisar, doğuda Konya, güneyde ise Antalya ile çevrilidir. Isparta İli; Akdeniz Bölgesi'nin kuzeyinde Göller bölgesinde yer alır. 8.933 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüne sahip olan şehrin rakımı ortalama 1050 metredir. İlin % 68,4'ü dağlar, % 16,8'i ovalar ve % 14,8'i platolardan oluşur. Isparta'da, Batı Toroslar'ın uzantısı olan ve yüksekliği 3000 metreyi bulan oldukça yüksek dağlar vardır. Dedegöl, Barla, Davraz ve Akdağ ilin en önemli dağları; Eğirdir Gölü, Beyşehir Gölü, Kovada Gölü ve Gölçük Krater Gölü ise bilinen en önemli gölleridir. Coğrafyası üzerinde çok sayıda göl, gölet, dağ, yayla, kanyon, mağara, orman, akarsu ile milli ve tabiat parkları bulunan Isparta, bu zenginlikleriyle gelen turistlere ve doğaseverlere her türlü alternatif turizm imkânlarını sunar.

**Coğrafya:** Akdeniz Bölgesi'nin coğrafi özelliklerini de gösterir. Batı Toros Dağları'nın en yüksek zirvelerinden biri de Aksu ve Yenişarbademli İlçeleri sınırları içinde kalan Dedegöl Dağı'dır (2998 m). Barla Dağı (Gelincik Tepesi-2798 m) ile kış sporları ve turizm merkezi olarak ilan edilmiş Davraz Dağı (2635 m) ilin diğer yüksek dağlarıdır.

Sütçüler İlçesi genelinde akarsuların ve tektonik hareketlerin sonucu büyük dağ silsileleri arasında vadi ve kanyonlar oluşmuştur. Bu kanyonların pek çoğunda küçük dereler ve akarsular Akdeniz'e doğru birbiriyle yarışmaktadır. Yine bu bölüm çeşitli ağaç türlerinin bulunduğu sık ormanlarıyla da dikkat çekmektedir. Eğirdir İlçesi sınırları içinde is Yukarı Gökdere Kasnak Meşesi Ormanı endemik türlerin bir arada bulunduğu bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır.

İlin doğusunda kalan Şarkikaraağaç, Gelendost; kuzeyindeki Yalvaç, Senirkent; batısında yer alan Uluborlu, Keçiborlu ve Gönen İlçeleri ise genel olarak Orta Anadolu'nun karakteristik bir özelliği olan bozkır iklimini yansıtır.

Bu bölümün coğrafi özellikleri ise geniş ovalar, yaygın olmayan ormanlar, yer yer yüksek dağlar olarak belirtilebilir.

**Bitki Örtüsü:** Isparta ili topraklarının yaklaşık %40'ı orman ve fundalıklarla kaplıdır. %20'si çayır ve mera, %16'sı ekili ve dikili araziler, %24'ü ise tarıma elverişli olmayan çıplak kaya, molozluklar ve göller bölgesi olması sebebiyle su yüzeylerinden oluşur.[8] Ekime elverişli toprakların büyük kısmında gül yetiştiriciliği yapılmaktadır. Millî parklar: Kızıldağ Millî Parkı, Kovada Gölü Millî Parkı. Göller: Eğirdir Gölü, Gölçük Gölü, Kovada Gölü, Beyşehir Gölü, Burdur Gölü. Barajlar: Uluborlu Barajı, Yalvaç Barajı, Sorgun Barajı, Karacaören Barajı, Sarııdris Barajı, Keçiborlu Barajı, Körküler Barajıdır.

**İklim:** Isparta ili, Akdeniz iklimi ile Orta Anadolu da hüküm süren karasal iklim arasındaki geçiş bölgesinde yer almaktadır. Bu sebeple il sınırları içinde her iki iklim özellikleri de görülür. İlimizde yarı kurak, az nemli, kışları serin, yazları sıcak bir iklim yaşanır. İlimizin Akdeniz'e yakın olan güney bölgelerinde Akdeniz ikliminin özelliği gözlenir. Yazları sıcak ve kurak, il merkezinde kışlar ilimizin kuzey bölümlerine göre ılık ve yağışlı geçer. Kuzeydoğuya gidildikçe karasal iklim özellikleri kendini gösterir. Kışlar daha soğuk geçer. Kuzey bölgeler daha az yağış alır.

İlde, yaz-kış ve gece-gündüz arasındaki sıcaklık farkları ne Akdeniz Bölgesi gibi az, ne de Orta Anadolu gibi çok fazladır. Isparta ili, Akdeniz Bölgesi'nin yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı iklimi ve orta Anadolu'nun kurak iklimi arasında geçiş alanında bulunur. Isparta'nın sıcaklık değişimleri üzerinde denizden uzaklık ve yüksekliğinin etkisi büyüktür. Isparta'nın en sıcak ayları temmuz ve ağustos, en soğuk ayları ise ocak ve şubattır. Isparta'nın 30 yılı aşkın sıcaklık gözlemlerine göre, ilin yıllık ortama sıcaklığı (12,0 °C)'dir. İlde tespit edilen en yüksek sıcaklık, (38,7 °C), en düşük sıcaklık ise (-21,0 °C) dir. İlde, sıcaklıklara bağlı olarak genelde kasım ayında sonbaharın ilk donları görülmeye başlar, donlu günler bazı yıllar nisan ayının sonlarına kadar sürmektedir. Isparta'da yıllık ortalama donlu günlerin sayısı 84,3 gündür.

İlde yağışların önemli bir kısmı kış ve ilkbahar mevsimlerinde düşer (%69). Akdeniz Bölgesi'nde bulunan Toros Dağları'nın denize paralel olması nedeniyle, nemli ve sıcak hava ilimize kadar ulaşamamaktadır. Bu nedenle ilin iç kesimlerini çevreleyen dağların güneyinde kalan alçak yöreler daha fazla yağış almaktadır. Yağış ortalaması, Sütçüler ilçesinde 895,6 mm gibi bir değere ulaşırken, Şarkikaraağaç ilçesinde yalnız 445,2 mm'dir. İl merkezinde ise ortalama yıllık toplam yağış miktarı 508,3 mm'dir. Isparta ilinde ortalama yıllık yağışlı gün 95 gündür. Isparta'da dolu şeklinde yağışlar en çok ilkbahar ve sonbahar aylarında görülür.

Rakımın yüksek olması nedeniyle komşu illere nazaran yıllık kar yağışı fazladır. İlimizde kar yağışları daha ziyade, aralık-mart ayları içinde olmaktadır. Nadiren kasım ve nisan aylarına da kaydığı görülmektedir. Genelde civardaki dağlarda ve yaylalarda uzun süre kalkmayan kar, kent merkezlerinde ve şehirlerarası yollarda uzun süre kalmaz. Yöredeki en fazla kar kalınlığı 85 cm kadar olmuştur. Isparta'da ortalama yılın 14 günü toprak karla kaplıdır. Çok az olarak bazı yıllarda bu süre artabilmektedir.

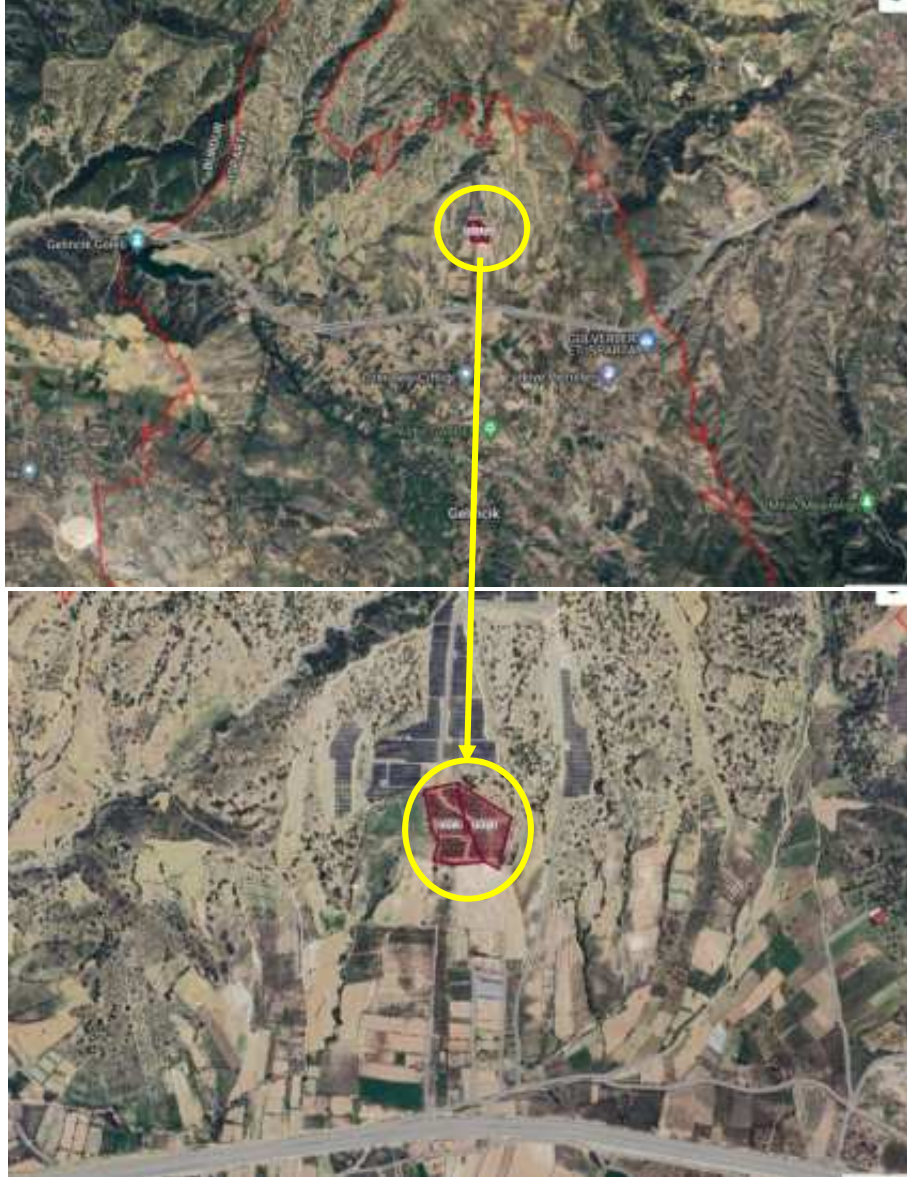
İlde hakim rüzgar yönü güney doğudur. İkinci derecedeki hakim rüzgar yönümüz ise batı-kuzeybatıdır. İlimizdeki ortalama rüzgar hızı 2,0 m/sn'dir. İldeki kuvvetli rüzgarlı gün sayısı ortalama 33 gündür. Fırtınalı günler ortalaması ise yılda 4 gündür.

32 yıllık ortalama nispi nem % 61'dir. Nispi nemin en yüksek olduğu aylar kış aylarıdır. Nem oranı ocak ve şubat aylarında % 70'in üzerindedir. Temmuz aylarında ise ortalamalar % 47,5'e kadar düşmektedir. Isparta'da günlük ortalama güneşlenme müddeti 7,3 saattir. Güneşlemenin en çok olduğu ay, ortalama günde 11,4 saat ile temmuz, en az olduğu ay ise günde 3,2 saat ile aralık ayıdır. Isparta'da gökyüzünün açık günlerin sayısı yıllık 126 gün, kapalı günlerin sayısı ise 48 dir. Isparta'da yıllık bir cm2 alana toplam 3.873 kaloridir.

**Nüfus Durumu:** Isparta ili nüfusu: 445.325'dir. Bu nüfusun %80,05'i şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 8.946 km2'dir. İlde km2'ye 50 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 347'dir.) İlde yıllık nüfus %0,08 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Atabey (%3,06) - Gelendost (-%2,56)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 13 ilçe, 22 belediye, bu belediyelerde 217 mahalle ve ayrıca 204 köy vardır.

### Taşınmazların Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 ada, 1 ve 2 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Köy Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Gelincik Köyü merkezine ve Isparta İl merkezine kısmen yakın konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede arsalar ve boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim köy merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar, Burdur Gölü, Gölcük Gölü ve Eğirdir Gölü bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan “**Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi**” arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**103 ADA 1 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 ada, 1 parsel sayılı, 12.839,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 72 m, doğuda 180 m, güneyde 111 m, batıda 157 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

**103 ADA 2 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Isparta ili, Merkez İlçesi, Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 ada, 2 parsel sayılı, 10.340,36 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 135 m, doğuda 113





m, güneyde 48 m, batıda 162 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

\*\*Değerlemeye konu parseller üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamakta olup parseller birlikte kullanılmaktadır. Parseller birbirine komşu olup çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Gelincik Mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların birlikte kullanılıyor olması sebebiyle tevhid edilmesi tavsiye edilmektedir.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parseller olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- Köy merkezine yakın konumda yer alması,

#### Zayıf Yanlar:

- Kadastral yola cepheli olmaması,
- Topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### × Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması,

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.



### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

#### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

#### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Bu yaklaşımda, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermeyen varsayılmıştır.

- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |  |                                  |                   |                                  |
|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması   | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 40.000,00-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 1.895.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.       | 40.000,00-                       | 1.895.000,00-     | ~47,37-                          |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (535) 549 29 13</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, 28.620 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.250.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.   | 28.620,00-                       | 1.250.000,00-     | ~43,67-                          |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (501) 706 92 16</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gelincik Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 41.600 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.695.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.                                | 41.600,00-                       | 1.695.000,00-     | ~40,74-                          |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (505) 383 16 26</b> Konu taşınmaza yakın konumda, tarla vasfında olan, Gelincik Köyü Köyü sınırları içinde ve köy yerleşik alanı dışında bulunan, 41.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.690.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. | 41.000,00-                       | 1.690.000,00-     | ~41,21-                          |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

**Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.**

| EMSA KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )                                       | 40.000m <sup>2</sup>     |   | 28.620m <sup>2</sup>     |   | 41.600m <sup>2</sup>     |   | 41.000m <sup>2</sup>     |   |
| Satış Bedeli   | 1.895.000.-TL.           |   | 1.250.000.-TL.           |   | 1.695.000.-TL.           |   | 1.690.000.-TL.           |   |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 47.-TL.                  |   | 44.-TL.                  |   | 41.-TL.                  |   | 41.-TL.                  |   |
| Pivasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                            | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + |
| PAZARLIK PAYI  | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - | 5%                       | - |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 45,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 41,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 39,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 39,00-TL./m <sup>2</sup> |   |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                | 41,09                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM ALANI   | 23.180,28m <sup>2</sup>  |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 952.505.-TL.             |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                   | 955.000.-TL.             |   |                          |   |                          |   |                          |   |

Taşınmazların pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 41,09-TL/m<sup>2</sup>, Taşınmazların Toplam değerinin ise 955.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

| TAŞINMAZLAR                   | ALANI                   | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|-------------------------------|-------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 103 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 12.839,92m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 527.592,31TL     | 530.000,00TL                   |
| 103 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 10.340,36m <sup>2</sup> | 41,09m <sup>2</sup>                    | 424.885,39TL     | 425.000,00TL                   |
| TOPLAMLAR                     | 23.180,28m <sup>2</sup> |  | 952.477,71TL     | 955.000,00TL                   |

### 9.5.2. ÜST HAKKI DEĞERİ

Türk Hukuk Sistemi gayrimenkul mülkiyetinin konusunu, "arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler" olarak sınıflandırmaktadır. Taşınmaz değerlemesinin konusunu ise Türk Hukuk Sistemi'nde gayrimenkul mülkiyetinin konusuna girenler ile gayrimenkule bağlı hak ve faydalar oluşturmaktadır. Gayrimenkule bağlı hak ve faydalar içerisinde sınırlı aynı haklar da bulunmaktadır. Sınırlı aynı haklar, adı üstünde sınırlı aynı hak sağlamakta olup, eşya üzerindeki bazı yetkileri sınırlandırmaktadır. Mülkiyet hakkında sahip olunan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinden bir ya da en çok ikisine sahip olabilirler. Sınırlı aynı haklar; irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü olarak üçe ayrılmaktadır. İrtifak hakları; üst (inşaat) hakkı, sükna hakkı, kaynak hakkı, intifa hakkı ve diğer irtifaklar olarak beşe ayrılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nda üst hakkıyla ilgili bazı tanımlar aşağıda yer almaktadır:

"Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer." (TMK, m. 826).

"Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir." (TMK, m. 826).

"Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır." (TMK, m. 827).

"Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünlüycü parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır." (TMK, m. 828).

"Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır." (TMK, m. 828).



“Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir.” (TMK, m. 829).

“Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.” (TMK, m. 836).

Üst hakkının değerlendirilmesi ile ilgili olarak mevzuatımızda konuya açıklık getiren bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak ilk bakışta, üst hakkının, irtifak hakkının bir türü olması nedeniyle gerek irtifak hakkı ve gerekse intifa hakkında uygulanan genel kural olan 2/3 oranının üst hakkı için de kıyasen uygulanması gerektiği söylenebilir. Türkiye’de üst hakkı değerlemelerinde, arsa değerinin 2/3’ü üst hakkı değeri, 1/3’ü ise çıplak mülkiyet değeri olarak kabul edilmekte, üst hakkının kalan süre oranı da hesaba çarpan olarak yansıtılmaktadır.

Üst hakkının değerlendirilmesinde izlenecek sıralama şu şekildedir:

- Arsa değeri hesaplanmalıdır. Arsa değeri hesaplanırken genellikle pazar yaklaşımı dikkate alınır.
- Üst hakkının kalan süresi tespit edilmelidir.
- Arsa değeri ve üst hakkının kalan süresi bilindikten sonra, üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak arsa değeri 2/3 oranıyla çarpılarak üst hakkı değeri hesaplanır.

$$\text{Üst Hakkı Değeri} = \text{Arsa Değeri} \times \text{Sürenin Oranı} \left( \frac{\text{Kalan Süre}}{\text{Toplam Süre}} \right) \times \frac{2}{3}$$

| ÜST HAKKI  |              |
|--|--------------|
| ARSA DEĞERİ                                      | 955.000,00TL |
| ÜST HAKKI SÜRESİ YIL                             | 31,00        |
| BAŞLANGIÇ TARİHİ                                 | 22.01.2015   |
| BİTİŞ TARİHİ                                     | 22.01.2046   |
| RAPOR TARİHİ                                     | 5.02.2024    |
| TOPLAM SÜRE (365*YIL)                            | 11323        |
| GEÇEN SÜRE (GÜN)                                 | 3301         |
| KALAN SÜRE (GÜN)                                 | 8022         |
| SÜRENİN ORANI                                    | 70,85%       |
| ÜST HAKKI ORANI                                  | 2/3          |
| ÜST HAKKI DEĞERİ                                 | 451.058,91TL |
| ÇIPLAK MÜLKİYET = ARSA DEĞERİ - ÜST HAKKI DEĞERİ |              |
| ÇIPLAK MÜLKİYET DEĞERİ                           | 503.941,09TL |

Olarak üst hakkı hesap edilmiştir.

#### 9.5.3. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 9.5.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmesi sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

#### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ



## 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih Seri III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıfındadır. Konu taşınmaz özelinde alınan 07.10.2016 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

## 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 10.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Isparta Merkez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Isparta İli Merkez İlçesi Gelincik Köyü, Taşlıyatak Mevkii, 103 Ada 1 ve 2 Parsellere kaim "Arsa" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait 103 ada 1 ve 2 parsellerin takdir edilen Toplam Pazar Değeri aşağıdaki gibidir;

| TAŞINMAZLAR                   | KDV HARİÇ           |                    |                   | KDV DAHİL             |                    |                   |
|-------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
|                               | TL                  | DOLAR              | EURO              | TL                    | DOLAR              | EURO              |
| 103 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 530.000,00TL        | 17.449,42\$        | 16.034,51€        | 583.000,00TL          | 19.194,36\$        | 17.637,96€        |
| 103 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 425.000,00TL        | 13.992,46\$        | 12.857,86€        | 467.500,00TL          | 15.391,71\$        | 14.143,65€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>        | <b>955.000,00TL</b> | <b>31.441,88\$</b> | <b>28.892,38€</b> | <b>1.050.500,00TL</b> | <b>34.586,07\$</b> | <b>31.781,62€</b> |

Olarak tahmin ve takdir edilmiştir.



| ÜST HAKKI   |                     |
|---|---------------------|
| ARSA DEĞERİ   | 955.000,00TL        |
| ÜST HAKKI SÜRESİ YIL                                    | 31,00               |
| BAŞLANGIÇ TARİHİ  | 22.01.2015          |
| BİTİŞ TARİHİ  | 22.01.2046          |
| RAPOR TARİHİ  | 5.02.2024           |
| TOPLAM SÜRE (365*YIL)                                   | 11323               |
| GEÇEN SÜRE (GÜN)  | 3301                |
| KALAN SÜRE (GÜN)  | 8022                |
| SÜRENİN ORANI   | 70,85%              |
| ÜST HAKKI ORANI   | 2/3                 |
| ÜST HAKKI DEĞERİ  | <b>451.058,91TL</b> |
| <b>ÇIPLAK MÜLKİYET = ARSA DEĞERİ - ÜST HAKKI DEĞERİ</b> |                     |
| ÇIPLAK MÜLKİYET DEĞERİ                                  | 503.941,09TL        |

Buna Göre;

| TAŞINMAZLARIN<br>TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ | KDV HARİÇ    |             |            | KDV DAHİL    |             |            |
|--|--------------|-------------|------------|--------------|-------------|------------|
|  | TL           | DOLAR       | EURO       | TL           | DOLAR       | EURO       |
| TOPLAM ÜST HAKKI DEĞERİ                  | 451.058,91TL | 14.773,32\$ | 13.724,89€ | 496.164,80TL | 16.250,65\$ | 15.097,38€ |

Olarak üst hakkı hesaplaması yapılmıştır.

Raporun Nihai Değeri: Üst hakkı üzerinden tahmin ve takdir edilmiştir.



\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

**Ekler:**

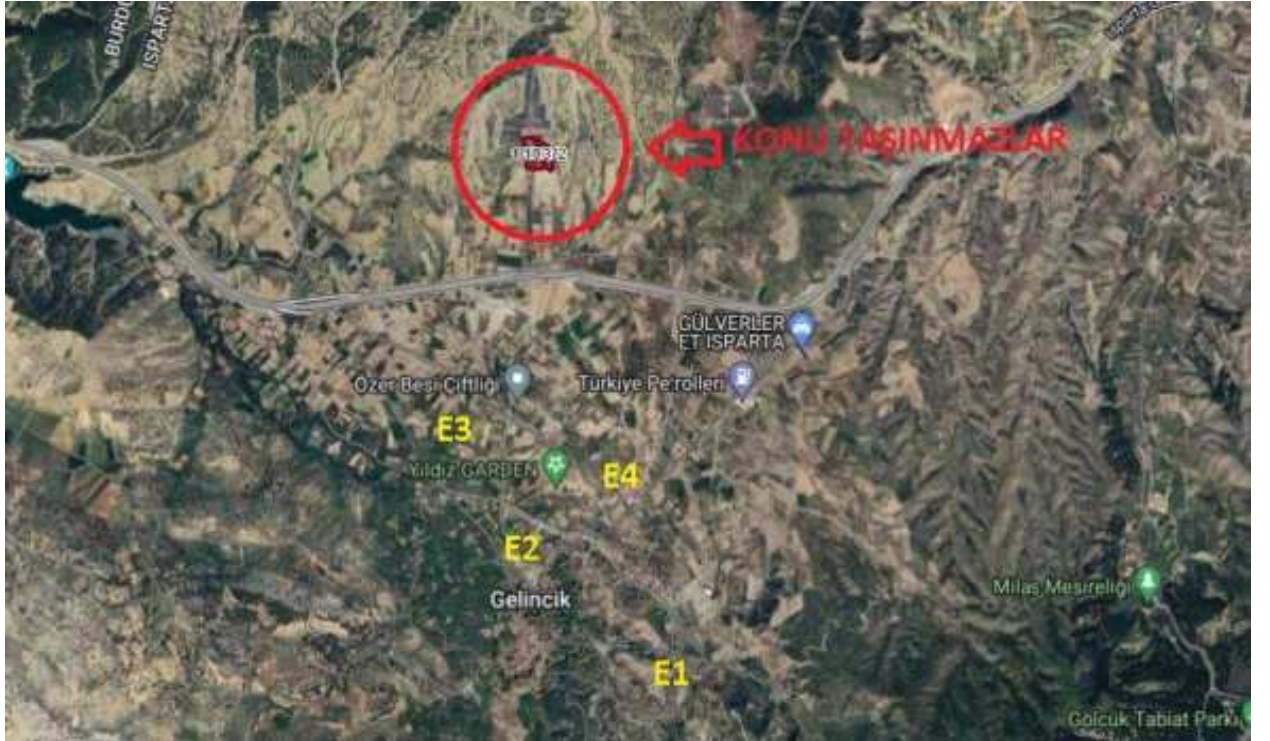
- **Uydu Görünüşleri**
- **Fotoğraflar**
- **Tapu Kayıt Örnekleri**
- **İmar Durum Belgesi**
- **Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri**





## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



## 12.2. FOTOĞRAFLAR













### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

**KİRALIK TAŞINMAZLAR OLMASI VE BİRDEN FAZLA HİSSEDAR OLMASI SEBEBİYLE TAŞINMAZLAR İÇİN İLGİLİ YETKİLENDİRMELER ALINMADIĞINDAN TAPU KAYDINA GÖRE ÜST HAKKI DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ OLUP, TAKYİDAT İNCELEMESİ YAPILMAMIŞTIR.**

### 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



T.C.  
ISPARTA İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-62640119-754-47712  
Konu : İmar Durumu.

13.02.2024

Sayın ZEN ENERJİ A.Ş.  
Dudullu OSB 1.Cad. No:3 Ümraniye İSTANBUL

İlgi : 31.01.2024 tarihli dilekçe.

İsparta İli, Merkez İlçe, Gelincik Köyü 102 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazlar ile 103 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların imar durumu hakkında bilgi ilgi dilekçeriz ile istenilmiştir.

Bahse konu taşınmazların bulunduğu alanda "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Lisanssız Güneş Enerji Santrali (GES))" amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları 07.10.2016 tarih ve 10/5-343 sayılı İl Genel Meclisi karar ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Taşınmazların tamamı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Dr. İlkay ÖZDOĞAN  
Genel Sekreter Yrd.

Ek: Nazım İmar Planı Çizimi (1 pafta)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B0cnu0-IIGJHX-uSPtYM-7yVVPg-ETcXRd3K Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/oceleri-ebvz>

Eğirdir Yolu Üzeri / Isparta  
Telefon No: (246)211 63 00 Faks No: (246)211 63 48  
e-Posta: [sposta@isparta.ozelidare.gov.tr](mailto:sposta@isparta.ozelidare.gov.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.isparta.ozelidare.gov.tr>  
Keo Adresi: [icislerhalkamisli@h01.keo.tr](mailto:icislerhalkamisli@h01.keo.tr)

Bilgi için: Mustafa ÖZTÜRK  
Sözleşmeli Personel  
Telefon No:



1







## 12.5. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ





# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ



## GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (GES) DEĞERLEME RAPORU

KIRIKKALE / KARAKEÇİLİ / KARŞIYAKA

“922 ADA / 65 PARSEL”

Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yeditepedg.com/yeditepedg@gmail.com

[www.yeditepedg.com](http://www.yeditepedg.com)



05.02.2024

Rapor No: 2024OZEL00019



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili fiyadan teyit edebilirsiniz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10.01.2024 / 2024-0004  |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 22 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPORLAMA SURESİ            | 20 İş Günü  |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00019   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet (Güneş Enerji Santrali Değerlemesi)  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Tarla nitelikli 922 Ada 65 No.lu Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır. |

## GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |  |
|--|--|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Karşıyaka Mahallesi Sakızlık Mevki, 922 Ada 65 No lu Parseller<br>KARAKECİLİ / KIRIKKALE                   |
| SAHİBİ                                   | ZEN ENERJİ A.Ş.  |
| MEVCUT KULLANIM                          | Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde ZEN ENERJİ A.Ş.' ne ait "Güneş Enerji Santrali" bulunmaktadır. |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu örneği ve TAKBİS Belgesi 4.1.3.'te yer almaktadır.  |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.4." maddesinde aktarılmıştır.   |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilecek olan 'Güneş Enerji Santrali'                     |

## TAKDİR EDİLEN DEĞER

### Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 5.165.000,00-USD<br>~157.445.000,00-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 6.198.000,00-USD<br>188.896.446,00-TL  |

Değer takdir edilmiştir. Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.

## RAPORU HAZIRLAYANLAR

|   |   |  |
|---|---|--|
| Adnan ÖZKAYA,<br>Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı<br>SPK No:904126 | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen –<br>SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı –<br>SPK No: 405936 |
|---|---|--|



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 1.1.   | RAPORUN TARİHİ .....  | 4  |
| 1.2.   | RAPORUN NUMARASI .....  | 4  |
| 1.3.   | RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI .....  | 4  |
| 1.4.   | RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI .....  | 4  |
| 1.5.   | DEĞERLEME TARİHİ .....  | 4  |
| 1.6.   | DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI .....   | 4  |
| 1.7.   | RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 4  |
| 1.8.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 4  |
| 2.     | KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 2.1.   | KURULUŞU TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 2.2.   | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....   | 5  |
| 2.3.   | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI .....   | 5  |
| 3.     | BEYANLAR .....  | 6  |
| 4.     | GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 7  |
| 4.1.   | GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER ....  | 7  |
| 4.1.1. | YERİ VE KONUMU .....  | 7  |
| 4.1.2. | PARSEL BİLGİLERİ / TANIMI .....   | 8  |
| 4.1.3. | TAPU KAYITLARI .....  | 8  |
| 4.1.4. | TAKBİS KAYITLARI (26.12.2023 14:08) .....   | 8  |
| 4.1.5. | PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. ....   | 10 |
| 4.2.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 11 |
| 4.3.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 11   | 11 |
| 4.4.   | GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 11 |
| 4.5.   | GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....   | 12 |
| 4.6.   | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 12 |
| 4.7.   | GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 12 |
| 4.8.   | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....                              | 28 |
| 4.9.   | EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 28 |
| 4.10.  | VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....   | 28 |
| 5.     | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....  | 28 |
| 5.1.   | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 28 |
| 5.2.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ .....  | 31 |
| 5.3.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 42 |
| 5.4.   | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 43 |
| 5.5.   | VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 43 |
| 5.6.   | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 43 |
| 5.7.   | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 43 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 6.     | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 43 |
| 6.1.   | UDS TANIMLI DEĞER ESASI = PAZAR DEĞERİ.....  | 43 |
| 6.2.   | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....  | 45 |
| 6.3.   | PAZAR YAKLAŞIMI .....  | 46 |
| 6.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 46 |
| 6.3.2. | FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI .....   | 46 |
| 6.3.3. | ÜST HAKKI DEĞERİ .....   | 50 |
| 6.4.   | MALİYET YAKLAŞIMI .....  | 51 |
| 6.4.1. | MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....  | 51 |
| 6.4.2. | YAPI / MAKİNE – EKİPMAN DONANIM MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR .....   | 51 |
| 6.5.   | GELİR YAKLAŞIMI .....  | 57 |
| 6.5.1. | GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 57 |
| 6.5.2. | NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR .....  | 58 |
| 6.5.4. | TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER) .....  | 61 |
| 6.5.5. | ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....   | 62 |
| 6.5.6. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....   | 62 |
| 6.5.7. | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....   | 62 |
| 7.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....  | 62 |
| 7.1.   | FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....   | 62 |
| 7.2.   | ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 62 |
| 7.3.   | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....  | 63 |
| 7.4.   | VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....  | 63 |
| 7.5.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 63 |
| 7.6.   | DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....  | 63 |
| 7.7.   | DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 63 |
| 7.8.   | VAR İSE 2021 VE 2022 YILI SONU İÇİN GÖRÜŞ BİLDİRİLMESİ TALEBİNE YÖNELİK GEÇMİŞ YILLAR TAHMİNİ DEĞER BELİRLENMESİNDE KULLANILAN YÖNTEM .....  | 63 |
| 7.9.   | GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTKLILIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTKLILIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)..... | 63 |
| 8.     | SONUÇ.....   | 64 |
| 8.1.   | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....   | 64 |
| 8.2.   | NIHAİ DEĞER TAKDİRİ.....   | 64 |
| EKLER  | .....  | 66 |
| 1-     | FATURALAR.....   | 66 |
| 2-     | TESİS FOTOĞRAFLARI.....  | 90 |
| 3-     | MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ.....   | 95 |
| 4-     | DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ .....   | 96 |



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

05.02.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ÖZEL-00019

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı Adnan ÖZKAYA (Lisans No: 904126)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – (Lisans No: 407985)

Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – (Lisans No: 405936)

### 1.5. Değerleme Tarihi

22.01.2024 – 05.02.2024 (05.02.2024 tarihli değeri takdirine yöneliktir)

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

10.01.2024 / 2024-0004

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

Düzenlenen rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme Konusu GES için şirketimizce daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

|  |  |
|--|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>   | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>   | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>  | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>   | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>  | info@yeditepegd.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>   | <a href="https://www.yeditepegd.com/">https://www.yeditepegd.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>  | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>   | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>  | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>   | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |
| <b>SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:</b> | 20.09.2023   |

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İstanbul   |
| <b>Telefon No</b>              | 0 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="http://www.zenenerji.com">www.zenenerji.com</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Numarası</b>          | Sarıgazi - 9970684156   |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Zen Enerji yalnızca sürdürülebilir enerji sektöründe yatırımları hedefleyen bir sermaye firmasıdır. Türkiye’de yenilenebilir enerji üzerine yoğunlaşmaktadır. |

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, tarla nitelikli 922 Ada 65 No.lu Parsel üzerinde kurulu “Güneş Enerji Santrali” nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.



### 3. BEYANLAR

#### Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
  - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
  - Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan GES ile herhangi bir ilgisi olmadığını,
  - Rapor konusu GES ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
  - Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
  - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
  - Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
  - Değerleme uzmanının, GES'i kişisel olarak denetlediğini,
  - Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
  - Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan GES'in yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
  - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
  - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
  - Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
  - Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
  - Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
  - İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
  - İş bu güneş enerji santrali değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılmayacağını,
- beyan ederiz.

#### Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

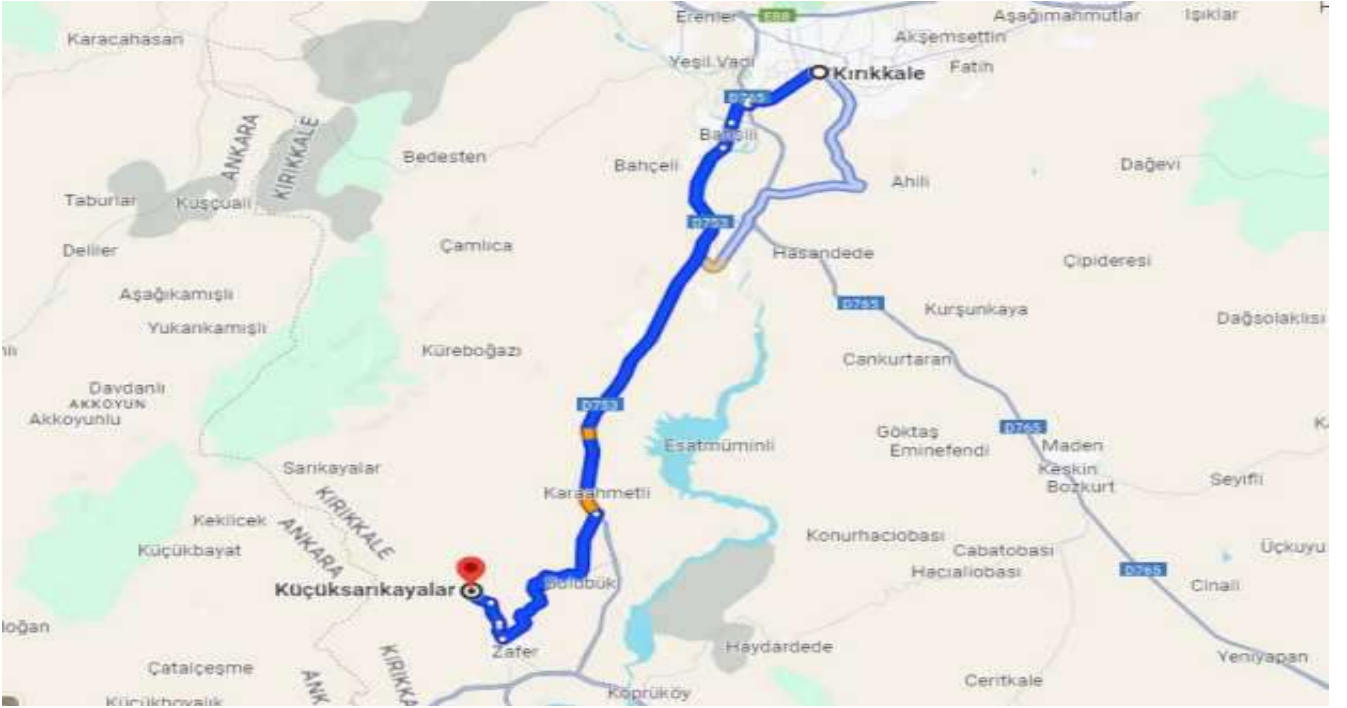
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar GES ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- GES alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

#### 4.1.1. Yeri ve Konumu

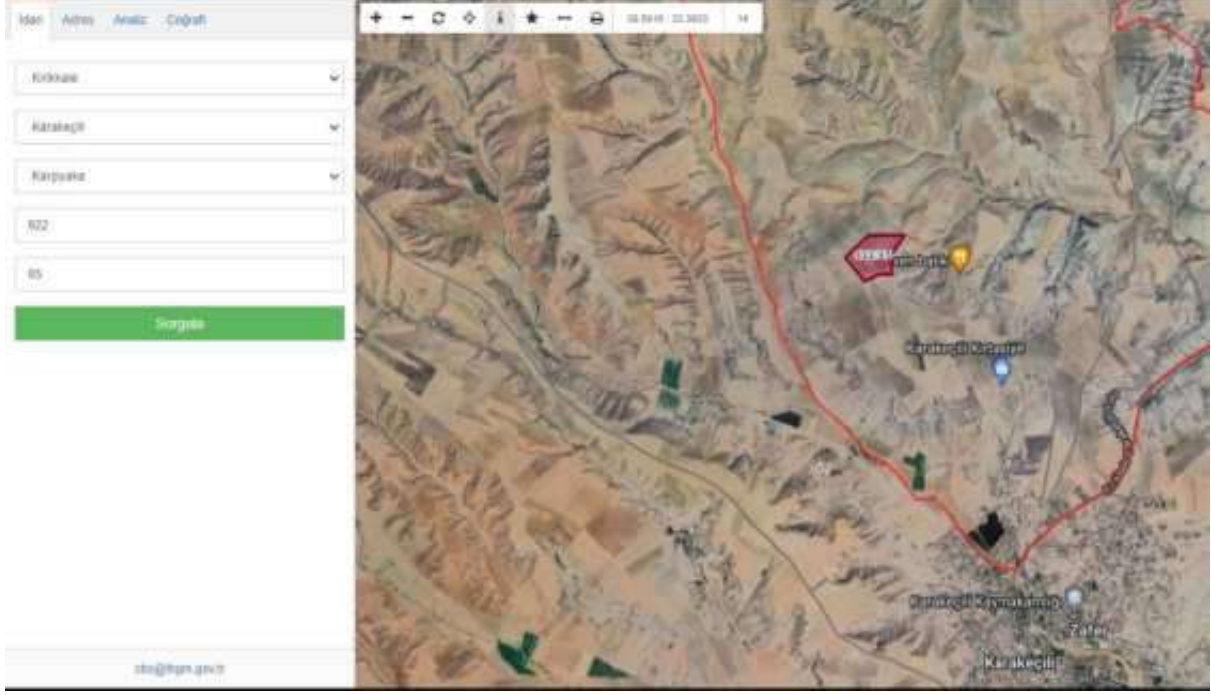
Değerlemesi yapılan KARAKEÇİLİ Güneş Enerji Santrali, Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, tarla nitelikli 922 Ada 65 No.lu Parsel üzerinde konumlanmıştır. Taşınmaz ilçenin kuzeyinde yer almakta olup ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. İlçe merkezinden kuzey yönde toprak yolda yaklaşık 3,5 km mesafede ilerlenerek sağ kol üzerinde yer alan santrale ulaşılabilir.





#### 4.1.2. Parsel Bilgileri / Tanımı

922 Ada 65 Parsel (Enlem: 39.6172 Boylam: 33.3665)



#### 4.1.3. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu parselin tapu bilgileri aşağıda verilmiştir

#### 4.1.4. TAKBİS Kayıtları (26.12.2023 14:08)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:00

**webtapu**  
Tapu Bilgi Sistemi

**TH**

Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 008824001093 | 20240112-1937-F09047 | 109        |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz          | Ada/Parsel:                    | 922/65   |
| Tasınmaz Kimlik No: | 106035710            | AT Yüzölçüm(m2):               | 85748.54 |
| İl/İlçe:            | KIRIKKALE/KARAKEÇİLİ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Karakeçili           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KARŞIYAKA Mah.       | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | SAKIZLIK             | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 6/538                | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durumu:       | Aktif                | Ana Tasınmaz Nitelik:          | Tarla    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tanım reformu kanununun 6. ve arazi toplulaştırma teknik talimatının 8. maddesine göre kısıtlıdır. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)  | (SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631 | Karakeçili - 03-08-2023 14:09 - 1813 |                             |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun ile ilgili uygulama alanı belirtmesi sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tanım reformu kanunu uygulama yönetmeliğinin 5. maddesine istinaden kısıtlamalar ) Tarih: 08/10/2014 Sayı: 932-5131( Şablon: Diğer) | (SN:7847184) KIRIKKALE İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Karakeçili - 28-11-2014 14:25 - 466  |                             |



### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 486442381         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 85748.54  | 85748.54         | İfraz İşlemi (TSM) 11-06-2019 384 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Türkiye Elektrik Dağıtım a.ş lehine Dağıtım merkezi yeri ve yeraltı kablo güzergahı( elektrik dağıtım ) için 121,19 m2 üzerine 99 yıllığına 1 KR (İZ BEDEL) le Kira Şerhi işlenmiştir. )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  | (SN:7924069) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397 | Karakeçili - 21-09-2017 13:01 - 614 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü )  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |   | Karakeçili - 08-11-2019 14:43 - 873 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANIYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) nin 09/10/2020 tarih 749253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3625237.54 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANIYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |   | Karakeçili - 13-10-2020 13:27 - 933 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek  |                  |  |                 |                                     |                         |                                     |
|---|------------------|--|-----------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                         | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                   |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892           | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                                 | F.B.K.                  | Karakeçili - 12-05-2017 11:26 - 319 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                            |                  |  |                 |                                     |                         |                                     |
| Taahhüt   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                  | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                     |
| Karakeçili - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 922 Ada - 65 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Karakeçili - 12-05-2017 11:26 - 319 | -                       |                                     |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3S0cpa1RNj4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.

UAVT (Kayıt bulunamadı)



#### 4.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

#### Uygulama İmar Planı (1/1000)

**T.C**  
**KARAKEÇİLİ BELEDİYESİ**  
**İMAR YAPI KİMLİĞİ**

MALİK ADI SOYADI: ZEN ENERJİ  
MAHALLESİ: KARŞIYAKA  
İNŞAAT NİZAMI: Ayrıntı  
KAT ADEDI: 1  
EVRAK NO: 31.01.2024/1  
DÜZENLEME NO: 2024/1  
ARSA ALANI: 85748.54 m<sup>2</sup>

|  |
|--|
| ADA: 922   |
| PARSEL: 65   |
| NOT: 1-İşbu İmar Durumu ile ilgili proje, inceleme, değişiklikler, ruhsat yapılmamıştır.<br>2-İmar parsellerinde değişiklik olursa, bu İmar Durumuna hiçbir hak saklanmaz. |

NOT: 1-İşbu İmar Durumu ile ilgili proje, inceleme, değişiklikler, ruhsat yapılmamıştır.  
2-İmar parsellerinde değişiklik olursa, bu İmar Durumuna hiçbir hak saklanmaz.

**İMF KONTROL LİSTESİ**

| NO  | İMF NO   | İMF NO   |
|-----|----------|----------|
| 1   | 85748.54 | 85748.54 |
| 2   | 85748.54 | 85748.54 |
| 3   | 85748.54 | 85748.54 |
| 4   | 85748.54 | 85748.54 |
| 5   | 85748.54 | 85748.54 |
| 6   | 85748.54 | 85748.54 |
| 7   | 85748.54 | 85748.54 |
| 8   | 85748.54 | 85748.54 |
| 9   | 85748.54 | 85748.54 |
| 10  | 85748.54 | 85748.54 |
| 11  | 85748.54 | 85748.54 |
| 12  | 85748.54 | 85748.54 |
| 13  | 85748.54 | 85748.54 |
| 14  | 85748.54 | 85748.54 |
| 15  | 85748.54 | 85748.54 |
| 16  | 85748.54 | 85748.54 |
| 17  | 85748.54 | 85748.54 |
| 18  | 85748.54 | 85748.54 |
| 19  | 85748.54 | 85748.54 |
| 20  | 85748.54 | 85748.54 |
| 21  | 85748.54 | 85748.54 |
| 22  | 85748.54 | 85748.54 |
| 23  | 85748.54 | 85748.54 |
| 24  | 85748.54 | 85748.54 |
| 25  | 85748.54 | 85748.54 |
| 26  | 85748.54 | 85748.54 |
| 27  | 85748.54 | 85748.54 |
| 28  | 85748.54 | 85748.54 |
| 29  | 85748.54 | 85748.54 |
| 30  | 85748.54 | 85748.54 |
| 31  | 85748.54 | 85748.54 |
| 32  | 85748.54 | 85748.54 |
| 33  | 85748.54 | 85748.54 |
| 34  | 85748.54 | 85748.54 |
| 35  | 85748.54 | 85748.54 |
| 36  | 85748.54 | 85748.54 |
| 37  | 85748.54 | 85748.54 |
| 38  | 85748.54 | 85748.54 |
| 39  | 85748.54 | 85748.54 |
| 40  | 85748.54 | 85748.54 |
| 41  | 85748.54 | 85748.54 |
| 42  | 85748.54 | 85748.54 |
| 43  | 85748.54 | 85748.54 |
| 44  | 85748.54 | 85748.54 |
| 45  | 85748.54 | 85748.54 |
| 46  | 85748.54 | 85748.54 |
| 47  | 85748.54 | 85748.54 |
| 48  | 85748.54 | 85748.54 |
| 49  | 85748.54 | 85748.54 |
| 50  | 85748.54 | 85748.54 |
| 51  | 85748.54 | 85748.54 |
| 52  | 85748.54 | 85748.54 |
| 53  | 85748.54 | 85748.54 |
| 54  | 85748.54 | 85748.54 |
| 55  | 85748.54 | 85748.54 |
| 56  | 85748.54 | 85748.54 |
| 57  | 85748.54 | 85748.54 |
| 58  | 85748.54 | 85748.54 |
| 59  | 85748.54 | 85748.54 |
| 60  | 85748.54 | 85748.54 |
| 61  | 85748.54 | 85748.54 |
| 62  | 85748.54 | 85748.54 |
| 63  | 85748.54 | 85748.54 |
| 64  | 85748.54 | 85748.54 |
| 65  | 85748.54 | 85748.54 |
| 66  | 85748.54 | 85748.54 |
| 67  | 85748.54 | 85748.54 |
| 68  | 85748.54 | 85748.54 |
| 69  | 85748.54 | 85748.54 |
| 70  | 85748.54 | 85748.54 |
| 71  | 85748.54 | 85748.54 |
| 72  | 85748.54 | 85748.54 |
| 73  | 85748.54 | 85748.54 |
| 74  | 85748.54 | 85748.54 |
| 75  | 85748.54 | 85748.54 |
| 76  | 85748.54 | 85748.54 |
| 77  | 85748.54 | 85748.54 |
| 78  | 85748.54 | 85748.54 |
| 79  | 85748.54 | 85748.54 |
| 80  | 85748.54 | 85748.54 |
| 81  | 85748.54 | 85748.54 |
| 82  | 85748.54 | 85748.54 |
| 83  | 85748.54 | 85748.54 |
| 84  | 85748.54 | 85748.54 |
| 85  | 85748.54 | 85748.54 |
| 86  | 85748.54 | 85748.54 |
| 87  | 85748.54 | 85748.54 |
| 88  | 85748.54 | 85748.54 |
| 89  | 85748.54 | 85748.54 |
| 90  | 85748.54 | 85748.54 |
| 91  | 85748.54 | 85748.54 |
| 92  | 85748.54 | 85748.54 |
| 93  | 85748.54 | 85748.54 |
| 94  | 85748.54 | 85748.54 |
| 95  | 85748.54 | 85748.54 |
| 96  | 85748.54 | 85748.54 |
| 97  | 85748.54 | 85748.54 |
| 98  | 85748.54 | 85748.54 |
| 99  | 85748.54 | 85748.54 |
| 100 | 85748.54 | 85748.54 |

**RUHSATA ESAS ŞARTLAR:**

|                      |      |
|----------------------|------|
| YAPI YÜKSEKLİĞİ      | 4,50 |
| YAPI DERİNLİĞİ       | -    |
| YAPI CEPHESİ         | -    |
| ÖN BAHÇE MESAFESİ    | 10   |
| ARKA BAHÇE MESAFESİ  | 10   |
| KOMŞU BAHÇE MESAFESİ | 10   |
| TAKS/KAKS            |      |

DÜZENLEYEN

**Ahmet AKARSU**  
Büro Müdürü

31.01.2024

DÜZENLEYEN

31.01.2024

Kırıkkale Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Karşıyaka Mahallesi, 08.03.2016 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,1 Hmaks:4,50 yapılaşma şartlarında olduğu





belirtilmiştir. Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastro yoluna cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.

#### 4.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır.

Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.

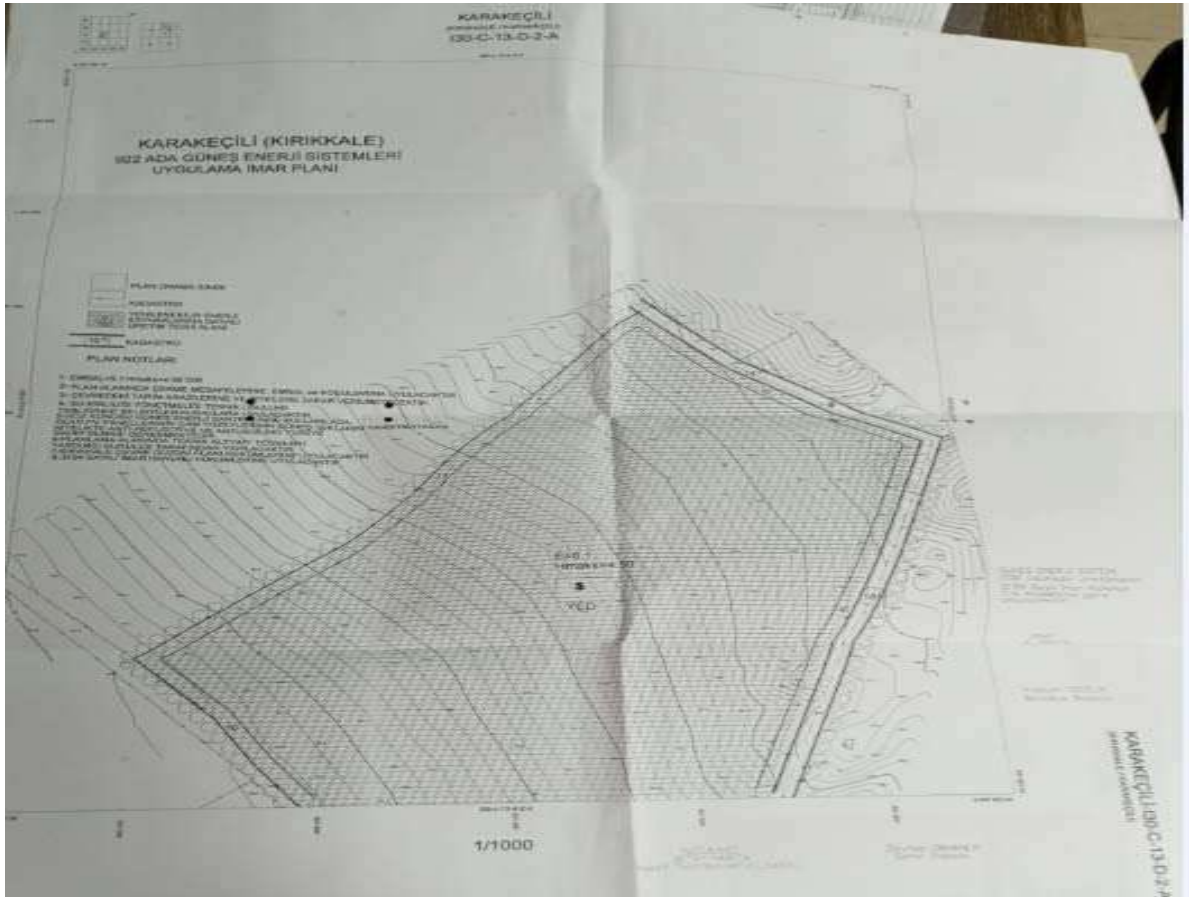
#### 4.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

#### 4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmazın yer aldığı Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka mahallesinde yer alan 922 ada 65 no.lu parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı" nda kalmaktadır.

Değerleme konusu parsel gelişmekte olan bir alanda yer almakta olup çevresinde çok sayıda boş parsel bulunmakta, henüz yolları ham yol niteliğinde olup altyapı bulunmamaktadır.





#### 4.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan GES için resmi kurumlarda yapılan evrak incelemeleri sonucunda herhangi bir olumsuz karar bulunmadığı görülmüştür.

#### 4.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde her biri 990 kWe yaklaşık 1 MWe Kurulu güce sahip toplam 4 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planında KARAKEÇİLİ GES-2, KARAKEÇİLİ GES-5, KARAKEÇİLİ GES-6, KARAKEÇİLİ GES-9, olarak numaralandırılmıştır. Tesis yerleşim planı ekte sunulmuştur.

Söz konusu tesiste

KARAKEÇİLİ GES-2 olarak Aslanbeyli Güneş Enerji Limited Şirketi ünvanı ile

KARAKEÇİLİ GES-5 olarak Kıravdan Güneş Enerji Limited Şirketi Ünvanı ile

KARAKEÇİLİ GES-6 olarak Sarılar Güneş Enerji Limited Şirketi Ünvanı ile

KARAKEÇİLİ GES-9 olarak Topaklı Güneş Enerji Limited Şirketi Ünvanı ile

Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Her bir şirket Zen Enerji AŞ nin alt şirketleridir.

#### 4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Gayrimenkul ve Güneş Enerji Santrali için ilgili mevzuatlar uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur. İlgili tesis için aşağıdaki belgeler mevcuttur.

✓ **Parseller için imar durumu**

Karakeçili belediyesi tarafından 08.02.2016 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

✓ **Yapı ruhsatı belgesi**

Karakeçili belediyesi tarafından 31.01.2020 tarih 135709301sayılı olarak düzenlenmiştir.

✓ **Yapı kullanma izin belgesi**

Karakeçili belediyesi tarafından 05.01.2024 tarih 111784690 sayılı olarak düzenlenmiştir

✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşmaları**

Başkent Elektrik Dağıtım AŞ ile KARAKEÇİLİ GES-2 olarak Aslanbeyli Güneş Enerji Limited Şirketi, KARAKEÇİLİ GES-5 olarak Kıravdan Güneş Enerji Limited Şirketi, KARAKEÇİLİ GES-6 olarak Sarılar Güneş Enerji Limited Şirketi, KARAKEÇİLİ GES-9 olarak Topaklı Güneş Enerji Limited Şirketi arasında 03.08.2016 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

✓ **Çağrı Mektupları**

Başkent Elektrik Dağıtım AŞ ile Aslanbeyli Kıravdan Sarılar ve Topaklı Güneş Enerji Limited Şirketi arasında 02.10.2015 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşmaları**

Başkent Elektrik Dağıtım AŞ ile KARAKEÇİLİ GES-2 olarak Aslanbeyli Güneş Enerji Limited Şirketi, KARAKEÇİLİ GES-5 olarak Kıravdan Güneş Enerji Limited Şirketi, KARAKEÇİLİ GES-6 olarak Sarılar Güneş Enerji Limited Şirketi, KARAKEÇİLİ GES-9 olarak Topaklı Güneş Enerji Limited Şirketi arasında 28.01.2019 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

## İmar Durumu

**T.C. KARAKEÇİLİ BELEDİYESİ İMAR YAPI KİMLİĞİ**

MALİKAT NO: 3194  
MİMARLIK NO: 3194  
TARİH: 08/03/2016  
MÜHÜR: [Mühür]

İMAR PLANI: [Harita]

**HURUSATA ESAS ŞARTLAR**

|                     |      |
|---------------------|------|
| YERİN YUKARILIKI    | 4.50 |
| SAPLAMA YERİ        | -    |
| YAPILARIN YERİ      | -    |
| ÖN BAKIÇ MESAFESİ   | 10   |
| ARKA BAKIÇ MESAFESİ | 10   |
| YAN BAKIÇ MESAFESİ  | 10   |
| TARİHİ KARAR        | -    |

**İmar Durumu**

**Abdülhak ABAKSO**  
[İmza]

**Abdülhak ABAKSO**  
[Mühür]

**T.C. KARAKEÇİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MECLİS KARARI**

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| TOPLANTI DÖNEMİ | 2016/ŞUBAT  |
| TARİHİ          | 08/03/2016  |
| GÜN/SAATİ       | CUMA / 9:30 |
| TOPLANTI        | 1           |
| BİRLİŞİM        | 1           |
| OTURUM          | 1           |
| KARAR NUMARASI  | 12          |

|       |                 |               |             |
|-------|-----------------|---------------|-------------|
| DİVAN | MECLİS BAŞKANI  | KATİP ÜYE     | KATİP ÜYE   |
|       | Hüseyin ÖZÇELİK | Veli YILDIRIM | Hidayet ÇAN |

TOPLANTIYA KATILANLAR: Hüseyin ÖZÇELİK, Nazım GÜNEY, Abdulkadir DOĞAN, Ramazan YENİCE, Adnan BAL, Seyfettin YÜKSEL, Hasan AVAN, Veli YILDIRIM, Hidayet ÇAN

TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Ali AKTAŞ

**MADDE-1, 922 ada 4 nolu parselde yapılan uygulama imar planının onanmasının görüşülmesi.**

Belediye Meclisimizin 06/11/2015 tarih ve 70 sayılı kararı gereğince, İlçemiz sarkarık mevkiinde 922 ada 4 nolu parselde güney anaçlı santral alanı olarak yapılan uygulama imar planının, 3194 sayılı yasanın 8. Maddesi gereği onanmasına, 08/02/2016 tarihinde askıya çıkartılıp 08/03/2016 tarihinde askıdan indirilmesine oy birliği karar verilmiştir.

**MECLİS BAŞKANI**  
Hüseyin ÖZÇELİK  
Belediye Başkanı

**MECLİS KATİPİ**  
Veli YILDIRIM  
Meclis Üyesi

**MECLİS KATİPİ**  
Hidayet ÇAN  
Meclis Üyesi

Karar Tarihi: 08/03/2016  
Yayın Tarihi: 08/03/2016  
Kayıt No: 123  
Yayın Alan: Murat POLAT  
Yazın İki Nüsha

Görsel: 08/03/2016  
Kayımlı: [İmza]







**Çağrı Mektupları (her biri toplam 9 sayfa olup ilk sayfalarıdır)**

**BASKENT**  
ELEKTRİK ÇAĞIRI A.Ş.

MÜHÜRÜMÜZÜ İÇEREN LİSTESİZCE ÇİCİ NO: 1  
BASKENT KULÜS ÇUKUROVA CAD. NO: 17  
T: 0322 502 49 49  
F: 0322 502 49 49  
BASKENT KULÜS / 6100002110  
MERSİ NO: 0809001250700010  
Ticaret Sicil No: 262288  
www.yeditepe.com.tr

02 Ekim 2015

BE-OUT-304-2015 2049

**BASKENT**

**Konu:** KIRAVDAN Güneş Enerji Ltd. Şti.  
Güneş Enerji Santrali Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu

**KIRAVDAN GÜNEŞ ENERJİ LTD. ŞTİ.**  
Osmaniye Mah. E-5 Çırpıcı Yanyol Cad. No:6/1  
Bakırköy/İSTANBUL

**İlgi:** 10.07.2015 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; 4002112539 tesisat nolu tüketim tesisinizin enerji ihtiyacını karşılamak üzere Kınkkale İl, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii 922 ada 3<sup>ü</sup> parselde 990 kW gücünde arazi uygulamalı güneş santralleri kurmayı planladığınız belirtilerek bağlantı görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmede; 990 kW kurulu gücündeki söz konusu santralin sisteme irtibatının sağlanabilmesi için ekteki koşulların yerine getirilmesi kaydıyla öngörülen tarihte hazır olacak şekilde enerji üretimi yapılacak sahada (ekteki şartlardan 20. maddede belirtilen yer/saha) uygun bir yere 34,5/0,4 kV yüksek gerilimli(YG) 1 adet motorlu yük ayıncılı giriş, 1 adet trafo koruma hücresi olan TEDAŞ MYD-2002-043 kodlu Teknik Şartnamesine uygun olacak şekilde uygun güçte dağıtım trafosu tesis edilmelidir.

Santralin YG beslemesi için; santralin kurulacağı sahada 4 adet 990 kW kurulu gücünde güneş enerji santralleri kurulması planlandığından, sahanın yakınından geçen 154/34,5kV Hacılar TM, Karaahmetli KÖK çıkışı 34,5 kV, 3x3/0 AWG(Pigeon) Karakeçili ENH'nın Şirketimiz Operasyon Birimlerinin de uygun göreceği bir noktada yeni bir KÖK tesis edilmesi gerekmektedir. Hat başına tesis edilecek KÖK'te 1 adet motorlu yük ayıncılı giriş, 1 adet iç ihtiyaç, 1 adet kesicili (sekonder korumalı) çıkış hücresi, 1 adet kesicili çıkış hücresi sığabilecek kadar boş alan bırakılacaktır. Ayrıca 4 adet santralin sisteme irtibatının sağlanabilmesi için tesis edilecek KÖK çıkış hücresinden çekilecek ENH(gerekli yerlerde kablo) sonuna santrallerin kurulacağı parseller sınırı içerisindeki bölgede 1 adet motorlu yük ayıncılı giriş, 4 adet kesicili(sekonder korumalı) çıkış, 1 adet iç ihtiyaç hücresi olan DM tesis edilmelidir.

Santrale ait olacak dağıtım trafo postaları santral sahasına kurulacak DM kesicili çıkış hücresine kadar, ENH/kablo ile irtibatlanması gerekecektir.

Elektrik enerjisi üretimi/tüketimi YG seviyesinde ölçülmelidir.

Bağlantı noktası; üretim tesislerini besleyecek ENH nihayet direkleridir. Bağlantı noktasından itibaren tesislerin mülkiyeti, işletmesi, bakım ve onarımı müşteriye ait olacaktır.

GES santrallerin beslemesi için gerekli tesisler Şirketimizce yatırım programı kapsamında yapılabilecektir. Ancak tesislerin geçeceği güzergâh ve yerler (KÖK yeri, direk yeri, hat ve kablo güzergahı vs.) ilgili, yürürlükteki mevzuata göre kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda kamulaştırmaya esas haritalar hazırlanmak üzere saha etüdü ve projelendirme Şirketimizce yapılacaktır. Kamulaştırma işlemleri için, ilgili mercilerden alınacak izinler, maliklere ait bilgilerin temini sonucu hazırlanacak dosyalar Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu(EPDK) ve TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne gönderilecek olup anılan Kurumlar tarafından kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasına müteakip, Tarafınızca yapılacak tesislerin durumu da dikkate alınarak Şirketimizce yapılacaktır.

Kamulaştırma aşamasında Şirketimizden kaynaklanmayan sebeplerden dolayı oluşacak gecikmeler halinde tarafınızca yapacağınız ve/veya yaptığınız her türlü etüt, proje, yatırım

Hizmete Özel

**edm** **OCBANCİ**



BASKENT  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

KUTUPAMA SAHA (BÜK) İNŞAATLARI GİD. NO: 1  
BAŞKENT KÜLTÜR ÇIKIŞI/BAŞKENT ÇIKIŞI / AKADAMA  
T.C. 0312 5123 50 00  
F.C. 0312 5123 50 00  
BASKENT VİS. / 81700013110  
BASKENT NO: 452454152/7410  
TELEFON NO: 502000  
www.baskent.com.tr

02 Ekim 2015

BE-OUT-304-2015 2650



**Konu:** TOPAKLI Güneş Enerji Ltd. Şti.  
Güneş Enerji Santrali Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu

**TOPAKLI GÜNEŞ ENERJİ LTD. ŞTİ.**  
Osmaniye Mah. E-5 Çırpıcı Yanyol Cad. No:6/1  
Bakırköy/İSTANBUL

**İlgi:** 10.07.2015 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; 4001971949 tesisat nolu tüketim tesisinizin enerji ihtiyacını karşılamak üzere Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii 922 ada 3' parselde 990 kW gücünde arazi uygulamalı güneş santralleri kurmayı planladığınız belirtilerek bağlantı görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmede; 990 kW kurulu gücündeki söz konusu santralin sisteme İrtibatının sağlanabilmesi için ekteki koşulların yerine getirilmesi kaydıyla öngörülen tarihte hazır olacak şekilde enerji üretimi yapılacak sahada (ekteki şartlardan 20. maddede belirtilen yer/saha) uygun bir yere 34,5/0,4 kV yüksek gerilimli(YG) 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 1 adet trafo koruma hücresi olan TEDAŞ MYD-2002-043 kodlu Teknik Şartnamesine uygun olacak şekilde uygun güçte dağıtım trafosu tesis edilmelidir.

Santralin YG beslemesi için; santralin kurulacağı sahada 4 adet 990 kW kurulu gücünde güneş enerji santralleri kurulması planlandığından, sahanın yakınından geçen 154/34,5kV Hacılar TM, Karahmetli KÖK çıkışı 34,5 kV, 3x3/0 AWG(Pigeon) Karakeçili ENH'nin Şirketimiz Operasyon Birimlerinin de uygun göreceği bir noktada yeni bir KÖK tesis edilmesi gerekmektedir. Hat başına tesis edilecek KÖK'te 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 1 adet iç ihtiyaç, 1 adet kesicili (sekonder korumalı) çıkış hücresi, 1 adet kesicili çıkış hücresi sığabilecek kadar boş alan bırakılacaktır. Ayrıca 4 adet santralin sisteme İrtibatının sağlanabilmesi için tesis edilecek KÖK çıkış hücresinden çekilecek ENH(gerekli yerlerde kablo) sonuna santrallerin kurulacağı parseller sınır içerisindeki bölgede 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 4 adet kesicili(sekonder korumalı) çıkış, 1 adet iç ihtiyaç hücresi olan DM tesis edilmelidir.

Santrale ait olacak dağıtım trafo postaları santral sahasına kurulacak DM kesicili çıkış hücresine kadar, ENH/kablo ile İrtibatlanması gerekecektir.

Elektrik enerjisi üretimi/tüketimi YG seviyesinde ölçülmelidir.

Bağlantı noktası; üretim tesislerini besleyecek ENH nihayet direkleridir. Bağlantı noktasından itibaren tesislerin mülkiyeti, işletmesi, bakım ve onarımı müşteriye ait olacaktır.

GES santrallerin beslemesi için gerekli tesisler Şirketimizce yatırım programı kapsamında yapılabilecektir. Ancak tesislerin geçeceği güzergâh ve yerlerle (KÖK yeri, direk yeri, hat ve kablo güzergâhı vs.) ilgili, yürürlükteki mevzuata göre kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda kamulaştırmaya esas haritalar hazırlanmak üzere saha etüdü ve projelendirme Şirketimizce yapılacaktır. Kamulaştırma işlemleri için, ilgili mercilerden alınacak izinler, maliklere ait bilgilerin temini sonucu hazırlanacak dosyalar Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu(EPDK) ve TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne gönderilecek olup anılan Kurumlar tarafından kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasına müteakip, Tarafınızca yapılacak tesislerin durumu da dikkate alınarak Şirketimizce yapılacaktır.

Kamulaştırma aşamasında Şirketimizden kaynaklanmayan sebeplerden dolayı oluşacak gecikmeler halinde tarafınızca yapacağınız ve/veya yaptığınız her türlü etüt, proje, yatırım

Hizmete Özel

EFİ OOBANDI





BAŞKENT  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

KÜLTÜR MAH. 5. BİT. YAN YOLU CAD. NO: 1  
BAŞKENT İLİSİ ÇUKUROVA/ADANA / ADANA  
T.C. 0322 502 49 49  
F.C. 0322 502 49 49  
BAŞKENT V.D. / 0700013115  
MERSİT NO: 41900000000000000000  
TELEFON NO: 0322 502 49 49  
www.basakent.com.tr

02 Ekim 2015

BE-OUT-304-2015 2015



**Konu:** ARSLANBEYLİ Güneş Enerji Ltd. Şti.  
Güneş Enerji Santrali Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu

**ARSLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD. ŞTİ.**  
Osmaniye Mah. E-5 Çırpıcı Yanyol Cad. No:6/1  
Bakırköy/İSTANBUL

**İlgi:** 10.07.2015 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; 4000253091 tesisat nolu tüketim tesisinizin enerji ihtiyacını karşılamak üzere Kırıkkale İl, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii 922 ada 3'ün parselinde 990 kW gücünde arazi uygulamalı güneş santralleri kurmayı planladığınız belirtilerek bağlantı görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmede; 990 kW kurulu gücündeki söz konusu santralin sisteme irtibatının sağlanabilmesi için ekteki koşulların yerine getirilmesi kaydıyla öngörülen tarihte hazır olacak şekilde enerji üretimi yapılacak sahada (ekteki şartlardan 20. maddede belirtilen yer/saha) uygun bir yere 34,5/0,4 kV yüksek gerilimli(YG) 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 1 adet trafo koruma hücresi olan TEDAŞ MYD-2002-043 kodlu Teknik Şartnamesine uygun olacak şekilde uygun güçte dağıtım trafosu tesis edilmelidir.

Santralin YG beslemesi için; santralin kurulacağı sahada 4 adet 990 kW kurulu gücünde güneş enerji santralleri kurulması planlandığından, sahanın yakınından geçen 154/34,5kV Hacılar TM, Karahmetli KÖK çıkışlı 34,5 kV, 3x3/0 AWG(Pigeon) Karakeçili ENH'nın Şirketimiz Operasyon Birimlerinin de uygun göreceği bir noktada yeni bir KÖK tesis edilmesi gerekmektedir. Hat başına tesis edilecek KÖK'te 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 1 adet iç ihtiyaç, 1 adet kesicili (sekonder korumalı) çıkış hücresi, 1 adet kesicili çıkış hücresi sığabilecek kadar boş alan bırakılacaktır. Ayrıca 4 adet santralin sisteme irtibatının sağlanabilmesi için tesis edilecek KÖK çıkış hücresinden çekilecek ENH(gerekli yerlerde kablo) sonuna santrallerin kurulacağı parsellerinin içerisindeki bölgede 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 4 adet kesicili(sekonder korumalı) çıkış, 1 adet iç ihtiyaç hücresi olan DM tesis edilmelidir.

Santrale ait olacak dağıtım trafo postaları santral sahasına kurulacak DM kesicili çıkış hücresine kadar, ENH/kablo ile irtibatlanması gerekecektir.

Elektrik enerjisi üretimi/tüketimi YG seviyesinde ölçülmelidir.

Bağlantı noktası; üretim tesislerini besleyecek ENH nihayet direkleridir. Bağlantı noktasından itibaren tesislerin mülkiyeti, işletmesi, bakım ve onarımı müşteriye ait olacaktır.

GES santrallerin beslemesi için gerekli tesisler Şirketimizce yatırım programı kapsamında yapılabilecektir. Ancak tesislerin geçeceği güzergâh ve yerlerle (KÖK yeri, direk yeri, hat ve kablo güzergâhı vs.) ilgili, yürürlükteki mevzuata göre kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda kamulaştırmaya esas haritalar hazırlanmak üzere saha etüdü ve projelendirme Şirketimizce yapılacaktır. Kamulaştırma işlemleri için, ilgili mercilerden alınacak izinler, maliklere ait bilgilerin temini sonucu hazırlanacak dosyalar Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu(EPDK) ve TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne gönderilecek olup anılan Kurumlar tarafından kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasına müteakip, Tarafınızca yapılacak tesislerin durumu da dikkate alınarak Şirketimizce yapılacaktır.

Kamulaştırma aşamasında Şirketimizden kaynaklanmayan sebeplerden dolayı oluşacak gecikmeler halinde tarafınızca yapacağınız ve/veya yaptığınız her türlü etüt, proje, yatırım

Hizmete Özel

İTİBANK QIBANCI



BASKENT  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

KÜLTÜRPAZARI SAHİ İRUK İNŞAATÇI LİMİTED ŞİRKETİ  
BAŞKENT KULESİ ÇUKUROVA CAD. NO:17 / ANKARA  
T 0312 573 50 00  
F 0312 573 50 00  
BAŞKENT Yİ / 0700012118  
KURUMSAL NO: 459644A/TA/7/4/11  
T.C. VATAN NO: 34208  
www.baskentgrup.com.tr

02 Ekim 2015

BE-OUT-304-2015 2051



**Konu:** SARILAR Güneş Enerji Ltd. Şti.  
Güneş Enerji Santrali Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu

**SARILAR GÜNEŞ ENERJİ LTD. ŞTİ.**  
Osmaniyeh Mah. E-5 Çırpıcı Yanyol Cad. No:6/1  
Bakırköy/İSTANBUL

**İlgi:** 10.07.2015 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; 4002183692 tesisat nolu tüketim tesisinizin enerji ihtiyacını karşılamak üzere Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Kargıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevki 922 ada 3<sup>ü</sup> parselde 990 kW gücünde arazi uygulamalı güneş santralleri kurmayı planladığınız belirtilerek bağlantı görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmede; 990 kW kurulu gücündeki söz konusu santralin sisteme irtibatının sağlanabilmesi için ekteki koşulların yerine getirilmesi kaydıyla öngörülen tarihte hazır olacak şekilde enerji üretimi yapılacak sahada (ekteki şartlardan 20. maddede belirtilen yer/saha) uygun bir yere 34,5/0,4 kV yüksek gerilimli(YG) 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 1 adet trafo koruma hücresi olan TEDAŞ MYD-2002-043 kodlu Teknik Şartnamesine uygun olacak şekilde uygun güçte dağıtım trafosu tesis edilmelidir.

Santralin YG beslemesi için; santralin kurulacağı sahada 4 adet 990 kW kurulu gücünde güneş enerji santralleri kurulması planlandığından, sahanın yakınından geçen 154/34,5kV Hacılar TM, Karaahmetli KÖK çıkışlı 34,5 kV, 3x3/0 AWG(Pigeon) Karakeçili ENH'nın Şirketimiz Operasyon Birimlerinin de uygun göreceği bir noktada yeni bir KÖK tesis edilmesi gerekmektedir. Hat başına tesis edilecek KÖK'te 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 1 adet iç ihtiyaç, 1 adet kesicili (sekonder korumalı) çıkış hücresi, 1 adet kesicili çıkış hücresi sığabilecek kadar boş alan bırakılacaktır. Ayrıca 4 adet santralin sisteme irtibatının sağlanabilmesi için tesis edilecek KÖK çıkış hücresinden çekilecek ENH(gerekli yerlerde kablo) sonuna santrallerin kurulacağı parseller sınırı içerisindeki bölgede 1 adet motorlu yük ayırıcılı giriş, 4 adet kesicili(sekonder korumalı) çıkış, 1 adet iç ihtiyaç hücresi olan DM tesis edilmelidir.

Santrale ait olacak dağıtım trafo postaları santral sahasına kurulacak DM kesicili çıkış hücresine kadar, ENH/kablo ile irtibatlanması gerekecektir.

Elektrik enerjisi üretimi/tüketimi YG seviyesinde ölçülmelidir.

Bağlantı noktası; üretim tesislerini besleyecek ENH nihayet direkleridir. Bağlantı noktasından itibaren tesislerin mülkiyeti, işletmesi, bakım ve onarımı müşteriye ait olacaktır.

GES santrallerin beslemesi için gerekli tesisler Şirketimizce yatırım programı kapsamında yapılabilecektir. Ancak tesislerin geçeceği güzergâh ve yerlerle (KÖK yeri, direk yeri, hat ve kablo güzergâhı vs.) ilgili, yürürlükteki mevzuata göre kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda kamulaştırmaya esas haritalar hazırlanmak üzere saha etüdü ve projelendirme Şirketimizce yapılacaktır. Kamulaştırma işlemleri için, ilgili mercilerden alınacak izinler, maliklere ait bilgilerin temini sonucu hazırlanacak dosyalar Elektrik Piyasası Düzenleme Kurumu(EPDK) ve TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne gönderilecek olup anılan Kurumlar tarafından kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasına müteakip, Tarafınızca yapılacak tesislerin durumu da dikkate alınarak Şirketimizce yapılacaktır.

Kamulaştırma aşamasında Şirketimizden kaynaklanmayan sebeplerden dolayı oluşacak gecikmeler halinde tarafınızca yapacağınız ve/veya yaptığınız her türlü etüd, proje, yatırım

Hizmete Özel

e-OFİT OOBANCI





## Bağlantı Anlaşması (her biri toplam 24 sayfa olup ilk sayfasıdır)

LİSANS SİZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

### LİSANS SİZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: LSZÜ-274

Tarih: 03.06/2016

Sayı: 9<sup>1</sup> 71<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000047<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

| Taraflar         | Dağıtım Şirketi:   | Üretici:  |
|------------------|--|---|
|                  | <b>Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.</b>   | <b>Aslanbeyli Güneş Enerji Ltd. Şti.</b>                                      |
| Kanuni Adresleri | Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad. No:1 Başkent Kule Çukurambar Çankaya/ANKARA | Acrıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A(Kule) Blok 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL |

  
Adem ÖZGÜNER  
Genel Müdür  
Genel Müdür

Temsile Yetkili Kişiler

  
Mehmet Ali YAZICI  
Genel Müdür  
Genel Müdür

**ASLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.**  
Acrıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Üsküdar V.D.: 0870710804 Tic. Sic. No: 192282  
Mersis No: 0087071080400016

İmzalar

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken-ticarethane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticarethane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

Hizmete Özel



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: LSZÜ-276  
Tarih: 23.08.2016

Sayı: 9<sup>1</sup> 71<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000049<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|          |                                      |  |
|----------|--------------------------------------|--|
| Taraflar | Dağıtım Şirketi:                     | Üretici:                               |
|          | <b>Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.</b> | <b>Kıraydan Güneş Enerji Ltd. Şti.</b> |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| Kanuni Adresleri: | Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad. No:1 Başkent Kule Çukurambar Çankaya/ANKARA | Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A(Kule) Blok 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL |
|-------------------|--|--|

  
Erdem ÖZGÜNER  
Sıhhiyet İşleri Kurumu Müdürü

  
Murat YAĞCI  
Genel Müdür

**KIRAVDAN GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0218 290 25 85  
Üsküdar V.D.: 5560739748 Tic. Sic. No: 962263  
Mersis No: 0656073874800015

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken-ticarethane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticarethane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

Hizmete Özel

1



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No: LSZÜ-277  
Tarih: 03.08.2016

Sayı: 9<sup>1</sup> 71<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000050<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|          |                                      |                                 |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Taraflar | Dağıtım Şirketi:                     | Üretici:                        |
|          | <b>Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.</b> | <b>Sarılar Enerji Ltd. Şti.</b> |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Kanuni Adresleri | Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad. No:1 Başkent Kule<br>Çukurambar Çankaya/ANKARA | Acıbadem Mah. Çeçen Sok.<br>Akasya Evleri A(Kule) Blok<br>25A/142 Üsküdar/İSTANBUL |
|------------------|---|--|

  
İsmail ÖZGÜNER  
Temsil Yetkili Kişiler

  
Yılmaz YAZICI  
Temsil Yetkili Kişiler

**SARILAR ENERJİ LİMİTED ŞİRKETİ**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Üsküdar V.D.: 7500513203 Tic. Sic.No: 972531  
Mersis No: 0750051320500017

İmzalar

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

Hizmete Özel



LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI**

Üretici No: LSZÜ-275  
Tarih: 03.08.2016

Sayı: 9<sup>1</sup> 71<sup>-2</sup> 02<sup>1</sup> 02<sup>4</sup> 000048<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; ismi veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|          |                                      |                                 |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Taraflar | Dağıtım Şirketi:                     | Üretici:                        |
|          | <b>Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.</b> | <b>Topaklı Enerji Ltd. Şti.</b> |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Kanuni Adresleri | Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad. No:1 Başkent Kule<br>Çukurambar Çankaya/ANKARA | Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A(Kule) Blok 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL |
|------------------|---|--|

  
Ergem ÖZGÜNER  
Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Temsil Yetkili Kişiler

  
Mustafa YAŞAR  
Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Temsil Yetkili Kişiler

**TOPAKLI ENERJİ LİMİTED ŞİRKETİ**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Üsküdar V.D.: 8540544044 Tic. Sic. No: 872548  
Mersis No: 0854054404400019

İmzalar

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

Hizmete Özel



## Dağıtım Sistemine kullanım Anlaşması (her biri toplam 9 sayfa olup ilk sayfasıdır)

### LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: LSZÜ-274  
Tarih: 28.04.2019

Sayı: 9<sup>1</sup> 71<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 0000047<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hükümleri ve şartları içermektedir.

|          |                                      |  |
|----------|--------------------------------------|--|
| Taraflar | Dağıtım Şirketi:                     | Üretici:                                 |
|          | <b>Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.</b> | <b>Aslanbeyli Güneş Enerji LTD. ŞTİ.</b> |

#### Kanuni Adresleri

|  |  |
|--|--|
| Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad.<br>No:1 Başkent Kule<br>Çukurambar-Çankaya/ANKARA | Acıbadem Mah. Çeçen Sok.<br>Akasya Evleri A (Kule) Blok<br>25A/142<br>Üsküdar/İSTANBUL |
|--|--|

#### Temsile Yetkili Kişiler

#### İmzalar

  
**Arif GEZER**  
Dağıtım Görevlisi Santraller  
Bağlantı Planlama Uzmanı

  
**Arzuhan AKGÜL**  
Dağıtım Görevlisi Santraller  
Bağlantı Uzmanı

**ASLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 - Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Osakılar V.D. : 0570710804 Tic.Sic.No: 962263  
Mersis No: 0867071080400018

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

Hizmete Özel



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 152Ü-275  
Tarih: 28.04.2019

Sayı: 9<sup>1</sup> 71<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 0000048<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

| Taraflar | Dağıtım Şirketi:                     | Üretici:                              |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|
|          | <b>Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.</b> | <b>Topaklı Enerji Limited Şirketi</b> |

### Kanuni Adresleri

Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad.  
No:1 Başkent Kule  
Çukurambar-Çankaya/ANKARA

Acıbadem Mah. Çeçen Sok.  
Akasya Evleri A (Kule) Blok  
25A/142  
Üsküdar/İSTANBUL

### Temsile Yetkili Kişiler

### İmzalar

**Arif GEZER**  
Dağıtım Görevli Santraller  
Bağlantı Planlama Uzmanı

**Arif AKGÜL**  
Dağıtım Görevli Santraller  
Bağlantı Planlama Uzmanı

**TOPAKLI ENERJİ LİMİTED ŞİRKETİ**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Üsküdar V.D.: 0540544044 Tic.Sic.No: 972546  
Mühür No: 08540544044/0010

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek tesetsül edilir.

Hizmete Özet



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: LSZÜ-276  
Tarih: 20.11.2019

Sayı: 9<sup>1</sup> 71<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 0000049<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

| Taraflar | Dağıtım Şirketi:                     | Üretici:                               |
|----------|--------------------------------------|--|
|          | <b>Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.</b> | <b>Kıravdan Enerji Limited Şirketi</b> |

### Kanuni Adresleri

Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad.  
No: 1 Başkent Kule  
Çukurambar-Çankaya/ANKARA

Acıbadem Mah. Çeçen Sok.  
Akasya Evleri A (Kule) Blok  
25A/142  
Üsküdar/İSTANBUL

### Temsile Yetkili Kişiler

### İmzalar

  
**Arif GEZER**  
Dağıtım Görevlisi Santraller  
Bağlantı Planlama Uzmanı

  
**Arif GEZER**  
Dağıtım Görevlisi Santraller  
Bağlantı Planlama Uzmanı

**KIRAVDAN GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 - Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 65  
Üsküdar V.D.: 5560729748 Tic. Sic.No: 962283  
Mersis No: 0556073074800015

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken-ticarethane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticarethane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

Hizmete Özel



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: LSZÜ-277

Tarih: 29.01.2019

Sayı: 9<sup>1</sup> 71<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 0000050<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

|          |                                      |                                       |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Taraflar | Dağıtım Şirketi:                     | Üretici:                              |
|          | <b>Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.</b> | <b>Sarılar Enerji Limited Şirketi</b> |

Kanuni Adresleri

Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad.  
No:1 Başkent Kule  
Çukurambar-Çankaya/ANKARA

Acıbadem Mah. Çeçen Sok.  
Akasya Evleri A (Kule) Blok  
25A/142  
Üsküdar/İSTANBUL

Temsile Yetkili Kişiler:

İmzalar:

  
**Arif GEZER**  
Dağıtım Görevlisi Santraller  
Bağlantı Planlama Uzmanı

  
**Arzu AKGÖL**  
Sarılar Enerji Limited Şirketi  
Genel Müdürü

**SARILAR ENERJİ LIMITED ŞİRKETİ**  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri  
A (Kule) Blok 25A/142 Üsküdar / İSTANBUL  
Tel: 0216 290 25 05  
Üsküdar V.D.: 7500513203 Tic.Sic.No: 972531  
Merkez No: 0750051320300017

Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleşime kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

Hizmete Özel





**4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Yapı Denetim bulunmamaktadır.

**4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir.

**4.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**  
Bulunmamaktadır

## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### TÜRKİYE

#### Demografik Veriler

#### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

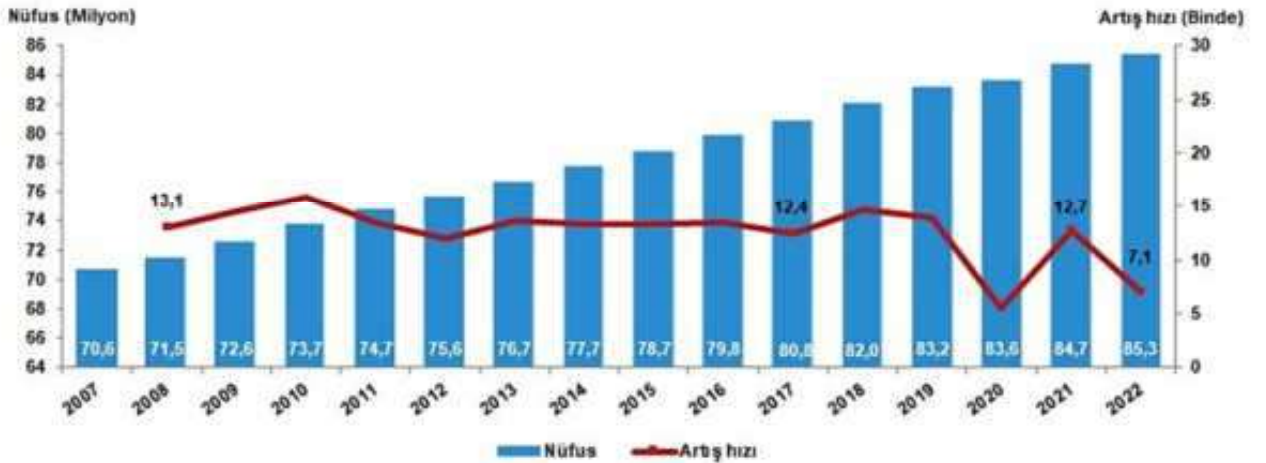
Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



#### İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

## İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

### En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

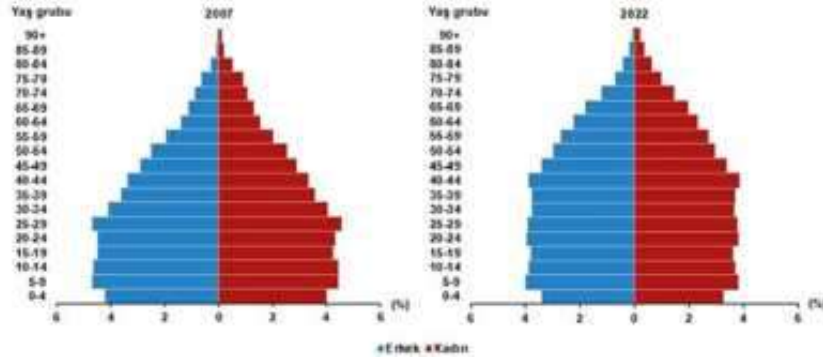
| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 907 951 | 7 955 820 | 7 952 131 | 18,65                           | 18,63 | 18,68 |
| Ankara   | 5 782 285  | 2 856 479 | 2 925 806 | 6,78                            | 6,69  | 6,87  |
| İzmir    | 4 462 056  | 2 215 716 | 2 246 340 | 5,23                            | 5,19  | 5,28  |
| Bursa    | 3 194 720  | 1 595 869 | 1 598 851 | 3,75                            | 3,74  | 3,76  |
| Antalya  | 2 688 004  | 1 351 702 | 1 336 302 | 3,15                            | 3,17  | 3,14  |

## Nüfusu en az olan il 84 bin 241 kişi ile Bayburt oldu

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

## Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

Nüfus piramidi, 2007, 2022



Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.

## Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 33,5'e yükseldi

Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortalama yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

## Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

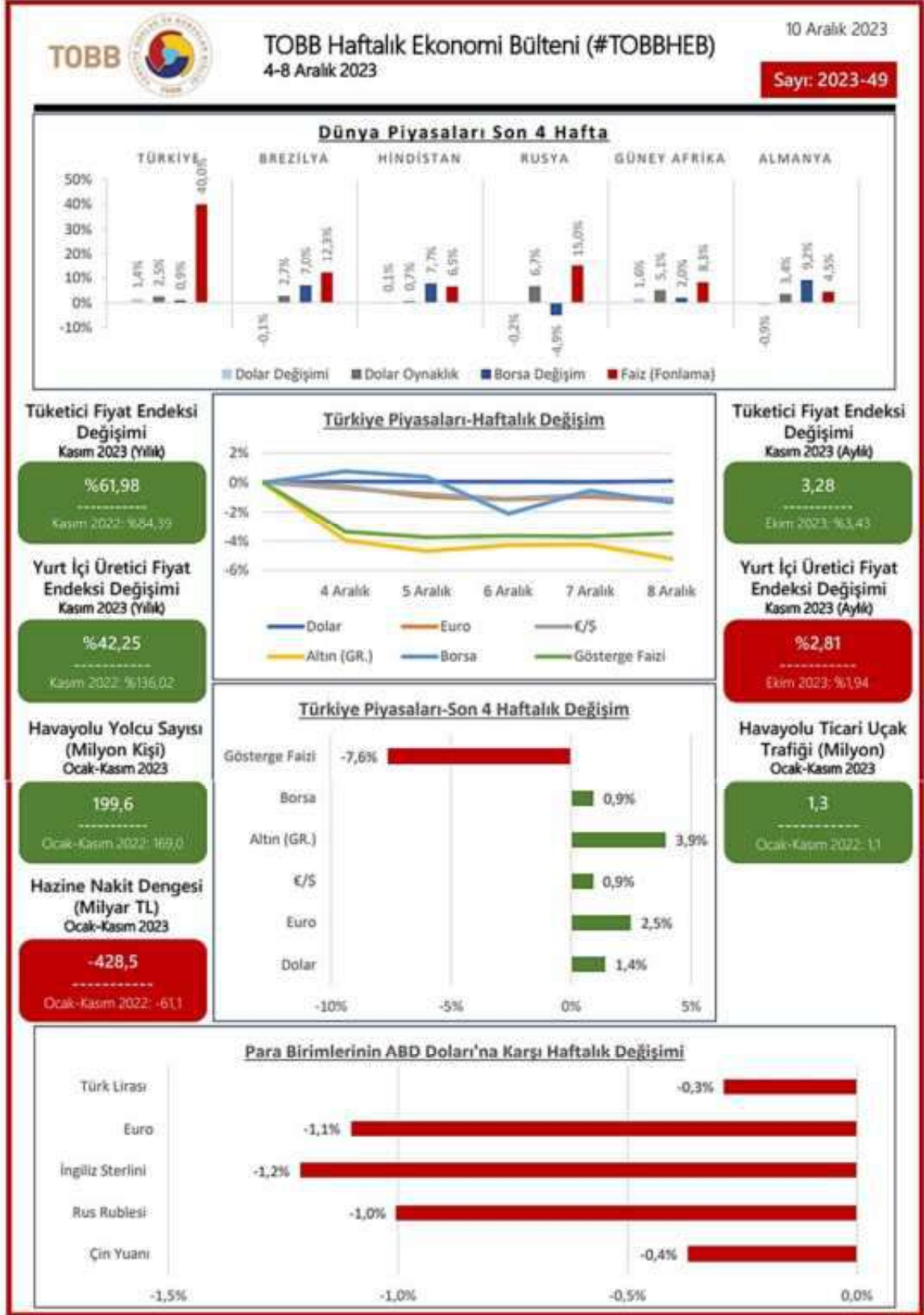
## Kırıkkale İli

Kırıkkale şehri ülkemizde İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. 4.881 kilometrekare yüzölçümüne sahiptir. Eski bir yerleşim yeri olması sebebiyle şehirde yapılan kazılarda eski uygarlıklara ait kalıntılara rastlanılmıştır. Bu kalıntılar Tunç Devri'ne kadar dayanmaktadır. Cumhuriyet Döneminde Kırıkkale'de kurulan Makine ve Kimya Endüstri Kurumu sayesinde sanayi alanında önemli bir adım atılmıştır. Önceleri Ankara iline bağlı olan Kırıkkale, 1989 yılı itibarıyla il olma özelliğine sahip olmuştur. Ayrıca askeri silahlar fabrikası ve TÜPRAŞ Rafinerisi de hem şehrin hem ülkenin ekonomisine katkıda bulunmaktadır. Sanayi dışında tarım ve hayvancılık da yaygınlaşmıştır. Şehrin bazı bölümleri deprem bölgesi olarak da bilinmektedir. Kırıkkale ilinin toplam 9 ilçesi bulunmaktadır. Merkez ilçe de bunlara dâhildir. İlçelerinde önemli cami ve türbeler, taş yapılar ve sit alanları bulunmaktadır. Komşu illeri; Ankara, Yozgat, Çorum, Çankırı ve Kırşehir'dir. Şehrin topraklarından Kızılırmak geçmektedir. Kırıkkale şehrinin nüfus değişiklikleri incelenmek istediğinde yıl bazında verilere bakmak gerekmektedir. Bulunduğu bölgede ekonomik faaliyetleri ve ilçeleri ile önemli konuma sahip olan bir şehirdir. Şehrin hem yüzölçümü küçüktür hem de nüfusu azdır. Şehrin ilçelerinde önemli sanayi kuruluşları ve tarihi mekânlar bulunması işçi ve turist akışını desteklemektedir. Şehrin nüfusu yıllara göre çok az değişiklik göstermiştir. Küçük bir yerleşim yeri olduğu için yerli halk yaşar ve dışarıdan çok fazla göç almaz. Kırıkkale nüfusu: 2019 yılında 283.016 tır

Kırıkkale ilinin ilçeleri şunlardır: Merkez Yahşihan Delice Keskin Çelebi Karakeçili Bahşili Sulakyurt Balışeyh Keskin ilçesinde kurşun, demir, çinko, bentonit ve linyit madenleri çıkarılmaktadır. Çelebi'de volfram; Yahşihan'da pirit, Delice ve Balışeyh'te de demir çıkarılmaktadır. Ayrıca Kırıkkale'den geçen Kızılırmak şehrin Çelebi ilçesinden başlayarak merkeze doğru gider ve Çankırı il sınırına kadar devam eder. Kırıkkale'nin 9 ilçesinde toplam 135 köy ve 174 mahalle bulunmaktadır. Sulakyurt'ta Kozlu Antik Kenti, Şeyh Bedrettin Camisi ve Türbesi bulunmaktadır. Keskin'de Haydar Sultan Türbesi, Merkez'de Hasandede Türbesi, Delice'de Koçu baba Türbesi ve Balışeyh'te ise Ballı Türbesi yer almaktadır. (İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.)



## 5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri





## Yurt İçi Gelişmeler

- İl düzeyinde cari fiyatlarla GSYH hesaplamalarına göre; 2022 yılında İstanbul 4 trilyon 564 milyar 280 milyon TL ile en yüksek GSYH'ye ulaştı ve toplam GSYH'den %30,4 pay aldı. İstanbul'u, 1 trilyon 329 milyar 810 milyon TL ve %8,9 pay ile Ankara, 972 milyar 238 milyon TL ve %6,5 pay ile İzmir izledi. Kişi başına GSYH'de 2022 yılında, Kocaeli 302 bin 772 TL ile ilk sırada yer aldı. Kocaeli'ni, 287 bin 524 TL ile İstanbul ve 253 bin 501 TL ile Tekirdağ izledi.
- Kasım ayında Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 arttı. Yıllık artışın yüksek olduğu ana gruplar, %92,86 ile lokanta ve oteller, %82,13 ile sağlık, %81,49 ile eğitim oldu.
- Kasım ayında Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %2,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,25 arttı. İmalat sektöründe yurtiçi üretici fiyat endeksi yıllık %54,11, aylık %2,26 arttı.
- Kasım ayında Hazine nakit dengesi 95,3 milyar TL fazla verirken, Ocak-Kasım döneminde açık 428,5 milyar TL oldu.
- Kasım sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla havayolu yolcu trafiği %18,2, ticari uçak trafiği %16,7 arttı.

## Yurt Dışı Gelişmeler

- Euro Bölgesi'nde Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 geriledi. Yıllık bazda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim göstermedi.
- Euro Bölgesi'nde Sentix Güven Endeksi, Aralık ayında -16,8 seviyesine yükselirken -15,0 olan piyasa beklentisinin altında kaldı.
- Euro Bölgesi'nde Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE), Ekim ayında aylık bazda %0,2 ile beklentilere paralel arttı. Endeks yıllık bazda ise %9,4 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde perakende satışlar Ekim ayında aylık bazda %0,1 artarken, yıllık bazda %1,2 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 48,7 seviyesine yükseldi. Beklentiler 48,2 olması yönündeydi.
- ABD'de Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 50,8 ile öncü verilere paralel gerçekleşti. Böylece endeks sektörde sağlam görünümün sürdüğüne işaret etti.
- ABD'de ISM İmalat Dışı Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) verisi Kasım ayında 52,7 ile %52,0 olan beklentilerin üzerine çıktı.
- ABD'de işsizlik oranı Kasım ayında %3,7 seviyesine geriledi. Beklentiler %3,9 olması yönündeydi.
- ABD'de geçtiğimiz hafta işsizlik haklarından yararlanma başvuruları 220 bin oldu. Beklentiler 222 bin olması yönündeydi.

## Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, 2005-2023

Index numbers and rate of changes in the consumer price index, 2005-2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year  | Ocak<br>January | Şubat<br>February | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>September | Ekim<br>October | Kasım<br>November | Aralık<br>December | Yıllık<br>December |
|--|-----------------|-------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bir önceki aya göre değişim (%) - Monthly rate of change (%) |                 |                   |               |                |              |                 |                |                   |                    |                 |                   |                    |                    |
| 2005   | 0.55            | 0.02              | 0.26          | 0.71           | 0.92         | 0.10            | -0.57          | 0.85              | 1.02               | 1.79            | 1.40              | 0.42               | 7.72%              |
| 2006   | 0.75            | 0.22              | 0.27          | 1.34           | 1.88         | 0.34            | 0.85           | -0.44             | 1.29               | 1.27            | 1.29              | 0.23               | 9.65%              |
| 2007   | 1.00            | 0.43              | 0.92          | 1.21           | 0.50         | -0.24           | -0.73          | 0.02              | 1.03               | 1.81            | 1.95              | 0.22               | 8.39%              |
| 2008   | 0.80            | 1.29              | 0.96          | 1.68           | 1.49         | -0.36           | 0.58           | -0.24             | 0.45               | 2.60            | 0.83              | -0.41              | 10.06%             |
| 2009   | 0.29            | -0.34             | 1.10          | 0.02           | 0.84         | 0.11            | 0.25           | -0.30             | 0.39               | 2.41            | 1.27              | 0.53               | 6.53%              |
| 2010   | 1.85            | 1.45              | 0.58          | 0.60           | -0.36        | -0.56           | -0.48          | 0.40              | 1.23               | 1.83            | 0.03              | -0.30              | 6.40%              |
| 2011   | 0.41            | 0.73              | 0.42          | 0.87           | 2.42         | -1.43           | -0.41          | 0.73              | 0.75               | 3.27            | 1.73              | 0.58               | 10.45%             |
| 2012   | 0.56            | 0.56              | 0.41          | 1.52           | -0.21        | -0.90           | -0.23          | 0.56              | 1.03               | 1.96            | 0.38              | 0.38               | 6.16%              |
| 2013   | 1.65            | 0.30              | 0.66          | 0.42           | 0.15         | 0.76            | 0.31           | -0.10             | 0.77               | 1.80            | 0.01              | 0.46               | 7.40%              |
| 2014   | 1.98            | 0.43              | 1.13          | 1.34           | 0.40         | 0.31            | 0.45           | 0.09              | 0.14               | 1.90            | 0.18              | -0.44              | 8.17%              |
| 2015   | 1.10            | 0.71              | 1.19          | 1.63           | 0.56         | -0.51           | 0.09           | 0.40              | 0.89               | 1.55            | 0.87              | 0.21               | 8.81%              |
| 2016   | 1.82            | -0.02             | -0.04         | 0.78           | 0.58         | 0.47            | 1.16           | -0.29             | 0.18               | 1.44            | 0.52              | 1.64               | 8.53%              |
| 2017   | 2.48            | 0.81              | 1.02          | 1.31           | 0.45         | -0.27           | 0.15           | 0.52              | 0.65               | 2.08            | 1.49              | 0.69               | 11.92%             |
| 2018   | 1.02            | 0.73              | 0.99          | 1.87           | 1.62         | 2.61            | 0.55           | 2.30              | 6.30               | 2.67            | -1.44             | -0.40              | 20.30%             |
| 2019   | 1.06            | 0.16              | 1.03          | 1.89           | 0.95         | 0.03            | 1.36           | 0.86              | 0.99               | 2.00            | 0.38              | 0.74               | 11.84%             |
| 2020   | 1.35            | 0.35              | 0.57          | 0.85           | 1.36         | 1.13            | 0.58           | 0.86              | 0.97               | 2.13            | 2.30              | 1.25               | 14.60%             |
| 2021   | 1.68            | 0.91              | 1.08          | 1.68           | 0.89         | 1.94            | 1.80           | 1.12              | 1.25               | 2.39            | 3.51              | 13.58              | 36.08%             |
| 2022   | 11.10           | 4.81              | 5.46          | 7.25           | 2.98         | 4.95            | 2.37           | 1.46              | 3.08               | 3.54            | 2.88              | 1.18               | 64.27%             |
| 2023   | 6.65            | 3.15              | 2.29          | 2.39           | 0.04         | 3.92            | 9.49           | 9.09              | 4.75               | 3.43            | 3.28              |                    | 60.09%             |

TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Consumer Price Index, November 2023

## Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2023

Domestic producer price index and rate of change, November 2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year  | Ocak<br>Jan. | Şubat<br>Feb. | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>Sep. | Ekim<br>Oct. | Kasım<br>Nov. | Aralık<br>Dec. | Yıllık<br>December |
|--|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%) |              |               |               |                |              |                 |                |                   |               |              |               |                |                    |
| 2006   | 1.96         | 0.26          | 0.25          | 1.94           | 2.77         | 4.02            | 0.86           | -0.75             | -0.23         | 0.45         | -0.29         | -0.12          | 11.58%             |
| 2007   | -0.05        | 0.96          | 0.97          | 0.80           | 0.39         | -0.11           | 0.06           | 0.85              | 1.02          | -0.13        | 0.89          | 0.15           | 5.94%              |
| 2008   | 0.42         | 2.96          | 3.17          | 4.50           | 2.12         | 0.32            | 1.25           | -2.34             | -0.90         | 0.57         | -0.03         | -3.54          | 8.11%              |
| 2009   | 0.23         | 1.17          | 0.29          | 0.65           | -0.05        | 0.94            | -0.71          | 0.42              | 0.62          | 0.26         | 1.29          | 0.66           | 5.93%              |
| 2010   | 0.56         | 1.66          | 1.94          | 2.39           | -1.15        | -0.50           | -0.16          | 1.15              | 0.51          | 1.21         | -0.31         | 1.31           | 8.87%              |
| 2011   | 2.36         | 1.72          | 1.22          | 0.61           | 0.15         | 0.01            | -0.03          | 1.76              | 1.55          | 1.80         | 0.65          | 1.00           | 13.33%             |
| 2012   | 0.38         | -0.09         | 0.36          | 0.08           | 0.53         | -1.40           | -0.31          | 0.26              | 1.03          | 0.17         | 1.66          | -0.12          | 2.45%              |
| 2013   | -0.18        | -0.13         | 0.81          | -0.51          | 1.00         | 1.48            | 0.99           | 0.04              | 0.88          | 0.69         | 0.62          | 1.11           | 6.97%              |
| 2014   | 3.32         | 1.38          | 0.74          | 0.09           | -0.52        | 0.06            | 0.73           | 0.42              | 0.85          | 0.92         | -0.97         | -0.76          | 6.36%              |
| 2015   | 0.33         | 1.20          | 1.05          | 1.43           | 1.11         | 0.25            | -0.32          | 0.98              | 1.53          | -0.20        | -1.42         | -0.33          | 5.71%              |
| 2016   | 0.55         | -0.20         | 0.40          | 0.52           | 1.48         | 0.41            | 0.21           | 0.08              | 0.29          | 0.84         | 2.00          | 2.88           | 9.94%              |
| 2017   | 3.98         | 1.26          | 1.04          | 0.76           | 0.52         | 0.07            | 0.72           | 0.85              | 0.24          | 1.71         | 2.02          | 1.37           | 15.47%             |
| 2018   | 0.99         | 2.68          | 1.54          | 2.60           | 3.79         | 3.03            | 1.77           | 6.60              | 10.88         | 0.91         | -2.53         | -2.22          | 33.64%             |
| 2019   | 0.45         | 0.09          | 1.58          | 2.98           | 2.67         | 0.09            | -0.99          | -0.59             | 0.13          | 0.17         | -0.08         | 0.69           | 7.36%              |
| 2020   | 1.84         | 0.48          | 0.87          | 1.28           | 1.54         | 0.69            | 1.02           | 2.35              | 2.85          | 3.56         | 4.08          | 2.36           | 25.15%             |
| 2021   | 2.66         | 1.22          | 4.13          | 4.34           | 3.92         | 4.01            | 2.46           | 2.77              | 1.55          | 5.24         | 9.99          | 19.04          | 79.80%             |
| 2022   | 10.45        | 7.22          | 9.19          | 7.67           | 8.76         | 6.77            | 5.17           | 2.41              | 4.78          | 7.83         | 0.74          | -0.24          | 97.72%             |
| 2023   | 4.15         | 1.56          | 0.44          | 0.81           | 0.65         | 6.50            | 8.23           | 5.89              | 3.40          | 1.94         | 2.81          |                | 42.59%             |

TÜİK, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Domestic Producer Price Index, November 2023



## EUROBOND VAKIFBANK

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Satış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| US900123BB58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,61            | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US900123BG46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,77            | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

Ürün Adı: Eurobond İşlem Tipi: Alış

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Alış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|--------------|
| US900123BB58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,22           | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US900123BG46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,39           | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

## İNGBANK

| Menkul Kıymet Tanımı | Vade Sonu  | Vadeye Kalan Gün | Alış Oranı | Alış İşlem Fiyatı | Alış Temiz Fiyat | Satış Oranı | Satış İşlem Fiyatı | Satış Temiz Fiyat | Faiz Tipi | Para Birimi |
|----------------------|------------|------------------|------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------|
| US900123BG46         | 30/05/2040 | 5996             | 7.3707     | 94,699593         | 94,137093        | 7,8265      | 90,699409          | 90,136909         | Sabit     | USD         |

| Moody's | S&P  | Fitch | Açıklama                     | 01/07/21 | 01/01/22 | 01/07/22 | 01/01/23 | 01/07/23 |
|---------|------|-------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Aaa     | AAA  | AAA   | En yüksek kalite             | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Aa1     | AA+  | AA+   | Yüksek not                   | 33       | 34       | 48       | 49       | 43       |
| Aa2     | AA   | AA    | Yüksek not                   | 41       | 42       | 58       | 60       | 53       |
| Aa3     | AA-  | AA-   | Yüksek not                   | 60       | 61       | 72       | 73       | 64       |
| A1      | A+   | A+    | Orta üzeri not               | 68       | 69       | 86       | 86       | 75       |
| A2      | A    | A     | Orta üzeri not               | 70       | 70       | 102      | 104      | 91       |
| A3      | A-   | A-    | Orta üzeri not               | 99       | 102      | 144      | 147      | 129      |
| Baa1    | BBB+ | BBB+  | Orta altı not                | 132      | 136      | 192      | 196      | 171      |
| Baa2    | BBB  | BBB   | Orta altı not                | 157      | 162      | 228      | 233      | 204      |
| Baa3    | BBB- | BBB-  | Orta altı not                | 182      | 187      | 264      | 269      | 235      |
| Ba1     | BB+  | BB+   | Spekülatif                   | 206      | 213      | 300      | 306      | 268      |
| Ba2     | BB   | BB    | Spekülatif                   | 248      | 256      | 361      | 368      | 322      |
| Ba3     | BB-  | BB-   | Spekülatif                   | 297      | 306      | 431      | 440      | 385      |
| B1      | B+   | B+    | Orta altı spekülatif         | 372      | 383      | 540      | 551      | 482      |
| B2      | B    | B     | Orta altı spekülatif         | 455      | 468      | 660      | 673      | 588      |
| B3      | B-   | B-    | Orta altı spekülatif         | 537      | 553      | 780      | 795      | 685      |
| Caa1    | CCC+ | CCC   | Ornemi seviyede riskli       | 619      | 638      | 899      | 917      | 802      |
| Caa2    | CCC  | CCC   | Ağır derecede spekülatif     | 744      | 766      | 1,080    | 1,102    | 963      |
| Caa3    | CCC- | CCC-  | Düşük bir ipotarla           | 826      | 851      | 1,200    | 1,224    | 1,070    |
| Ca      | CC   | CC    | Umutluyla yakında temerrütte | 991      | 1,021    | 1,438    | 1,468    | 1,284    |
| C       | C    | C     | Düşünebilir                  |          |          |          |          |          |
| D       | D    | D     | Temerrütte                   |          |          |          |          |          |
| /       | /    | /     | /                            |          |          |          |          |          |
| /       | /    | /     | /                            |          |          |          |          |          |

Temerrüt farkları yukarıdaki listede güncellemelere  
Prof. A. Serhatlı Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

**İzmir ÜNİVERSİTESİ**

Moody's, Standard and Poor's (S&P) ve Fitch'in ülkelere ve şirketlere verdiği notlar için oluşturdukları ölçek ile bu notların karşılık geldiği durumlar gösterilmektedir. Tablonun üst yarısı yatırıma uygun notları (yeşil tonlar), alt kısmı ise spekülatif karakter içeren notları (kırmızı tonlar) göstermektedir. Tablonun sağ tarafında belirtilen sayısal değerler ise Temerrüt Farkı (Ds) için bu notların karşılık geldiği risk düzeylerini işaret etmektedir. En sağdaki sütun son yayımlanan verileri içermekte olup güncelleme 1

Temmuz 2023 tarihine aittir. (<https://www.ergununutmaz.com/risk-degerleri-2023-2/>)

Moody's şirketinin A3 notu verdiği bir ülke için temerrüt farkı 1 Temmuz 2023 tarihinde 128 baz puan olup diğer bir ifadeyle yüzde 1,28 oranına karşılık gelmektedir. Yılın başındaki değer 147 ya da diğer bir deyişle yüzde 1,47 olduğu düşünülürse yılın ilk altı ayında risklerin 19 baz puan azaldığı söylenebilir.



Tabloda yukardan aşağı gidildikçe riskler artmakta, makas açılmaktadır ve “D” notuna karşılık gelen “temerrüde düşmüş” durumu için bir yüzde hesaplanmamaktadır. Dolayısıyla bir ülke ya da şirketin temerrüde düşme olasılığı arttıkça risksiz getiri oranı açısından da bir düzeltme yapma ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Tablo, kredi notlarına karşılık gelen temerrüt risklerini göstermektedir.

| RİKSİZ GETİRİ ORANLARI                                   |  |   | 01/07/2023                 |                               |                            |                         |                         |                         |                         |  |
|--|--|---|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Açıklama   | Güncelleme   | Hisse Senedi Risk Primi (DS)              | Ülke Riski 1               | Hisse Senedi Risk Primi (CDS) | Ülke Riski 2               | CDS Farkı               | Temerrüt Farkı          | Risksiz Getiri Oranı    |                         |  |
| <b>Almanya</b> (GER)<br>Aaa AAA AAA<br>Moody's S&P Fitch |  | 5.00%                                     | 0.00%                      | 5.00%                         | 0.00%                      | 0.22%                   | 0.00%                   | 2.45%                   |                         |  |
| <b>ABD</b> (USA)<br>Aaa AAA AAA<br>Moody's S&P Fitch     |  | 5.00%                                     | 0.00%                      | 5.00%                         | 0.00%                      | 0.43%                   | 0.00%                   | 3.78%                   |                         |  |
| <b>Türkiye</b> (TUR)<br>Moody's B3<br>S&P B-<br>Fitch B- | Oldukça spekülâtif<br>Oldukça spekülâtif<br>Oldukça spekülâtif | 30 Eyl 2022<br>31 Mar 2023<br>17 Mar 2023 | 14.86%<br>14.86%<br>14.86% | 9.86%<br>9.86%<br>9.86%       | 11.55%<br>11.55%<br>11.55% | 6.55%<br>6.55%<br>6.55% | 5.05%<br>5.05%<br>5.05% | 6.95%<br>6.95%<br>6.95% | 9.40%<br>9.40%<br>9.40% |  |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (TUR):                  | 16.350%  | 13 Tem 2023                               |                            |                               |                            |                         |                         |                         |                         |  |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (GER):                  | 2.453%   | 13 Tem 2023                               |                            |                               |                            |                         |                         |                         |                         |  |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (USA):                  | 3.781%   | 13 Tem 2023                               |                            |                               |                            |                         |                         |                         |                         |  |

Temerrüt ve CDS farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.  
10 yıllık devlet tahvilinin getirileri ise TradingView üzerinden çekilmiştir.

Ergun UNUTMAZ

Almanya ve ABD ülkeleri AAA şeklinde en üst düzey kredi notuna sahip olduklarından bu ülkelerin 10 yıllık tahvilinin getirileri doğrudan risksiz getiri oranı olarak alınabilmektedir. 13 Temmuz 2023 kapanışı ile bu oranlar sırasıyla yüzde 2,453 ve yüzde 3,781'dir. Dolayısıyla bu oranları indirgenmiş Nakit Akışları Değerlemesi yürütürken risksiz getiri oranı olarak kullanılır.

Tablonun devamındaysa Türkiye için üç farklı kredi – derecelendirme kuruluşunun vermiş olduğu ülke kredi notları son güncellemenin yapıldığı ilgili tarihlerle gösterilmektedir. Moody's "B3", Fitch 17 Mart 2023 tarihli güncellemesiyle "B -" S&P de 31 Mart 2023 tarihli değerlendirmeye "B -" notu ve olumsuz görünümle değerlemede bulunmuştur. Bu notları ve 10 yıllık devlet tahvili için TradingView sitesinden çektiğim 13 Temmuz 2023 kapanış verilerini kullanarak Türkiye için hesapladığım risksiz getiri oranları üçü için de yüzde 9,40 şeklindedir.

2023 yılına ilişkin güncel veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tablonun sol tarafında küçük, riskli şirketleri, sağ tarafında ise büyük, imalat şirketleri için değerleri gösterilmiştir. Bu veri setinde güncelleme yılda bir kez yapıldığından mevcut değerler aşağıdaki gibi olup şirket analizlerinde borç ve faiz yükünü gözeterek düzeltmeler yapılmıştır.





### FAİZ KARŞILAMA ORANI

Kredi notları ve Temerrüt Riski Farkları

Küçük, Riskli Şirketler

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |           | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|-----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤         |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 12,50                        | 100,000   | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 9,5                          | 12,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 7,5                          | 9,499999  | A1         | 1,07                     |
|                     | 6,00                         | 7,499999  | A2         | 1,18                     |
|                     | 4,50                         | 5,999999  | A3         | 1,33                     |
|                     | 4,00                         | 4,499999  | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 3,50                         | 3,999999  | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 3,00                         | 3,499999  | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999  | B1         | 4,05                     |
|                     | 2,00                         | 2,499999  | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,50                         | 1,999999  | B3         | 5,94                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999  | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999  | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,50                         | 0,799999  | C          | 13,09                    |
|                     | -100,000                     | 0,499999  | D          | 17,44                    |

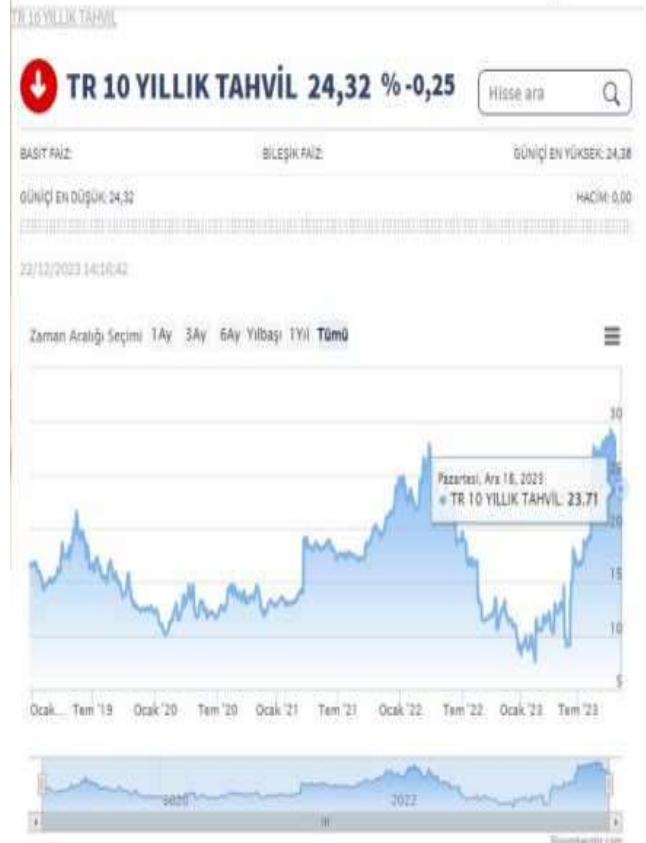
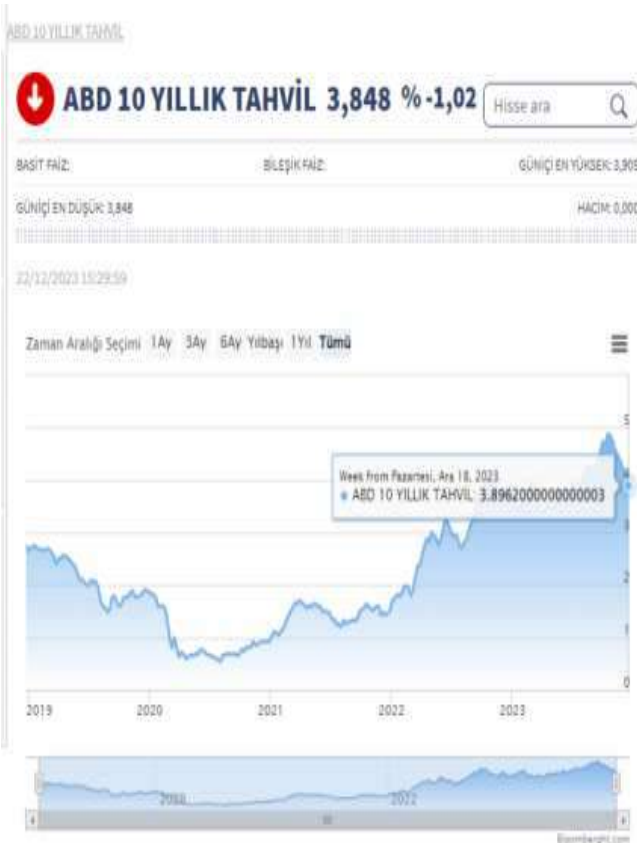
Büyük, İmalat Şirketleri

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |          | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤        |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 8,50                         | 100,000  | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 6,50                         | 8,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 5,50                         | 6,499999 | A1         | 1,07                     |
|                     | 4,25                         | 5,499999 | A2         | 1,18                     |
|                     | 3,00                         | 4,249999 | A3         | 1,33                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999 | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 2,25                         | 2,499999 | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 2,00                         | 2,249999 | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 1,75                         | 1,999999 | B1         | 4,05                     |
|                     | 1,50                         | 1,749999 | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999 | B3         | 5,94                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999 | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,65                         | 0,799999 | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,20                         | 0,649999 | C          | 13,09                    |
|                     | -100,000                     | 0,199999 | D          | 17,44                    |

Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

by Ergun UNUTMAZ

Yukarıdaki veriler kapsamında USD bazlı risksiz getiri oranı %7,70 ve risk oranı, Türkiye CDS oranının %5,05'ten %2,38'e gerilemesi dikkate alınarak %5,80 kabul edilmiştir.



Devrede Olan GES Santralleri (Kaynak: <https://www.enerjiatlası.com/gunes/>)  
78 İl, 679 santral, 8.541,56 MW Toplam Kurulu Güç



| İL             | Toplam Kurulu Güç |
|----------------|-------------------|
| Konya          | 1.652,19          |
| Ankara         | 415,85            |
| Şanlıurfa      | 383,32            |
| Kayseri        | 356,85            |
| İzmir          | 306,60            |
| Kahramanmaraş  | 265,16            |
| Gaziantep      | 261,16            |
| Afyonkarahisar | 252,31            |
| Antalya        | 241,45            |
| Manisa         | 234,93            |
| Mersin         | 217,88            |
| Denizli        | 199,30            |
| Elazığ         | 191,25            |
| Isparta        | 168,35            |
| Eskişehir      | 162,72            |
| Adana          | 144,88            |
| Niğde          | 140,71            |
| Nevşehir       | 135,43            |
| Malatya        | 134,72            |
| Adıyaman       | 134,35            |
| Çorum          | 128,99            |
| Uşak           | 128,85            |
| Aydın          | 125,50            |
| Muğla          | 119,49            |
| Balıkesir      | 117,51            |
| Kütahya        | 116,20            |

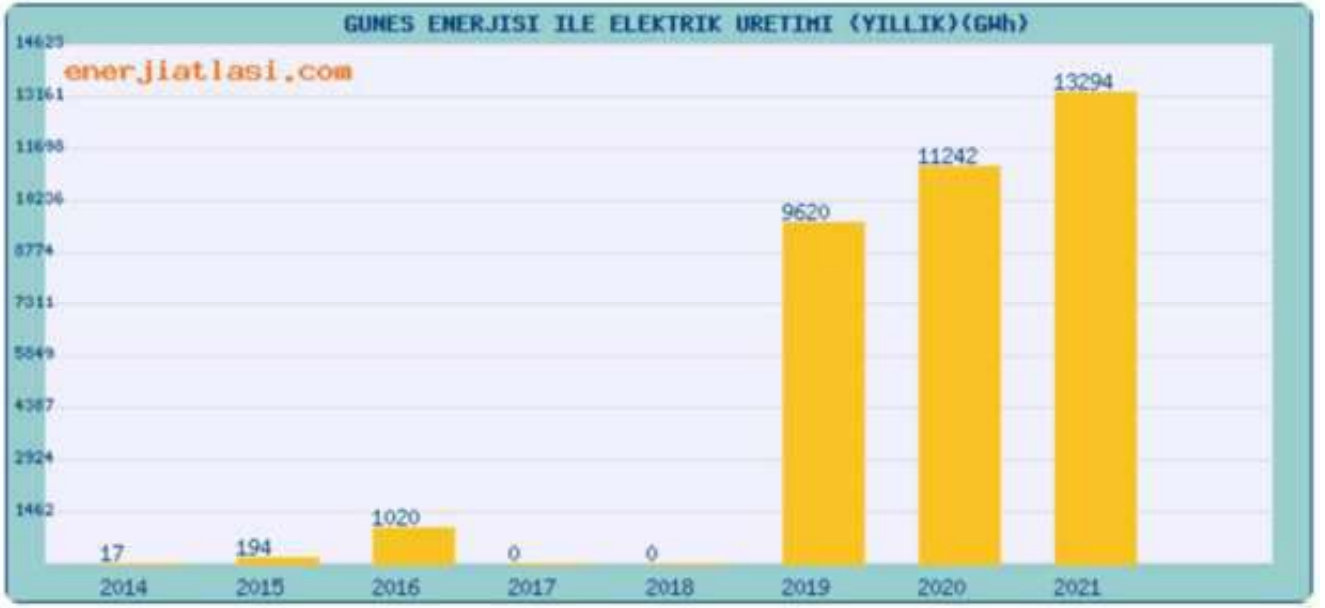
| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Van        | 107,35            |
| Diyarbakır | 106,54            |
| Erzurum    | 105,18            |
| Karaman    | 101,89            |
| Burdur     | 101,65            |
| Aksaray    | 96,20             |
| Sivas      | 88,06             |
| Osmaniye   | 87,10             |
| Bilecik    | 86,99             |
| Bursa      | 85,37             |
| Yozgat     | 78,61             |
| Çankırı    | 63,86             |
| Kırşehir   | 57,70             |
| Kırıkkale  | 53,00             |
| Amasya     | 46,67             |
| Bitlis     | 45,90             |
| Erzincan   | 45,52             |
| Mardin     | 33,34             |
| Hatay      | 30,52             |
| Şırnak     | 29,00             |
| Kilis      | 27,74             |
| Kocaeli    | 27,07             |
| Samsun     | 26,73             |
| Tokat      | 24,95             |
| Bingöl     | 24,00             |
| İstanbul   | 23,95             |

| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Ağrı       | 23,43             |
| Batman     | 23,00             |
| Çanakkale  | 16,18             |
| Bayburt    | 15,00             |
| Karabük    | 14,53             |
| Kastamonu  | 11,00             |
| Bolu       | 9,68              |
| Sakarya    | 9,25              |
| Siirt      | 8,68              |
| Edirne     | 8,48              |
| Tekirdağ   | 8,18              |
| Muş        | 7,99              |
| Giresun    | 6,01              |
| Bartın     | 5,97              |
| Kars       | 5,74              |
| Kırklareli | 4,51              |
| Trabzon    | 4,41              |
| Ardahan    | 4,39              |
| Zonguldak  | 3,54              |
| Düzce      | 2,64              |
| Gümüşhane  | 2,04              |
| Iğdır      | 1,89              |
| Ordu       | 1,47              |
| Yalova     | 1,00              |
| Tunceli    | 0,87              |
| Sinop      | 0,86              |

| Güneş Enerji Santralleri Profili |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Kayıtlı Santral Sayısı :         | 679                             |
| GES Kurulu Güç :                 | 8.335 MWe<br>Kayıtlı: 8.537 MWe |
| Kurulu Güce Oranı :              | % 8,28                          |
| Yıllık Elektrik Üretimi :        | ~ 13.296 GWh                    |
| Üretimin Tüketime Oranı :        | % 4,43                          |
| Lisans Durumu :                  | 37 lisanslı, 642 lisanssız      |

## Güneş Enerjisi ile Elektrik Üretimi (Yıllık)

2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen elektrik üretimine dair veriler aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. Grafik üzerindeki değerler GWh dr.



### Güneş Enerjisi ile Elektrik Tüketimini Karşılama

Şebeke bağlantısı olmayan ya da lisanssız üretim kapsamında üretim yaparak öz tüketiminin önemli bir bölümünü bu yolla karşılayan tesis sayısının fazla olması nedeniyle oldukça zor. Fakat şebekeye verilen yani ihtiyaç fazlası üretilerek başkalarının kullanımına sunulan enerji miktarı bilinmekte. Toplam tüketim miktarı da tüketime sunulan enerji değeri üzerinden hesaplandığından güneş enerjisi ile elektrik tüketimimizin ne kadarının karşılandığını bir ölçüde bulabiliyoruz. Buna göre 2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen "ihtiyaç fazlası" elektrik üretimi ve toplam tüketimimiz hesaplandığında, aşağıdaki grafik ortaya çıkmaktadır.



Türkiye'deki güneş enerjisi santrallerinde kullanılan şebekeye bağlı (on-grid) fotovoltaik güneş enerji santrallerinde kullanılan solar panel markaları, kurulu güç değeri ve Türkiye toplam güneş enerji santrali kurulu gücüne oranı yani pazar payları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

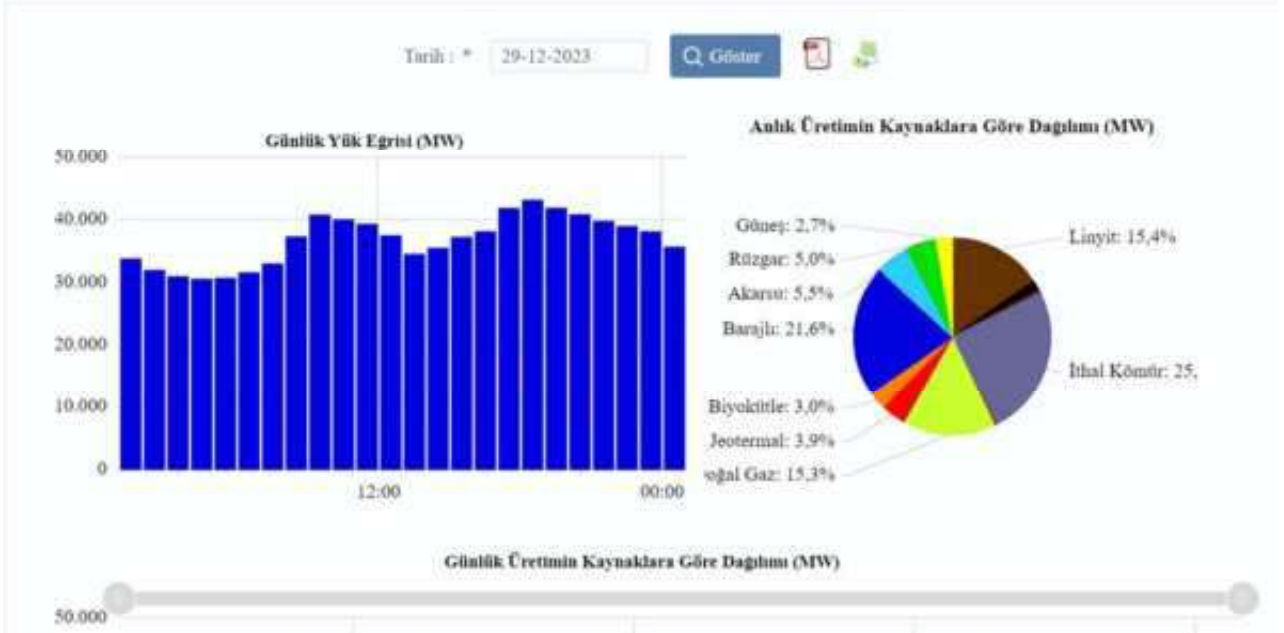
Listedeki bilgiler geçici kabulü yapılmış tesislerde kullanılan panel markalarını özetlemekte olup, panel markası bilinmeyen tesisler listenin başında belirtilmiştir.

| S. | Panel Markası                     | Kurulu Güç<br>(on-grid) | Oran        |
|----|-----------------------------------|-------------------------|-------------|
|    | Panel markası bilinmeyen tesisler | -214,00 MWe             | %-15,71     |
| 1  | <b>Kalyon PV</b>                  | 1.000,00 MWe            | %73,39      |
| 1  | <b>CW Enerji</b>                  | 90,37 MWe               | %6,63       |
| 2  | <b>Jinko Solar</b>                | 89,30 MWe               | %6,55       |
| 3  | <b>Canadian Solar</b>             | 56,16 MWe               | %4,12       |
| 4  | <b>Yingli Solar</b>               | 49,50 MWe               | %3,63       |
| 5  | <b>HT-SAAE</b>                    | 54,05 MWe               | %3,97       |
| 6  | <b>Hanwha Solar</b>               | 36,70 MWe               | %2,69       |
| 7  | <b>Upsolar</b>                    | 35,95 MWe               | %2,64       |
| 8  | <b>Trina Solar</b>                | 30,50 MWe               | %2,24       |
| 9  | <b>SolarTürk</b>                  | 28,39 MWe               | %2,08       |
| 10 | <b>Solar Frontier</b>             | 19,92 MWe               | %1,46       |
| 11 | <b>IBC Solar</b>                  | 13,71 MWe               | %1,01       |
| 12 | <b>Axitec Solar</b>               | 11,20 MWe               | %0,82       |
| 13 | <b>Astronergy Solar</b>           | 10,92 MWe               | %0,80       |
| 14 | <b>Schmid-Pekintaş SunSolar</b>   | 15,00 MWe               | %1,10       |
| 15 | <b>JA Solar</b>                   | 6,00 MWe                | %0,44       |
| 16 | <b>CSUN Solar</b>                 | 4,75 MWe                | %0,35       |
| 17 | <b>Panasonic</b>                  | 4,36 MWe                | %0,32       |
| 18 | <b>Helios</b>                     | 3,00 MWe                | %0,22       |
| 19 | <b>Luxra</b>                      | 2,85 MWe                | %0,21       |
| 20 | <b>Viessmann</b>                  | 2,18 MWe                | %0,16       |
| 21 | <b>Zahit Solarfield</b>           | 1,81 MWe                | %0,13       |
| 22 | <b>Ankara Solar</b>               | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 23 | <b>Perlight Solar</b>             | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 24 | <b>Ulica Solar</b>                | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 25 | <b>SolarWorld</b>                 | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 26 | <b>Sunrise Solartech</b>          | 0,96 MWe                | %0,07       |
| 27 | <b>ET Solar</b>                   | 0,67 MWe                | %0,05       |
| 28 | <b>Ameriasolar</b>                | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 29 | <b>EGing PV Solar</b>             | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 30 | <b>Suntech</b>                    | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 31 | <b>Sharp Solar</b>                | 0,49 MWe                | %0,04       |
| 33 | <b>BYD Solar</b>                  | 0,48 MWe                | %0,04       |
| 34 | <b>LDK Solar</b>                  | 0,44 MWe                | %0,03       |
| 35 | <b>Renesola</b>                   | 0,30 MWe                | %0,02       |
| 36 | <b>Parla Güneş Paneli</b>         | 0,24 MWe                | %0,02       |
| 37 | <b>First Solar</b>                | 0,23 MWe                | %0,02       |
| 38 | <b>Alfa Solar</b>                 | 0,16 MWe                | %0,01       |
| 39 | <b>Anel Solar</b>                 | 0,13 MWe                | %0,01       |
| 40 | <b>Miasole</b>                    | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 41 | <b>ProfSolar</b>                  | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 42 | <b>Bosch Solar Energy</b>         | 0,10 MWe                | %0,01       |
| 43 | <b>Heckert Solar</b>              | 0,06 MWe                | %0,00       |
|    | <b>TOPLAM</b>                     | <b>1.362,60 MWe</b>     | <b>%100</b> |





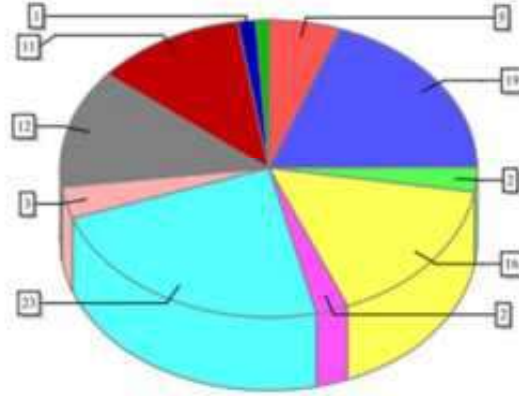
## Türkiye Elektrik İstatistikleri



### AYLIK ÜRETİMİN KAYNAKLARA GÖRE DAĞILIMI

mill

29.12.2023



| AD             | ÜRETİM (MW)   | %     |
|----------------|---------------|-------|
| AKARSU         | 1.419.176,11  | 5,51  |
| ASFALTIT KÖMÜR | 136.256,40    | 0,53  |
| ATIK ISI       | 55.377,64     | 0,22  |
| BARAJLI        | 4.957.192,17  | 19,38 |
| BİYOKÜTLE      | 682.151,37    | 2,67  |
| DOĞAL GAZ      | 4.152.333,09  | 16,23 |
| FUEL ÖL        | 63.967,65     | 0,25  |
| GÜNEŞ          | 643.510,29    | 2,52  |
| İTHAL KÖMÜR    | 5.931.464,40  | 23,19 |
| JEOTERMAL      | 896.933,17    | 3,47  |
| LİNYİT         | 3.319.173,96  | 12,97 |
| LNG            | 0,00          | 0,00  |
| MOTÖRİN        | 0,00          | 0,00  |
| RÜZGAR         | 2.078.134,39  | 8,14  |
| TAŞ KÖMÜR      | 396.191,93    | 1,56  |
| TOPLAM         | 25.581.793,20 | 100   |

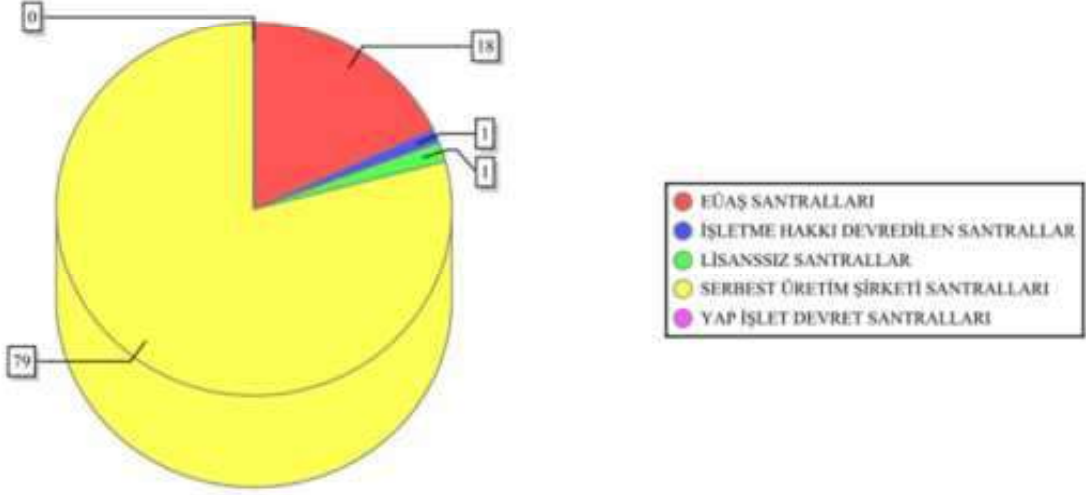




## AYLIK ÜRETİMİN KURULUŞLARA GÖRE DAĞILIMI

null

29.12.2023



| AD                                  | ÜRETİM (MWh)  | %     |
|-------------------------------------|---------------|-------|
| EÜAŞ SANTRALLARI                    | 4,607,240.39  | 18.01 |
| İŞLETME HAKKI DEVREDİLEN SANTRALLAR | 299,236.84    | 1.17  |
| LİSANSIZ SANTRALLAR                 | 440,848.92    | 1.72  |
| SERBEST ÜRETİM ŞİRKETİ SANTRALLARI  | 20,225,378.67 | 79.06 |
| YAP İŞLET DEVRET SANTRALLARI        | 9,080.38      | 0.04  |
| TOPLAM                              | 25,581,785.20 | 100   |



### YEKA GES-4 Yarışma Sonuçları

BOR 1 YEKA GES-4 ihalesi: 37,5 krş/kWh - Smart GES Enerji 2,54 cent

BOR 2 YEKA GES-4 ihalesi: 39,0 krş/kWh - Ecogreen Enerji 2,64 cent

BOR 3 YEKA GES-4 ihalesi: 42,7 krş/kWh - Kalyon Enerji 2,90 cent

Elektrik birimi nedir? (<https://www.armin.com.tr/elektrik-birimleri-nedir/>)



Yaygın olarak çok farklı alanlarda kullanılan elektrik, kullanıldığı alana göre farklı birimler üzerinden ölçülmektedir. Günlük hayatta watt ya da kilowatt cinsinden ölçülen elektrik birimi aslında çok daha çeşitlidir ve alt dallara ayrılmaktadır.

Elektrik enerjisi birimi nedir?

Tüm bu çeşitliliğe rağmen elektrik enerjisi birini yaygın bir şekilde watt olarak kabul edilmektedir. Diğer elektrik birimleri için de yine watt üzerinden çeviriler yapılarak genel elektrik değerlerine ulaşılmaktadır.

Elektriğin birimleri nelerdir, nasıl sınıflandırılır?

Elektrik birimleri genel olarak 10 farklı çeşit ile tanımlanmaktadır.

Pikowatt (pW)

Elektrik birimleri arasında en küçük birim Pikowatt'tır. Çok hassas ölçüm gerektiren durumlarda kullanılan Pikowatt, 1/1.000.000.000.000 Watt'tır.

Nanowatt (nW)

Tıp alanında yaygın bir şekilde kullanılan Nanowatt, EKG ve EEG gibi cihazlarda tercih edilen bir elektrik birimidir. Nanowatt, 1/1.000.000 Watt'ın karşılığıdır.

Miliwatt (mW)

Çalışma sırasında çok yüksek enerji gereksinimi bulunmayan cihazlarda Miliwatt kullanılmaktadır. İşitme cihazları gibi farklı ürünlerde kullanılan Miliwatt, Watt'ın 1/1000'idir.

Watt (W)

En yaygın kullanılan elektrik ölçü birimi olan watt, ampul gibi pek çok farklı elektrik tüketen cihazda ya da eşyada tercih edilmektedir. Watt üzerinden tüketim yaptığı belirtilen bir ampul için saatlik tüketimin ne kadar olduğu belirtilmektedir.

Kilowatt (kW)

Watt ile tanımlandığında büyük değerler kullanılması gerektiğinden dolayı bu tür durumlarda Watt yerine Kilowatt kullanılmaktadır. Elektrikli ev aletlerinin büyük bir bölümünde hesaplamalar Kilowatt üzerinden yapılmaktadır. 1 Kilowatt, 1000 Watt'tır.

Megawatt (MW)

Evlerdeki aylık elektrik tüketimleri de genellikle değerler Megawatt üzerinden ölçülmektedir. 1 Megawatt, 1 milyon Watt'ı ifade eder.

Gigawatt (GW)

Elektrik güçlerinin ölçülmesi ve mevcut potansiyelini daha net bir şekilde anlaşılabilmesi Gigawatt kullanılır. 1 Gigawatt, 1 milyar Watt'a eşittir.

Terawatt (TW)

Hidroelektrik Santrali gibi enerji üretiminin yapıldığı yerlerde elde edilen elektrik kapasitesi için daha büyük bir değer olan Terawatt kullanılır. 1 Terawatt, 1 trilyon Watt'tır.

Petawatt (PW)

Elektrik birimi için en yüksek değer Petawatt'tır. Güneş gibi çok büyük enerji kaynaklarının ölçülmesinde kullanılan Petawatt, 1 katrilyon Watt'ı ifade eder.

### 5.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

#### 5.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Ana gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri

##### 922 ada 65 parsel

Değerlemesi yapılan güneş enerji santralının bulunduğu parsel tapu kayıtlarına göre 85.748,54 m2 yüzölçümüne sahip olup geometrik olarak şekilsiz topografik olarak ise düz bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Taşınmazın çevresi boş arazi olup yer yer tarım yapılmaktadır.

Değerleme konusu parsel gelişmekte olan bir alanda yer almakta olup çevresinde çok sayıda boş parsel bulunmakta, henüz yolları ham yol niteliğinde olup altyapı bulunmamaktadır.

##### Güneş Enerji Santrali

Parseller üzerinde her biri 990,00 kWe (yaklaşık 1 MWe) Kurulu güce sahip toplam 4 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planında KARAKEÇİLİ GES-2, KARAKEÇİLİ GES-5, KARAKEÇİLİ GES-6, KARAKEÇİLİ GES-9 olarak numaralandırılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, güneş enerji panellerinin yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, evirici sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör ve dm binalarının yapıldığı ve GES te elektrik üretiminin yapıldığı tespit edilmiştir.

#### 5.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde yer alan GES projesi yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

#### 5.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

GES projesidir. Ruhsatına uygundur.

#### 5.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmakta olup, tesise araçla ulaşım zorluğu bulunmamaktadır.

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 6.1. UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde





edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerini belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- (h) "Tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## 6.2. Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),

**(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 6.3. Pazar Yaklaşımı

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### 6.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

##### GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ EMSAL BİLGİLERİ

###### Emsal 1 [GES]:

Elâzığ ili, Baskil ilçesi Çavuşlu köyü sınırları içerisinde santral gücünün 960 kw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 25.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (Lisanssız)  
(1 kW: 26.041 TL, 851,653 USD) İlgilisi: 0 506 479 57 34

###### Emsal 2 [GES]:

Sivas ili, Suşehri ilçesi sınırları içerisinde 400 kw (Tüketime yönelik olan, 400 kWe / 465.92 kWp gücünde) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 13.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 32.500 TL, 1062,863 USD) İlgilisi: 0 532 793 11 16

###### Emsal 3 [GES]:

Kayseri ili, Tomarza ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1144 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.102.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 39.102 TL, 1.278,771 USD) Pry Grup Emlak: 0 552 566 78 93

###### Emsal 4 [GES]:



Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 1,170 Mw gücünde (yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 39.250 TL, 1.283,611 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14

#### Emsal 5 [GES]:

Çanakkale ili, Biga ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1173 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 36.850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 36.850 TL, 1.340,776 USD) Hacı Bektaş Önal: 0 552 566 78 93

#### Emsal 6 [GES]:

Afyon ili, merkez ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1092 kwp, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 33.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 33.500 TL, 1.095,566 USD) Mehmet Barlak: 0 533 774 50 96

#### Emsal 7 [GES]:

Adana ili, Karataş ilçesi sınırları içerisinde 1 Mw gücünde, 1.2 Dc (Yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 38.986.700 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW 38.986 TL, 1.275,000 USD) İlgilisi: 0 546 611 64 55

#### Emsal 8 [GES]:

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 2,35 Mw gücünde (yaklaşık 2350 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 78.780.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 33.523 TL, 1.096,331 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14

| Emsal    | İl        | İlçe    | KW   | Fiyat TL   | 1 kW Fiyat TL | 1 kW Fiyat USD | Yetkili          | İletişim       |
|----------|-----------|---------|------|------------|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 1        | Elazığ    | Baskil  | 960  | 25.000.000 | 26.042        | 852            | Arif G.          | (506) 479-5734 |
| 2        | Sivas     | Suşehri | 400  | 13.000.000 | 32.500        | 1.063          | İbrahim K.       | (532) 793-1116 |
| 3        | Kayseri   | Tomarza | 1000 | 39.102.000 | 39.102        | 1.279          | Ertugrul Buldak  | (552) 566-7893 |
| 4        | Ankara    | Cankaya | 1000 | 39.250.000 | 39.250        | 1.284          | Çetin Emlak      | (537) 447-4814 |
| 5        | Canakkale | Biga    | 1000 | 36.850.000 | 36.850        | 1.205          | Hacı Bektaş Önal | (537) 729-8874 |
| 6        | Afyon     | Merkez  | 1000 | 33.500.000 | 33.500        | 1.096          | Mehmet Barlak    | (533) 774-5096 |
| 7        | Adana     | Karataş | 1000 | 38.986.700 | 38.987        | 1.275          | İlgilisi         | (546) 611-6455 |
| 8        | Ankara    | Cankaya | 2350 | 78.780.000 | 33.523        | 1.096          | Çetin Emlak      | (537) 447-4814 |
| ortalama |           |         |      |            | <b>34.969</b> | <b>1.144</b>   |                  |                |

Yukarıdaki emsal verileri ve sektörde GES için yapılan maliyet çalışmaları, akademik çalışmalar dikkate alındığında, standart sayılabilecek diğer etkenleri içeren yaklaşık 1 kW kurulu güç kapasiteli santralin piyasa değerinin 1.000 USD - 1.200 USD aralığında olacağı ön görülmektedir.

Emsallerin ortalaması 1kW için 34.969 TL, 1.144 USD bulunmaktadır.

%10 pazarlık ile 31.472 TL, 1.029,24 USD bulunmaktadır.





Buna göre; 31.472 TL x 990 kW = 31.157.280 TL (1.018.951 USD) bulunmaktadır.

Parseller üzerinde her biri 990,00 kWe (yaklaşık 1 MWe) Kurulu güce sahip toplam 4 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır.

Santraller yerleşim planında KARAKECİLİ GES-2, KARAKECİLİ GES-5, KARAKECİLİ GES-6, KARAKECİLİ GES-9, olarak numaralandırılmıştır. Değerlemeye konu tesislerin kurulu güçleri ise şöyledir;

KARAKECİLİ GES-2 'in 990 KW kurulu gücünde, - KARAKECİLİ GES-5 'in 990 KW kurulu gücünde, KARAKECİLİ GES-6 'in 990 KW kurulu gücünde, - KARAKECİLİ GES-9 'in 990 KW kurulu gücünde,

Buna göre

| sıra   | adı             | kW  | Fiyat TL | 1 kW Fiyat TL          | 1 kW Fiyat USD       |
|--------|-----------------|-----|----------|------------------------|----------------------|
| 1      | KARAKEİLİ-2 GES | 990 | 31.472   | 31.157.280             | 1.018.951,004        |
| 2      | KARAKEİLİ-5 GES | 990 | 31.472   | 31.157.280             | 1.018.951,004        |
| 3      | KARAKEİLİ-6 GES | 990 | 31.472   | 31.157.280             | 1.018.951,004        |
| 4      | KARAKEİLİ-9 GES | 990 | 31.472   | 31.157.280             | 1.018.951,004        |
| toplam |                 |     |          | <b>124.629.120,000</b> | <b>4.075.804,015</b> |

Rapora konu 4 adet santral için ise Pazar yaklaşımı neticesinde oluşan piyasa değeri yaklaşık toplam 124.629.120 TL, 4.075.804,015 USD bulunmaktadır.

## Arsa Emsalleri

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 759 55 18</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Balışeyh/İzzettin Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 19.340,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 1.800.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.       | 19.340,00-                       | 1.800.000,00      | ~93,07                            |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 763 40 75</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Balışeyh/Dikmen Köyü sınırları içinde (112/20), köy yerleşik alan dışında kalan,21.404,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 2.140.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. | 21.404,00-                       | 2.140.000,00      | ~99,98                            |



|          |  |            |              |         |
|----------|--|------------|--------------|---------|
| <b>3</b> | <b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 759 44 10</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Hasandede Mahallesi sınırları içinde (458/205), mahalle yerleşik alan dışında kalan, 8.447 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 790.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cephele olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. | 8.447,00-  | 790.000,00   | ~93,52  |
| <b>4</b> | <b>Emlak Yetkilisi 0 (533) 130</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Bahşılı/Halim Köyü sınırları içinde (2203/69), köy yerleşik alan dışında kalan,21.000,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu bulunan 1 adet tarlanın 2.200.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.                    | 21.000,00- | 2.200.000,00 | ~104,76 |

**Emsal Analizi:**

*Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastro yoluna cephele olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.*

***Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.***

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |  |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 19.340m <sup>2</sup>     |   | 21.404m <sup>2</sup>     |   | 8.447m <sup>2</sup>      |   | 21.000m <sup>2</sup>     |   |  |
| Satış Bedeli   | 1.800.000.-TL.           |   | 2.140.000.-TL.           |   | 790.000.-TL.             |   | 2.200.000.-TL.           |   |  |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 93.-TL.                  |   | 100.-TL.                 |   | 94.-TL.                  |   | 105.-TL.                 |   |  |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 10%                      | - | 0%                       | + | 5%                       | + |  |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | + | 0%                       | + | 10%                      | + | 0%                       | - |  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 6%                       | - | 5%                       | + | -10%                     | + | -10%                     | + |  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                 | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 10%                      | + | 10%                      | + | 10%                      | + | 10%                      | - |  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 5%                       | + | 0%                       | + | 5%                       | - | 5%                       | + |  |
| PAZARLIK PAYI  | 10%                      | - | 10%                      | - | 10%                      | - | 10%                      | - |  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 92,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 95,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 89,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 84,00-TL./m <sup>2</sup> |   |  |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 89,95                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| TAŞINMAZ ALANI   | 85.748,54m <sup>2</sup>  |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 7.712.664.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 7.715.000.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |

Buna göre taşınmazların pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir:

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 89,95-TL/m<sup>2</sup>, Toplam değerinin ise 7.715.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
|--|------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 922 Ada 65 Parsel                            | 85.748,54        | 89,95                                  | 7.712.664,00-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>85.748,54</b> |  | <b>7.712.664,00-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>7.715.000,00</b>    |

Değerleme konusu güneş santralının bulunduğu lokasyonda GES imarlı halihazırda satılmış veya satılık arsa emsaline ulaşılamamıştır. Bölgede yer alan benzer alanlara sahip tarla vasıflı emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde tarla emsallerinden yola çıkılarak gerekli düzeltmeler sonrasında söz konusu arsa değerlerine ulaşılmıştır. Emsaller genellikle merkeze uzak konumdadır. Pazarlık ve konum düzeltmesi sonucu 90 TL/m<sup>2</sup> birim değer bulunmuştur.

**Buna göre arsa değeri;**

85.748,54 m<sup>2</sup>x 90 TL = 7.717.368 TL bulunmuş **7.715.000 TL takdir edilmiştir.**

### 6.3.3. Üst Hakkı Değeri

Parsellerin mülkiyeti Zen Enerji Aş ye ait olup bu değer iş bu raporda takdir edilmemiştir



#### 6.4. Maliyet yaklaşımı

##### 6.4.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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. Bu yaklaşımda, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda. Maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli baş üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (1) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (2) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (3) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

##### 6.4.2. Yapı / Makine – Ekipman Donanım Maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Güneş Enerji Santrali yapımında fazlara göre maliyet unsurları aşağıda gösterilmiştir.

###### Faz 1

- Şirket kurulumu, ofis vb. maliyetler.
- Uygun arazi ve fizibilite maliyeti.
- Yasal izinler ve uygunluk maliyeti.
- Mevzi imar planı maliyeti.
- 

###### Faz 2

- GES için gerekli tüm makine-ekipman ve donanım maliyetleri.
- Yazılım maliyetleri.
- Bağlantı maliyetleri.
- 

###### Faz 3

- Eğitim, iş güvenliği, işçilik maliyeti.
- SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı maliyeti.



- Sözleşmelerden doğan damga vergileri maliyeti.
- Santral çevresi düzenleme (peyzaj, çit, tel örgü vb.) maliyeti.
- Mühendislik ve danışmanlık maliyeti.
- 

#### **Faz 4**

- Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb. maliyetler.
- Ön görülemeyen diğer maliyetler.

Piyasa verileri ve akademik çalışmaların incelenmesi sonucu ortalama 1 MW gücündeki GES için 1-1,5 Milyon \$ maliyet oluştuğu görülmüştür.

İlerleyen yıllarda donanımsal maliyetlerde bir düşüş gözlenmekle birlikte verimliliğe yönelik AR - GE çalışmaları ek maliyetler yaratabilmektedir. Rapor konusu GES ler için firmadan temin edilen mali verilere göre muhasebe kaydına giren kalemler aşağıdaki şekildedir.

**Tesiste yer alan makine teçhizat listeleri ve değerleri**

| <b>KARAKEÇİLİ GES-2 olarak ASLANBEYLİ Güneş Enerji Ltd Şti ünvanlı GES Santrali</b> |   |  |                        |        |  |  |                           |
|---|---|--|------------------------|--------|--|--|---------------------------|
| <b>MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ</b>  |   |  |                        |        |  |  |                           |
| Sıra No   | Ekipman Adı   | Marka Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri  | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
| 1   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HASÇELİK       | 2017                   | 1      | 29.09.2017-010310<br>15.10.2017-010314-<br>07.11.2017-010319-<br>01.12.2017-010331-<br>22.12.2017-010347-<br>22.05.2018-010365 | 10.800.000                                 | 10.800.000                |
| 2   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN TP660P-270 POLİKİSTAL SİLİKON 270W | 2017                   | 4400   | 07.11.2017-010319-<br>01.12.2017-010331-   | 3600                                       | 15.840.000                |
| 3   | İnvertör  | HUAWEİ SUN2000-36KTL STRING                | 2017                   | 25     | 15.10.2017-010314-<br>07.11.2017-010319-   | 90.000                                     | 2,250.000                 |
| 4   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ                                      | 2017                   | 14.000 | 29.09.2017-010310<br>15.10.2017-010314-<br>07.11.2017-010319-<br>01.12.2017-010331-<br>22.12.2017-010347-<br>22.05.2018-010365 | 24,00                                      | 336.000                   |
| 5   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 1 adet datalogger  | IK HUAWEİ                                  | 2017                   | 1      | 29.09.2017-010310<br>15.10.2017-010314-<br>07.11.2017-010319-<br>01.12.2017-010331-<br>22.12.2017-010347-<br>22.05.2018-010365 | 384.000                                    | 384.000                   |
| 6   | Trafo ve aksesuarları (monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hüceleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB 1250 kVA-yağlı                         | 2017                   | 1      | 29.09.2017-010310<br>15.10.2017-010314-<br>07.11.2017-010319-<br>01.12.2017-010331-<br>22.12.2017-010347-<br>22.05.2018-010365 | 1800.000                                   | 1800.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b>   |   |  |                        |        |  |  | <b>31.410.000</b>         |



**KARAKEÇİLİ GES-5 olarak KIRAVDAN Güneş Enerji Ltd Şti ünvanlı Güneş Enerji Santrali  
MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktarı | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri  | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|------------------------|---------|--|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HASÇELİK       | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010311<br>15.10.2017-010315-<br>07.11.2017-010320-<br>01.12.2017-010332-<br>22.12.2017-010348-<br>22.05.2018-010366 | 10.800.000                                 | 10.800.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN TP660P-270 POLİKİSTAL SİLİKON 270W | 2017                   | 4400    | 07.11.2017-010320-<br>01.12.2017-010332-   | 3600                                       | 15.840.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ SUN2000-36KTL STRİNG                | 2017                   | 25      | 15.10.2017-010315-<br>07.11.2017-010320-   | 90.000                                     | 2,250.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ                                      | 2017                   | 14.000  | 29.09.2017-010311<br>15.10.2017-010315-<br>07.11.2017-010320-<br>01.12.2017-010332-<br>22.12.2017-010348-<br>22.05.2018-010366 | 24,00                                      | 336.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 1 adet datalogger  | IK HUAWEİ                                  | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010311<br>15.10.2017-010315-<br>07.11.2017-010320-<br>01.12.2017-010332-<br>22.12.2017-010348-<br>22.05.2018-010366 | 384.000                                    | 384.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB 1250 kVA-yağlı                         | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010311<br>15.10.2017-010315-<br>07.11.2017-010320-<br>01.12.2017-010332-<br>22.12.2017-010348-<br>22.05.2018-010366 | 1800.000                                   | 1800.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                        |         |  |  | <b>31.410.000</b>         |



**KARAKEÇİLİ GES-6 olarak SARILAR Güneş Enerji Ltd Şti ünvanlı Güneş Enerji Santrali  
MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka Model Tip                              | Üretim veya Model Yılı | Miktarı | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri  | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|------------------------|---------|--|--|---------------------------|
| 1                   | Balanca Of Sistem (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HAŞÇELİK         | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010309<br>15.10.2017-010317-<br>07.11.2017-010322-<br>01.12.2017-010334-<br>22.12.2017-010350-<br>22.05.2018-010368 | 10.800.000                                 | 10.800.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN TP660P-270 POLİKRİSTAL SİLİKON 270 W | 2017                   | 4400    | 07.11.2017-010322-<br>01.12.2017-010334-   | 3600                                       | 15.840.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ SUN2000-36KTL STRING                  | 2017                   | 25      | 15.10.2017-010317-<br>07.11.2017-010322-   | 90.000                                     | 2,250.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | 2017                   | 14.000  | 29.09.2017-010309<br>15.10.2017-010317-<br>07.11.2017-010322-<br>01.12.2017-010334-<br>22.12.2017-010350-<br>22.05.2018-010368 | 24,00                                      | 336.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 1 adet datalogger  | IK HUAWEİ                                    | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010309<br>15.10.2017-010317-<br>07.11.2017-010322-<br>01.12.2017-010334-<br>22.12.2017-010350-<br>22.05.2018-010368 | 384.000                                    | 384.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları (monoblok köşkler ve sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)   | ABB 1250 kVA-yağlı                           | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010309<br>15.10.2017-010317-<br>07.11.2017-010322-<br>01.12.2017-010334-<br>22.12.2017-010350-<br>22.05.2018-010368 | 1800.000                                   | 1800.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                        |         |  |  | <b>31.410.000</b>         |





| KARAKEÇİLİ GES-9 olarak TOPAKLI Güneş Enerji Ltd Şti ünvanlı Güneş Enerji Santrali<br>MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ |   |   |                        |         |  |  |                           |
|---|---|---|------------------------|---------|--|--|---------------------------|
| Sıra No   | Ekipman Adı   | Marka Model Tip                             | Üretim veya Model Yılı | Miktarı | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri  | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
| 1   | Balanca Of Sistem (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HASÇELİK        | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010312<br>15.10.2017-010316-<br>07.11.2017-010321-<br>01.12.2017-010333-<br>22.12.2017-010349-<br>22.05.2018-010367 | 10.800.000                                 | 10.800.000                |
| 2   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN TP660P-270 POLİKRIŞTAL SİLİKON 270W | 2017                   | 4400    | 07.11.2017-010321-<br>01.12.2017-010333-   | 3600                                       | 15.840.000                |
| 3   | İnvertör  | HUAWEİ SUN2000-36KTL STRİNG                 | 2017                   | 25      | 15.10.2017-010316-<br>07.11.2017-010321-   | 90.000                                     | 2250.000                  |
| 4   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ                                       | 2017                   | 14.000  | 29.09.2017-010312<br>15.10.2017-010316-<br>07.11.2017-010321-<br>01.12.2017-010333-<br>22.12.2017-010349-<br>22.05.2018-010367 | 24,00                                      | 336.000                   |
| 5   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 1 adet datalogger  | IK HUAWEİ                                   | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010312<br>15.10.2017-010316-<br>07.11.2017-010321-<br>01.12.2017-010333-<br>22.12.2017-010349-<br>22.05.2018-010367 | 384.000                                    | 384.000                   |
| 6   | Trafo ve aksesuarları (monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)   | ABB 1250 kVA-yağlı                          | 2017                   | 1       | 29.09.2017-010312<br>15.10.2017-010316-<br>07.11.2017-010321-<br>01.12.2017-010333-<br>22.12.2017-010349-<br>22.05.2018-010367 | 1800.000                                   | 1800.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b>   |   |   |                        |         |  |  | <b>31.410.000</b>         |



| <b>Makine Teçhizat Değerleme Tablosu icmalı</b>  |                       |
|--|-----------------------|
| KARAKEÇİLİ GES-2 olarak <b>ASLANBEYLİ</b> Güneş Enerji Limited Şirketi unvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ | 31.410.000 TL         |
| KARAKEÇİLİ GES-5 olarak <b>KIRAVDAN</b> Güneş Enerji Limited Şirketi unvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ   | 31.410.000 TL         |
| KARAKEÇİLİ GES-6 olarak <b>SARILAR</b> Güneş Enerji Limited Şirketi unvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ    | 31.410.000 TL         |
| KARAKEÇİLİ GES-9 olarak <b>TOPAKLI</b> Güneş Enerji Limited Şirketi unvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ    | 31.410.000 TL         |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>125.640.000 TL</b> |

Hesaplamalar sonucu maliyet yaklaşımına göre tesisin değeri arsa değeri ve makine teçhizat değeri olmak üzere toplam değeri;

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Arsa değeri;            | = 7.715.000 TL   |
| Makine teçhizat değeri; | = 125.640.000 TL   |
| Toplam                  | = <b>133.355.000 TL</b> , (4.361.170 USD) takdir edilmiştir. |

Maliyet yaklaşımına göre GES değeri 133.355.000 TL, (4.361.170 USD) takdir edilmiştir

## 6.5. Gelir Yaklaşımı

### 6.5.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlere, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### ➤ İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntem

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, INA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### ➤ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### 6.5.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar



Değerleme konusu GES'te, elektrik üretimi Kasım 2018 sonunda başlamıştır. Ancak çalışmalarda geçmişe yönelik 2019-2020-2021-2022-2023 yılı sonu dahil olmak üzere toplamda 5 yıl üretim verileri kullanılmıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama Üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu esasına göre yapılmıştır.





- 7- Santrallerin personel, güvenlik, sigorta, sarf gibi maliyetleri, yapılan hesaplamalara göre tüm giderlerin gelire oranının yaklaşık %10 gözlenmiştir. Bu oranın projeksiyondaki dağılımı, işletme giderleri %6, bakım ve onarım giderleri %4 olarak kabul edilmiştir.
- 8- Kurumlar vergisi oranı tüm yıllar için sabit %25 olarak alınmıştır.
- 9- Hurda değeri, NBD'de hurda değeri hariç bulunan değer yaklaşık %75 oranında son yıla eklenmiştir.
- 10- Genel kabul olarak tesis veriminin yıllık %1 azalacağı kabul edilmiştir.
- 11- Tesisin kazancının USD bazlı olması sebebi ile tablo USD bazında hazırlanmış, USD'nin etkileneceği parametreler ön görüşüyle oranlar hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden değer döviz alım kuru esas alınarak hesaplanmıştır. Döviz kurundaki değişimler değerde farklılıklar yaratabilecektir.
- 12- Rapor tarihi itibarıyla gelir Yaklaşımında para birimi olarak USD hesap edilmiştir. 05.02.2024 tarihi itibarıyla TCMB göstergesindeki USD Alış Kuru: 30,4770 olarak görülmüştür.
- 13- Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.

### **İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Nakit akışı tablosunda kullanılan veriler ile diğer varsayım ve kabuller başlığı altındaki 3. Madde dikkate alınarak indirgeme oranı kullanılmıştır.

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları;

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Fiyat ve Talep             | : Düşük (sabit fiyattan alım garantileri, talep artışı)   |
| Hammadde Tedarik           | : Yok (güneş enerjisi)  |
| Finansal                   | : Düşük (maliyetler yüksek olmakla birlikte amortisman süresinin kısalığı)<br>Hazine arazisi fiyat desteği. |
| Teknoloji Tedariki         | : Orta (AR-GE çalışmaları. Bazı ekipmanların dışa bağımlı olması)   |
| Performans                 | : Düşük (Talebe bağlı üretim yapılabilmesi).  |
| Düzenleyici                | : Yok (Düzenlemeler destekleyici mahiyette).  |
| Rekabet düzenlemeleri)     | : Düşük (Talebin üretimden fazla olması. Dışa bağımlılığın azaltılması)                                     |
| Jeopolitik                 | : Düşük   |
| İletim/Dağıtım/Şebeke      | : Düşük (lisans, bağlantı anlaşmaları)  |
| Dengeleme                  | : Yok (Muaf)  |
| Çevresel Uyum              | : Yok (Çevreye zararsız. Toplumsal destek)  |
| Sosyal Kabul Edilebilirlik | : Yok (Toplumsal destek)  |

### **6.5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibarıyla piyasa değerini yansıtmaktadır.

## İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU

### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

| GELİR TABLOSU  |         |              |
|--|---------|--------------|
| Tesis ile ilgili Veriler                                     | Birim   | Miktar       |
| 05.02.2024 Döviz Alış Kuru                                   | USD     | 30,477       |
| Kurulu Güç (mevcut)  | MW      | 4,00         |
| Ortalama Yıllık Üretim Miktarı                               | kWh     | 7.484.568,00 |
| YEKDEM Kapsamında Yıl Birim Fiyatı (2024-2028 yılları arası) | USD/kWh | 0,1330       |
| Verim Kaybı  | %       | 1,00%        |
| İşletme Giderleri  | %       | 6%           |
| TEİAŞ Payı (İlk 3 yılda ödenmiştir)                          | %       | 0            |
| Gelir Artış Oranları   |         | 0,00%        |
| Gider Artış Oranları   |         |              |
| Enflasyon  | %       | 4,00%        |
| Dönemsel Bakım Onarım Maliyeti                               | %       | 4,00%        |
| Kurumlar Vergisi Oranı                                       | %       | 25%          |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Risksiz Getiri Oranı | 6,50%  |
| Risk Primi           | 5,50%  |
| İndirgeme Oranı      | 12,00% |

Değer (8 MW) 1 MW Değeri

| NBD | USD | 5.166.069   | 1.291.517  |
|-----|-----|-------------|------------|
|     | TL  | 157.446.298 | 39.362.000 |

| GES Değeri | USD | 5.166.069   | 5.165.000   | Kabul edilen |
|------------|-----|-------------|-------------|--------------|
|            | TL  | 157.446.298 | 157.445.000 |              |

| Yıllar                            | Birim   | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          |
|-----------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                   |         | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 |
| Gelirlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Efektif Gelir Yıl Birim Fiyatları | USD/kWh | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,099      | 0,102      |
| Brüt Gelir                        | USD     | 985.493    | 985.493    | 985.493    | 985.493    | 985.493    | 733.563    | 755.792    |
| Giderlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| İşletme Giderleri                 | USD     | 61.495     | 61.495     | 61.495     | 61.495     | 61.495     | 45.774     | 47.161     |
| Bakım Onarım Giderleri            | USD     | 40.997     | 40.997     | 40.997     | 40.997     | 40.997     | 30.516     | 31.441     |
| Vergi ve Faiz Öncesi Kar (FVÖK)   | USD     | 883.002    | 883.002    | 883.002    | 883.002    | 883.002    | 657.272    | 677.189    |
| Kurumlar Vergisi (%25)            | USD     | 220.750    | 220.750    | 220.750    | 220.750    | 220.750    | 164.318    | 169.297    |
| Net Gelir                         | USD     | 662.251    | 662.251    | 662.251    | 662.251    | 662.251    | 492.954    | 507.892    |
| Hurda Değeri                      | USD     | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Net Gelir                         | USD     | 662.251    | 662.251    | 662.251    | 662.251    | 662.251    | 492.954    | 507.892    |

| 8          | 9          | 10         | 11         | 12         | 13         | 14         | 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 29.12.2031 | 29.12.2032 | 29.12.2033 | 29.12.2034 | 29.12.2035 | 29.12.2036 | 29.12.2037 | 29.12.2038 | 29.12.2039 | 29.12.2040 | 29.12.2041 | 29.12.2042 | 29.12.2043 |
| 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| 0,101      | 0,112      | 0,114      | 0,122      | 0,126      | 0,132      | 0,135      | 0,136      | 0,143      | 0,139      | 0,144      | 0,145      | 0,152      |
| 748.382    | 829.889    | 844.708    | 903.986    | 933.625    | 978.083    | 1.000.313  | 1.007.722  | 1.059.590  | 1.029.951  | 1.067.000  | 1.074.410  | 1.126.278  |
| 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| 46.699     | 51.785     | 52.710     | 56.409     | 58.258     | 61.032     | 62.420     | 62.882     | 66.118     | 64.269     | 66.581     | 67.043     | 70.280     |
| 31.133     | 34.523     | 35.140     | 37.606     | 38.839     | 40.688     | 41.613     | 41.921     | 44.079     | 42.846     | 44.387     | 44.695     | 46.853     |
| 670.550    | 743.580    | 756.859    | 809.972    | 836.528    | 876.363    | 896.280    | 902.919    | 949.393    | 922.836    | 956.032    | 962.671    | 1.009.145  |
| 167.638    | 185.895    | 189.215    | 202.493    | 209.132    | 219.091    | 224.070    | 225.730    | 237.348    | 230.709    | 239.008    | 240.668    | 252.286    |
| 502.913    | 557.685    | 567.644    | 607.479    | 627.396    | 657.272    | 672.210    | 677.189    | 712.045    | 692.127    | 717.024    | 722.003    | 756.859    |
| 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 575.000    |
| 502.913    | 557.685    | 567.644    | 607.479    | 627.396    | 657.272    | 672.210    | 677.189    | 712.045    | 692.127    | 717.024    | 722.003    | 181.859    |

Gelir yaklaşımına göre GES değeri; ~ 5.165.000 USD (~157.445.000 TL) bulunmaktadır.

### Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

#### 6.5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

GES değerlemesi olup kira analizi yapılmamıştır.



#### 6.5.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa nitelikli olup, aynı sözleşme kapsamında arsalar için şirketimiz tarafından gayrimenkul değerlendirme raporu (**2024-ÖZEL-0009**) yapılmıştır. Söz konusu raporda piyasa değeri esas alınmış olup bu raporda bilgilerine yer verilmiştir.

#### 6.5.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında izinler doğrultusunda en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirilmesinde Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki hâlihazırda satışta olan santraller dikkate alınmıştır.

Maliyet yaklaşımı ise arsa ve tesisi oluşturan makine ve teçhizatlardan oluşmakta olup arsa için emsal yaklaşımına göre, makine teçhizatlar için maliyet oluşumları ve emsal yaklaşımı esas alınarak değer takdir edilmiştir. Makine teçhizatlar için mülkiyet incelemesinde müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esas alınmıştır,

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 yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre ; 4.075.804 USD) (~ 124.629.120 TL)

Maliyet yaklaşımına göre ; 4.361.170 USD) (~ 133.355.000 TL)

Gelir yaklaşımına göre ; 5.165.000 USD) (~157.445.000 TL)

Değer bulunmuştur.

**Nihai olarak;**

**Gelir yaklaşımının değeri daha gerçekçi olacağı kanaati ile GES değeri;**

**5.165.000 USD (~157.445.000 TL) tahmin ve takdir edilmiştir.**

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.

### 7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.



**7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

**7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır.

Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.

**7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Bulunmamaktadır.

**7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu parseller üzerinde GES bulunmaktadır.

**7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı değildir.

**7.8. Var ise 2021 ve 2022 Yılı Sonu İçin Görüş Bildirilmesi Talebine Yönelik Geçmiş Yıllar Tahmini Değer Belirlenmesinde Kullanılan Yöntem**

Bulunmamaktadır

**7.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)**

Değerleme konusu faal GES' in üzerinde bulunduğu parselin tapu niteliği tarladır.

Sermaye Piyasası işlemlerinde kullanılmak üzere (şirketin halka arzı düşünülmektedir), firma mülkiyetindeki değerlendirme konusu gayrimenkulün muhasebe kayıtları ve finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine yönelik, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 31 Ağustos 2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" eki formatta, nitelikli gayrimenkullerin güncel değer takdiri kapsamında hazırlanmıştır.

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*



## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karakaya Mahallesi, 922 Ada 65 No.lu Parseller üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Değerleme konusu GES' in piyasa değer tespiti; santrallerin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibariyle, santrallerin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Değer, rapor içeriğinde belirtilenler dışında devri ve değeri etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karakaya Mahallesi, 922 Ada 65 No.lu Parseller üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin 05.02.2024 tarihi itibari ile Pazar değeri ;(~5.165.000 USD) (~157.445.000 TL) takdir edilmiştir.

**Nihai olarak;**

**KDV Hariç Yasal Pazar Değeri;**

**5.165.000 USD (~157.445.000 TL) (BeşMilyonYüzAltmışBeşBinAmerikanDoları)**

**Değer tahmin ve takdir edilmiştir.**




\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.

**KDV oranı %20 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Adnan ÖZKAYA  | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No: 904126  | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Blv. No: 17  
Kapı No: 04, Çukurova/Adana  
T&GSM: 0322 502 49 49 | 0850 346 85 04  
info@yeditepegd.com | yeditepegd@gmail.com



**Ekler:**

- Tesise Ait Faturalar
- Tesise Ait Fotoğraflar
- Senaryo Çalışma Görseli
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri



## EKLER

### 1- FATURALAR

## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



İL KODU 34



Sayın: ASLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.  
ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ  
ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri V.D. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710804

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K:14  
Maslak 34467 Şişli / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8898647178  
Mersis No: 0850064717800001  
Tic. Sic. No: 75885-5  
E-mail: burcin.elverdi@talesunenergy.com  
www.talessun.com.tr

Seri & Sıra № 010310

Düzenleme Tarihi / Invoice Date: 29.05.2017  
Süretilme Saati / Invoice Time:  
Hizmet Tarihi / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 28 K: 14 Maslak 34467 Şişli / İstanbul  
Maslak V.D. 8898647178 Tel: 0212 214 7230  
Mersis No: 0850064717800001  
Tic. Sic. No: 75885-5

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|--------------|-----------------------|---|-------------------|---------------------------|----------------------|
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu | 5                 | 132.500,00                | 60,00% \$ 95.400,00  |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |                   |                           |                      |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                   |                           |                      |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | 5                 | 178.000,00                | 50,00% \$ 106.800,00 |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 5                 | 50.000,00                 | 15,00% \$ 9.000,00   |
|              |                       | Earth works / Topraklama İşleri                     | 5                 | 13.300,00                 | 100,00% \$ 15.960,00 |
|              |                       | Engineering for the projects/ Mühendislik İşleri    | 5                 | 14.600,00                 | 100,00% \$ 17.520,00 |
|              |                       | Insurance during construction/ Sigorta Bedeli       | 5                 | 2.000,00                  | 100,00% \$ 2.400,00  |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 5                 | 18.000,00                 | 20,00% \$ 4.320,00   |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               | 5                 | 408.400,00                | \$ 251.400,00        |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                   |                           | \$ 45.252,00         |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                   |                           | \$ 296.652,00        |

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 145.812,00  
FATURA KALAN BAKİYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 150.840,00

(Kuru 3.5720)

YALNIZ : İKİYÜZDOKSANALTİBİN ALTIYÜZELLİKİ USD  
ONLY : TWOHUNDREDNINETYSIXTHOUSAND SIXHUNDREDFIFTYTWO USD

Bu belgenin sevki edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

#### Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50885808 | TR9300067010 0000050885808 |
| EUR             | 50885842 | TR9100067010 0000050885842 |

© 2017 Yeditepe ve Yeditepe Grup. Bütün hakları saklıdır. Yeditepe ve Yeditepe Grup, bu belgeyi elektronik ortamda imzalamıştır. Bu belgeyi elektronik ortamda imzalamıştır. Bu belgeyi elektronik ortamda imzalamıştır. Bu belgeyi elektronik ortamda imzalamıştır.

Bu belge 1 Araf 3 Surettir.



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



İL KODU 34



Sayın: **ASLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.**  
**ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ**

**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710804

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8090647179  
Mersis No: 0888064717900001  
Tic. Sic. No: 29686-S  
E-mail: icsun.enerji@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Berit A.Ş. No: **010314** 15.10.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date  
Düzenleme Saati / Invoice Time  
İfai Saati Tarihi / Shipping Date

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 26 K: 14 Maslak 34467 Sarıyer / İST  
Maslak V.D. No: 8090647179  
Mersis No: 0888064717900001  
Tic. Sic. No: 29686-S

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                                | Adet<br>Qty units                          | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price                    |                   |
|--------------|-----------------------|--|--|---------------------------|---|-------------------|
|              |                       |  | Overall Completion<br>Toplamda Tamamlanmış |                           | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |                   |
|              |                       | Inverter and Transformers Station                      | 40,00%                                     | \$ 157.800,00             | 40,00%                                  | \$ 75.744,00      |
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu    |  |                           |   |                   |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                      | 75,00%                                     | \$ 132.500,00             | 15,00%                                  | \$ 23.850,00      |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali               |  |                           |   |                   |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                       | 80,00%                                     | \$ 178.000,00             | 40,00%                                  | \$ 85.440,00      |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                     | 50,00%                                     | \$ 50.000,00              | 35,00%                                  | \$ 21.000,00      |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli             | 50,00%                                     | \$ 18.000,00              | 30,00%                                  | \$ 6.480,00       |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring<br>System and others | 10,00%                                     | \$ 53.400,00              | 10,00%                                  | \$ 6.408,00       |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                                  |  |                           | \$                                      | <b>218.922,00</b> |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                            |  |                           | \$                                      | <b>39.405,96</b>  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                      |  |                           | \$                                      | <b>258.327,96</b> |

Oku  
HB

October 17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 126.974,79

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 131.353,20

(Kur: 3,6479)

YALNIZ : İKİYÜZELLİSEKİZBİNÜÇYÜZYİRMİYEDİ USD DOKSANALTI CENT

ONLY : TWOHUNDREDFIFTYEIGHTTHOUSANDTHREEHUNDREDTWENTYSEVEN USD NINETYSIX CENT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmedikçe taktirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No                    |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50866842 | TR9100067010 0000050866842 |

© Yedigörmüş A.Ş. ve Yatırım A.Ş. - Adana'da Bulunan Şişli / Akın A.Ş. - 44 Sokak No:26, Maslak - İstanbul / E-mail: info@yeditepegd.com.tr  
Tic. Sic. No: 29686-S / T.C. No: 29686-S / T.C. No: 29686-S / T.C. No: 29686-S / T.C. No: 29686-S

Bu Belge 1 Aylık 3 Sayılıdır.





## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



İL KODU 34



Sayın: ASLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.  
ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710804

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windowlet Tower, Saki Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 9990647179  
Mersis No: 08890064117900001  
Tic. Sic. No: 25462-5  
E-mail: burcin.sfered@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: 010319 07.11.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Fiziksel Teslim / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Windowlet Tower, Saki Büyükdere Cad.  
No: 26 K. 14 Maslak 34467 Sarıyer / İST.  
Maslak V.D. No: 9990647179  
Mersis No: 08890064117900001  
Tic. Sic. No: 25462-5

| Sıra<br>Item  | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|   |                       |                         | Genel Tamamlama      | Montaj Tamamlama          |                      |
|   |                       |                         | Toplamda Tamamlanmış | Açık Tamamlanmış          |                      |
| Modules / Modüller                                  |                       |                         | 57,00%               | \$ 520.000,00             | 57,00% \$ 305.880,00 |
| Inverter and Transformers Station                   |                       |                         | 100,00%              | \$ 157.800,00             | 60,00% \$ 113.616,00 |
| AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu |                       |                         | 100,00%              | \$ 132.500,00             | 25,00% \$ 38.750,00  |
| DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |                       |                         | 100,00%              | \$ 132.500,00             | 25,00% \$ 38.750,00  |
| AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                       |                         | 100,00%              | \$ 178.000,00             | 10,00% \$ 21.360,00  |
| Mounting system / Montaj Sistemi                    |                       |                         | 100,00%              | \$ 178.000,00             | 10,00% \$ 21.360,00  |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                       |                         | 75,00%               | \$ 50.000,00              | 25,00% \$ 15.000,00  |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          |                       |                         | 85,00%               | \$ 18.000,00              | 35,00% \$ 7.380,00   |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |                       |                         | 50,00%               | \$ 53.400,00              | 40,00% \$ 25.632,00  |
| TOPLAM / TOTAL                                      |                       |                         |                      |                           | \$ 578.598,00        |
| KDV(18%) / VAT (18%)                                |                       |                         |                      |                           | \$ 104.147,64        |
| GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL                          |                       |                         |                      |                           | \$ 682.745,64        |

October '17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 245.242,64

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 437.503,00

(eur. 28590)

YALNIZ ALTYUZESKENBİNYEDİYÖZÖRKEB USD ALTMASÖÖRT ÇENT

Bu belgenin serbest dolaşımına ilişkin olarak, Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından düzenlenmiş ve yayımlanmış bir belge olarak kabul edilmelidir.

\*Vadesinde dönmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde (tiraz edilmediği) taktirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ

HESAP NO

IBAN No:

TL

50848120

TR8400067010 00000050848120

USD

50865806

TR9300067010 00000050865806

EUR

50865842

TR9100067010 00000050865842

Yeditepe Enerji ve Yatırım A.Ş. - Akademi Çukurova 2007 / Akademi A Blok 44 Çukurova/Adana - Akademi Çukurova 2007 / Akademi A Blok 44 Çukurova/Adana  
Tic. Sic. No: 20212 046 12 12 / Tic. Sic. No: 20212 046 12 12 - Mersis No: 0889007100 0000001100 - Mersis No: 20212 046 12 12 / Akademi Çukurova 2007 / Akademi A Blok 44 Çukurova/Adana

Bu Belge 1 Arit 3 Surettir.



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



İL KODU 34



Sayın: ASLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.  
AÇIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710804

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windwest Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 1230  
Maslak V.D. No: 8090647179  
Mersis No: 0850064717900001  
Tic. Sic. No: 25665-9  
E-mail: burcin.eyvold@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Ser A Seri **Nº 010331** 01.12.2017

Güvenleme Tarihi / Invoice Date  
Güvenleme Saati / Invoice Time  
RSB Sevi Tarihi / Shipping Date

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Windwest Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 26 K.14 Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Maslak V.D. No: 8090647179  
Mersis No: 0850064717900001  
Tic.Sic.No: 25665-9

| Sıra<br>İtem | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                                    | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |                      |
|--------------|-----------------------|--|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
|              |                       |  | Overall Completion   |                           | Monthly Completion   |                      |
|              |                       |  | Toplamda Tamamlanmış |                           | Ayık Tamamlanmış     |                      |
|              |                       | <b>Modules / Modüller</b>                                  | 100,00%              | \$ 520.000,00             | 41,00%               | \$ 268.320,00        |
|              |                       | <b>Installation works / Montaj İşleri</b>                  | 90,00%               | \$ 50.000,00              | 15,00%               | \$ 9.000,00          |
|              |                       | <b>Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli</b>          | 90,00%               | \$ 18.000,00              | 5,00%                | \$ 1.080,00          |
|              |                       | <b>Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others</b> | 70,00%               | \$ 53.400,00              | 20,00%               | \$ 12.816,00         |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                                      |                      |                           |                      | <b>\$ 291.216,00</b> |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                                |                      |                           |                      | <b>\$ 52.418,88</b>  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                          |                      |                           |                      | <b>\$ 343.634,88</b> |

November '17 Progress Report  
ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 116.487,00  
FATURA KALAN BAKIYI/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 227.147,88

YALNIZ : ÜÇYÜZTRİNGİÇBİN ALTİYÜZDÜZDÖRT USD SEKSENSEKİZ CİNT  
ONLY : THREEHUNDREDFOURTHYTHREETHOUSAND USD SIXHUNDREDPHITYFOUR USD EIGHTYEIGHT CİNT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 0000050865842 |

© 2017 Yeditepe, or Yeditepe Group. Bütün hakları saklıdır. Tüm hakları saklıdır. Yeditepe Group'un yazılı izni olmadan yayımlanması yasaktır.  
Tel: 0322 502 49 49 | 0850 346 85 04 | Maslak A.Ş. 08500647179 | Akademi No: 2017 - Anadoluhisari Mah. No: 27 12 2016 / 1418

Bu belge 1 Aylık 3 Surettir.



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: ASLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.  
ACIBADEM MAH. CEÇEN SK. AKASYA EVLERİ

İL KODU 34

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710804

### TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windows Tower, Esat Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Meslek V.D. No: 8590647175  
Mensuk No: 0859064717500001  
Tic. Sic. No: 75665-5  
E-mail: burcin.elverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Serisi **№ 010317** 22.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Filli Sevki Tarihi / Shipping Date:

TSI Solar Enerji A.Ş.  
Windows Tower, Esat Büyükdere Cad.  
No: 26 K. 14 Maslak 34467 Sarıyer / İST  
Meslek V.D. No: 8590647175  
Mensuk No: 0859064717500001  
Tic. Sic. No: 75665-5

| Sıra<br>İtem   | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units                       | Birim Fiyat<br>Unit Price               | Tutar<br>Total Price |             |
|--|-----------------------|-------------------------|---|---|----------------------|-------------|
|  |                       |                         | Genel Tamamlama<br>Toplamda Tamamlanmış | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |                      |             |
| <b>Installation works / Montaj İşleri</b>                  |                       |                         | 95,00%                                  | \$ 50.000,00                            | 5,00%                | \$ 1.000,00 |
| <b>Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli</b>          |                       |                         | 95,00%                                  | \$ 18.000,00                            | 5,00%                | \$ 1.080,00 |
| <b>Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others</b> |                       |                         | 80,00%                                  | \$ 8.400,00                             | 10,00%               | \$ 8.408,00 |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                                      |                       |                         |   |   | \$ 10.488,00         |             |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                                |                       |                         |   |   | \$ 1.887,84          |             |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                          |                       |                         |   |   | \$ 12.375,84         |             |

December 27 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 4.180,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 8.180,84

YALNIZ : ONİSİ BİN ÜÇÜZYETMİŞBEŞ USD SEKSENDOKTÜZCE

ONLY : TWELVETHOUSANDTHREETHUNDREDSIXTYFIVE USD EIGHTYFOUR CENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 0000050865842 |

© 2017 Yeditepe ve Yatırım U.S. B. - All rights reserved. Yeditepe ve Yatırım U.S. B. is a subsidiary of Yeditepe Group. Yeditepe Group is a member of the Yeditepe Group. Yeditepe Group is a member of the Yeditepe Group. Yeditepe Group is a member of the Yeditepe Group.

Bu Belge 1 Aşağı 3 Surettir.







## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayı: KIRAVDAN GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

İL KODU 34

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 5560739748

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windowart Tower, Esat Büyükdere Cad. No:20 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel : +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8880647179  
Merkezi No: 08806471790003  
Tic. Sic. No: 39885-8  
E-mail: burcu@talusunenergy.com  
www.talusunenergy.com.tr

Seri A Sıra No: **010311** 28.09.2017

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Windowart Tower, Esat Büyükdere Cad.  
No: 20 K. 14 Maslak 34467 Sarıyer / İST  
Maslak V.D. No: 8880647179 Tel: 0212 214 7230  
Merkezi No: 08806471790003  
Tic. Sic. No: 39885-8

Ünvan Tarih / Invoice Date :  
Ünvan Saati / Invoice Time :  
Fikri Sevki Tarih / Shipping Date :

| Sıra<br>İtem | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|--------------|-----------------------|---|-------------------|---------------------------|----------------------|
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu |                   |                           |                      |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   | \$                | 132.500,00 60,00%         | \$ 95.400,00         |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                   |                           |                      |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | \$                | 178.000,00 50,00%         | \$ 106.800,00        |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | \$                | 50.000,00 15,00%          | \$ 9.000,00          |
|              |                       | Earth works / Topraklama İşleri                     | \$                | 13.300,00 100,00%         | \$ 15.960,00         |
|              |                       | Engineering for the projects/ Mühendislik İşleri    | \$                | 14.600,00 100,00%         | \$ 17.520,00         |
|              |                       | Insurance during construction/ Sigorta Bedeli       | \$                | 2.000,00 100,00%          | \$ 2.400,00          |
|              |                       | Logistica for deliveries / Lojistik Bedeli          | \$                | 18.000,00 20,00%          | \$ 4.320,00          |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               | \$                | <b>408.400,00</b>         | <b>\$ 251.400,00</b> |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                   |                           | <b>\$ 45.252,00</b>  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                   |                           | <b>\$ 296.652,00</b> |

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 145.812,00  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 130.840,00

(Kur: 3,5720)

YALNIZ : İKİYÜZDOKSANALTIBİN ALTIYÜZELLİKİ USD  
ONLY : TWOHUNDREDNINETYSIXTHOUSAND SIXHUNDREDFIFTYTWO USD

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50885808 | TR9300067010 0000050885808 |
| EUR             | 50866842 | TR9100067010 0000050866842 |

© Yedigörmüş İnşaat ve Yatırım A.Ş. - İstanbul (Tic Sic No: 29019) / Konya A.Ş. - Konya (Tic Sic No: 29019) / İstanbul (E-mail: info@yeditepegd.com.tr)  
Tic. Sic. No: 346 13 13 / 13 - Fikri / Sic. No: 346 13 13 - Maslak V.D. No: 8880647179 - Kurum No: 2017 - Anayasa Tarih ve No: 27.12.2018 / 1448

Bu Belge 1 Aşağı 3 Surettir.



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: KIRAVDAN GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ.  
ACIBADEM MAH.ÇEÇEN ŞK. AKASYA EVLERİ

İL KODU 34

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 5560739748

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Window Tower, Eski Büyükdere Cad. No:20 K.14  
Maslak 34467 - Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Mersis V.D. No: 0906047179  
Mersis No: 0859004217900001  
Tic. Sic. No: 29665-9  
E-mail: burcin.sivrid@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: 010315 15.10.2017

Süperim Tarih / Invoice Date:

Süperim Saat / Invoice Time:

Fil Sevki Tarih / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Window Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 20 K.14 Maslak 34467 Sarıyer / İST  
Mersis V.D. No: 0906047179  
Mersis No: 0859004217900001  
Tic. Sic. No: 29665-9

| Sıra<br>İtem                      | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                                | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|-----------------------------------|-----------------------|--|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                                   |                       |  | Detaylı Completion   | Merketli Completion       |                      |
|                                   |                       |  | Toplamda Tamamlanmış | Ayrı Tamamlanmış          |                      |
|                                   |                       | Inverter and Transformers Station                      | 40,00%               | \$ 157.800,00             | 40,00% \$ 75.744,00  |
|                                   |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu    |                      |                           |                      |
|                                   |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                      | 75,00%               | \$ 132.500,00             | 15,00% \$ 23.850,00  |
|                                   |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali               |                      |                           |                      |
|                                   |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                       | 90,00%               | \$ 178.000,00             | 40,00% \$ 85.440,00  |
|                                   |                       | Installation works / Montaj İşleri                     | 50,00%               | \$ 50.000,00              | 95,00% \$ 21.000,00  |
|                                   |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli             | 50,00%               | \$ 18.000,00              | 30,00% \$ 6.480,00   |
|                                   |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring<br>System and others | 10,00%               | \$ 53.400,00              | 10,00% \$ 6.408,00   |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>             |                       |  |                      |                           | <b>\$ 218.922,00</b> |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>       |                       |  |                      |                           | <b>\$ 39.405,96</b>  |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b> |                       |  |                      |                           | <b>\$ 258.327,96</b> |

OK  
H.B.

October 17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 126.974,76

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 131.353,20

(KUR: 3,6679)

YALNIZ : İKİYÜZELLİŞEKİZBİNÜÇYÜZYİRMİYEDİ USD DOKSANALTI CENT

ONLY : TWOHUNDREDFIFTYEIGHTTHOUSANDTHREEHUNDREDTWENTYSEVEN USD NINETYSIX CENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 3 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 0000050865842 |

© 2017 Yeditepe. Tüm Hakları Saklıdır. Yeditepe Group. İstanbul - Turkey. E-mail: info@yeditepegd.com.tr  
Tel: (0312) 544 11 22 / 70 1444 (0312) 544 11 70 / Maslak U.S. 200807107 - Sarıyer No: 0017 / Anadoluhisari Mah. No: 27 12 2016 / 1918

Bu Belge 1 Aşıl 3 Sunulmuştur.





## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



İL KODU 34



Sayın: KIRAVDAN GÜNES ENERJİ LTD. STL.  
ACIBADEM MAH. CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 5560739748

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windswest Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8920847179  
Mersis No: 3858064717900001  
Tic. Sic. No: 29665-6  
E-mail: burton.sivendi@talesunenergy.com  
www.talessun.com.tr

Seri A Sıra No: 010332 01.12.2017

Ücretleme Tarihi / Invoice Date:  
Ücretleme Saati / Invoice Time:  
Fili Sevki Tarihi / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Windswest Tower, Eski Büyükdere Cad.  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Mersis No: 3858064717900001  
Tic. Sic. No: 29665-6

| Sıra<br>Item  | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |               |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
|   |                       |                         | Genel Completion     |                           | Montajı Completion   |               |
|   |                       |                         | Toplamda Tamamlanmış |                           | Açık Tamamlanmış     |               |
| Modules / Modüller                                  |                       |                         | 100,00%              | \$ 520.000,00             | 43,00%               | \$ 268.320,00 |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                       |                         | 90,00%               | \$ 90.000,00              | 15,00%               | \$ 9.000,00   |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          |                       |                         | 90,00%               | \$ 18.000,00              | 5,00%                | \$ 1.080,00   |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |                       |                         | 70,00%               | \$ 53.400,00              | 20,00%               | \$ 12.816,00  |
| TOPLAM / TOTAL                                      |                       |                         |                      |                           | \$ 291.216,00        |               |
| KDV(18%) / VAT (18%)                                |                       |                         |                      |                           | \$ 52.418,88         |               |
| GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL                          |                       |                         |                      |                           | \$ 343.634,88        |               |

|   |               |  |
|---|---------------|--|
| November '17 Progress Report                      |               |  |
| ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) | \$ 116.467,00 |  |
| FATURA KALAN BAKIYE / INVOICE REMAINING BALANCE   | \$ 227.167,88 |  |

YALNIZ / ÜÇYÜZKIRKÜÇMİN ALTYÜZOTUZDÖRT USD SEKSENSEKİZ CENT  
ONLY / THREEHUNDREDFOURTYTHREETHOUSAND USD SIXHUNDREDTHIRTYEIGHT USD EIGHTYEIGHT CENT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No                     |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TRR400067010 00000050848120 |
| USD             | 50865806 | TRR300067010 00000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TRR100067010 00000050865842 |

© Tüm Hak ve Mülkiyetler Saklıdır. Adresimiz: Çukurova Mah. Turgut Özal Blv. No:17 Kapı No:04 Maslak/İstanbul. Telefon: +90 212 214 7230. E-mail: info@yeditepedg.com.tr  
Tic. Sic. No: 29665-6 / Mersis No: 3858064717900001 / Bakiye No: 5560739748 / Vergi Sic. No: 27 12 010 1408

Bu Belge 1 Aşıl 3 Surettir.















## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



İL KODU 34



Sayın: SARILAR ENERJİ LIMITED SİRKETİ  
ACIBADEM MAH. CECEM SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7500513203

TSI Solar Enerji  
Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271778 / Tic. Sic. No: 271778  
Müşteri No: 08580647179000019  
Tic. Sic. No: 25462-5

### TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271778 / Tic. Sic. No: 271778  
Müşteri No: 08580647179000019  
Tic. Sic. No: 25462-5  
E-mail: burcin.ahmed@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: 010322

Düzenleme Tarihi / Invoice Date: 07.11.2017

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Fili Sevk Tarihi / Shipping Date:

| Sıra<br>Item  | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |               |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
|   |                       |                         | Genel Tamamlama      | Monthly Completion        |                      |               |
|   |                       |                         | Expansive Completion | Açık Tamamlama            |                      |               |
| Modules / Modüller                                  |                       |                         | 57.00%               | \$ 520.000,00             | 57.00%               | \$ 895.680,00 |
| Inverter and Transformers Station                   |                       |                         | 100.00%              | \$ 157.800,00             | 60.00%               | \$ 113.616,00 |
| AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu |                       |                         |                      |                           |                      |               |
| DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |                       |                         | 100.00%              | \$ 132.500,00             | 25.00%               | \$ 39.750,00  |
| AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                       |                         |                      |                           |                      |               |
| Mounting system / Montaj Sistemi                    |                       |                         | 100.00%              | \$ 178.000,00             | 10.00%               | \$ 21.360,00  |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                       |                         | 75.00%               | \$ 50.000,00              | 25.00%               | \$ 15.000,00  |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          |                       |                         | 85.00%               | \$ 18.000,00              | 35.00%               | \$ 7.560,00   |
| Miscellaneous - Scada, Monitoring System and others |                       |                         | 90.00%               | \$ 53.400,00              | 40.00%               | \$ 25.632,00  |
| TOPLAM / TOTAL                                      |                       |                         |                      |                           | \$ 578.598,00        |               |
| KDV(18%) / VAT (18%)                                |                       |                         |                      |                           | \$ 104.147,64        |               |
| GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL                          |                       |                         |                      |                           | \$ 682.745,64        |               |

October 17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 245.242,64  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 437.503,00

(Kur: 3,1550)

YALNIZ: ALTYÜZSEKSENKİRBİYEDÜZDOKUZBİRİŞ USD ALTMIŞDÖRT CENT

ONLY: SIXHUNDREDEIGHTYTWOHUNDREDSEVENTYHUNDREDFORTYFIVE USD SIXTYFOUR CENT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturayı vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ HESAP NO IBAN NO:  
TL 50848120 TRB400067010 00000050848120  
USD 50865806 TR9300067010 00000050865806  
EUR 50865842 TRB100067010 00000050865842

© Sarık Koc. ve Mahfesiğmaz Mah. 0322 502 49 49 - 0850 346 85 04 - A Sayı: 4434464452 - 3008000000 - İstanbul - E-mail: info@yeditepegd.com.tr  
No: 000123456789101112 - 134 - 1456789101112 - Maslak V.D. 33880000000 - Sarıyer - No: 271778 - İstanbul - Tarih: 07.11.2017

Bu Belge 1 Axi 3 Sunulmuştur.



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



İL KODU 34



Sayın: **SARILAR ENERJİ LIMITED SİRKETİ**  
**ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ**

**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7500513203

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Window Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Mersis V.D. No: 0890647179  
Mersis No: 089064717900001  
Tic. Sic. No: 25685-5  
E-mail: burcu.elvmd@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: **010334** 01.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Rib Sevk Tarihi / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Window Tower, Eski Büyükdere Cad. No: 26 K: 14  
Maslak V.D. No: 0890647179  
Mersis No: 089064717900001  
Tic. Sic. No: 25685-5

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|

Overall Completion

Monthly Completion

Tamamla Tamamlanıyor

Açık Tamamlanıyor

|   |         |               |        |                      |
|---|---------|---------------|--------|----------------------|
| Modules / Modüller                                  | 100,00% | \$ 520.000,00 | 43,00% | \$ 268.320,00        |
| Installation works / Montaj İşleri                  | 90,00%  | \$ 50.000,00  | 15,00% | \$ 8.000,00          |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 90,00%  | \$ 18.000,00  | 5,00%  | \$ 1.080,00          |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 70,00%  | \$ 53.400,00  | 20,00% | \$ 12.816,00         |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |         |               |        | <b>\$ 291.216,00</b> |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |         |               |        | <b>\$ 52.418,88</b>  |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |         |               |        | <b>\$ 343.634,88</b> |

November 17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 116.487,00

FATURA KALAN BAKIYE / INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 227.147,88

YALNIZ : ÜÇYÜZDOKÜZCİN ALTYÜZTÜZDÖRT USD SEKSENKİZ CENT

ONLY : THREEHUNDREDFOURTHYTHREETHOUSAND USD SIXHUNDREDEIGHTYFOUR USD EIGHTYEIGHT CENT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödemeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmedik takdirde ayne kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                    |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TRR400067010 00000050848120 |
| USD             | 50865806 | TRR300067010 00000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TRR100067010 00000050865842 |

© 2017 Yeditepe ve Yatırım Grubu. Tüm hakları saklıdır. Yeditepe ve Yatırım Grubu, İstanbul - Etiler Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 26 Kat: 14, Maslak, Beşiktaş, İstanbul. Tic. Sic. No: 271529/1498

Bu Belge 1 Axd 3 Surettir.



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



İL KODU 34



Sayın: **SARILAR ENERJİ LIMITED SİRKETİ**  
**ACIBADEM MAH. CEÇEN SK. AKASYA EVLERİ**

**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - **USKUDAR**  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: **7500513203**

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windowlet Tower, Eski Büyükdere Cad. No:20 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 312 214 7230  
Meslek V.D. No: 8890647179  
Menze No: 889064717900001  
Tic. Sic. No: 29888-S  
E-mail: burcin.ilyer@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Bira: **N: 010350** 22.12.2017

Çıkarılma Tarihi / Invoice Date:

Çıkarılma Saati / Invoice Time:

Fil Sevki Tarihi / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Windowlet Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 20 K. 14 Maslak 34467 Sarıyer / İST  
Meslek V.D. 8890647179  
Menze No: 889064717900001  
Tic. Sic. No: 29888-S

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|

Overall Completion

Monthly Completion

Toplamda Tamamlanmıştır

Azık Tamamlanmıştır

|   |        |              |        |                     |
|---|--------|--------------|--------|---------------------|
| Installation works / Montaj İşleri                  | 95,00% | \$ 50.000,00 | 5,00%  | \$ 3.000,00         |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 95,00% | \$ 18.000,00 | 5,00%  | \$ 1.080,00         |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 80,00% | \$ 33.400,00 | 10,00% | \$ 6.400,00         |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |        |              |        | <b>\$ 10.480,00</b> |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |        |              |        | <b>\$ 1.887,84</b>  |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |        |              |        | <b>\$ 12.375,84</b> |

5.8113

December 17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 4.185,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 8.180,84

YALNIZ : ONİKİ BİN ÜÇYÜZYETMİŞBEŞ USD SEKSEN DÖRT CİNT

ONLY : TWELVE THOUSAND THREE HUNDRED SEVENTY FIVE USD EIGHTY FOUR CİNT

7.195,12  
217.168,04

Bu belgenin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödemeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde (Tiraz edilmedik) takdirde ayne kabul edilmiş sayılır.

Vade:

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                    |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR9400067010 00000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 00000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 00000050865842 |

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

Bu Belge 1 Akl 3 Sunulmuştur.



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: **SARILAR ENERJİ LIMITED ŞİRKETİ**  
**ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ**

**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7500513203

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K.14  
Maslak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Meslek V.D. No: 8990647179  
Mersis No: 0899064717900001  
Tic. Sic. No: 79665-E  
E-mail: burcin.elvend@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr



Seri A Sıra No: **010388** 22.05.2018  
Üzletme Tarihi / Invoice Date  
Üzletme Saati / Invoice Time  
Fik. Sev. Tarihi / Shipping Date

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|

Overall Completion      Monthly Completion  
Toplamda Tamamlanıyor      Aylık Tamamlanıyor

|   |         |    |           |        |    |                  |
|---|---------|----|-----------|--------|----|------------------|
| Installation works / Montaj İşleri                  | 100.00% | \$ | 50.000,00 | 5.00%  | \$ | 3.000,00         |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 100.00% | \$ | 18.000,00 | 5.00%  | \$ | 1.080,00         |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 100.00% | \$ | 58.400,00 | 20.00% | \$ | 12.816,00        |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |         |    |           |        | \$ | <b>16.896,00</b> |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |         |    |           |        | \$ | <b>3.041,28</b>  |
| <b>% 3 Withholding Tax</b>                          |         |    |           |        | \$ | <b>-506,88</b>   |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |         |    |           |        | \$ | <b>19.430,40</b> |

jan until 15 of may 18 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 6.758,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 12.672,40

FX RATE:4,5534

YALNIZ : ONDOKUZBİN DÖRTYÜZDÖRTÜZ ÜSÜ KİRİM CEMT

ONLY : NINETEENTH/SANDFOURHUNDREDTHIRTY ÜSÜ FORTYCENT

Fotobaki

Bu belgenin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödemeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TRB400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR8100067010 0000050865842 |

İ. Sakal, ve Arkadaşları A.Ş. - 40000 Çukurova Yolu - 1. Etap - K.14 - Maslak - Beşiktaş - İstanbul - T.C. MALİYE BAKANLIĞI  
Tic. Sic. No: 28115 - Şişli - İstanbul - T.C. MALİYE BAKANLIĞI - Sicil Sicil No: 27111/2004 - 1/4/2004

İ. Sakal, ve Arkadaşları A.Ş.





**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**

Sayın: **TOPAKLI ENERJİ LIMITED ŞİRKETİ**  
**ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ**



İL KODU 34



**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 8540544044

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 E,14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8580647179  
Mersis No: 0858064717900001  
Tic. Sic. No: 79995-5  
E-mail: burcu.enersh@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra **Nº 010312** 29.09.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Fih Sevk Tarihi / Shipping Date:

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Windowst Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 28 E, 14 Maslak 34467 Sarıyer / İST  
Maslak V.D. No: 8580647179 Tel: 0212 214 7230  
Mersis No: 0858064717900019  
Tic. Sic. No: 79995-5

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|--------------|-----------------------|---|-------------------|---------------------------|----------------------|
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu | 5                 | 132.500,00                | 60,00% \$ 95.400,00  |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |                   |                           |                      |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                   |                           |                      |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | \$                | 178.000,00                | 50,00% \$ 106.800,00 |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | \$                | 50.000,00                 | 15,00% \$ 9.000,00   |
|              |                       | Earth works / Topraklama İşleri                     | \$                | 13.300,00                 | 100,00% \$ 13.900,00 |
|              |                       | Engineering for the projects/ Mühendislik İşleri    | \$                | 14.600,00                 | 100,00% \$ 17.520,00 |
|              |                       | Insurance during construction/ Sigorta Bedeli       | \$                | 2.000,00                  | 100,00% \$ 2.400,00  |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | \$                | 18.000,00                 | 20,00% \$ 4.320,00   |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               | 5                 | 408.400,00                | \$ 251.400,00        |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                   |                           | \$ 45.252,00         |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                   |                           | \$ 296.652,00        |

ALINAN AVANS (40%/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)) \$ 145.812,00  
FATURA KALAN BAKİYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 150.840,00

(Kur, 3,5720)

YALNIZ : İKİYÜZDOKSANALTIBİN ALTIYÜZELLİKİ USD  
ONLY : TWOHUNDREDNINETYSIXTHOUSAND SIXHUNDREDFIFTYTWO USD

Bu belgenin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                    |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 00000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 00000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 00000050865842 |

İçişleri Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı - İstanbul - Büyükdere Cad. No: 28 E, 14 Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul - T.C. 08580647179000019  
Tel: 0212 214 7230 - Faks: 0212 214 7231 - İletişim: 0212 214 7230 - E-posta: info@yeditepegd.com.tr

Bu belge 1 Aşıl 3 Surettir.



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



İL KODU 34



Sayı: **TOPAKLI ENERJİ LIMITED ŞİRKETİ**  
**ACIBADEM MAH. CEÇEN SK. AKASYA EVLERİ**

**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 8540544044

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windowat Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7220  
Meslek V.D. No: 0890647179  
Mersis No: 0899064717900001  
Tic. Sic. No: 29865-8  
E-mail: dursun.ayvaz@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Seri **№ 010316** 15.10.2017

**TSİ Solar Enerji A.Ş.**  
Windowat Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 26 K. 14 Maslak 34467 Sarıyer / İST  
Meslek V.D. No: 0890647179 Tic. Sic. No: 29865-8  
Mersis No: 0899064717900001  
Tic. Sic. No: 29865-8

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :  
Düzenleme Saati / Invoice Time :  
Fiyat Sevk Tarihi / Shipping Date

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                                | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|--------------|-----------------------|--|-------------------|---------------------------|----------------------|
|              |                       | Overl Completion                                       |                   |                           | Months Completion    |
|              |                       | Treatment Payment                                      |                   |                           | Apk Payment          |
|              |                       | Inverter and Transformers Station                      | 40,00%            | \$ 157.800,00             | 40,00% \$ 75.744,00  |
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu    |                   |                           |                      |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                      | 75,00%            | \$ 132.500,00             | 15,00% \$ 23.850,00  |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali               |                   |                           |                      |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                       | 90,00%            | \$ 178.000,00             | 40,00% \$ 85.440,00  |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                     | 50,00%            | \$ 50.000,00              | 35,00% \$ 21.000,00  |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli             | 50,00%            | \$ 18.000,00              | 30,00% \$ 6.480,00   |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring<br>System and others | 10,00%            | \$ 53.400,00              | 10,00% \$ 6.408,00   |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                                  |                   |                           | <b>\$ 218.922,00</b> |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                            |                   |                           | <b>\$ 39.405,96</b>  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                      |                   |                           | <b>\$ 258.327,96</b> |

Oku  
H.B.

October '17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 126.974,76

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 131.353,20

(Kur: 3,6479)

YALNIZ ; İKİYÜZELLİŞEKİZBİNÜÇYÜZYİRMİYEDİ USO DOKSANALTI CENT

ONLY : TWOHUNDREDFIFTYEIGHTTHOUSANDTHREEHUNDREDTWENTYSEVEN USD NINETYSIX CENT

Bu belgenin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödemeyen faturaya vade tarihi uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde (11raz edilmedik) takdirde ayırtın kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                    |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR9400067010 00000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 00000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 00000050865842 |

İç Banka İht. ve Nakit Hesabı (İB) - HESAP NO: 50848120 / 50865806 / 50865842 - IBAN NO: TR9400067010 00000050848120 / TR9300067010 00000050865806 / TR9100067010 00000050865842

Bu Belge 1 Akl 3 Surettir.





**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sayın: **TOPAKLI ENERJİ LIMITED SİRKETİ**  
**ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ**

İL KODU 34

**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 8540544044

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windwist Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8890647179  
Mersis No: 0899064717900001  
Tic. Sic. No: 75665-5  
E-mail: bunen.etvend@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: **010333** 01.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Fikri Sevki Tarihi / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Windwist Tower, Eski Büyükdere Cad.  
No: 28 K.14 Maslak Sarıyer / İstanbul 34467  
Maslak V.D. No: 8890647179  
Mersis No: 0899064717900001  
Tic. Sic. No: 75665-5

| Sıra<br>Item   | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units                               | Birim Fiyat<br>Unit Price                 | Tutar<br>Total Price |               |
|--|-----------------------|-------------------------|---|---|----------------------|---------------|
|  |                       |                         | Detaylı Karşılaştırma<br>Toplamda Karşılaştırma | Monthly Comparison<br>Aylık Karşılaştırma |                      |               |
| <b>Modules / Modüller</b>                                  |                       |                         | 100,00%   | \$ 520.000,00                             | 43,00%               | \$ 268.120,00 |
| <b>Installation works / Montaj İşleri</b>                  |                       |                         | 90,00%  | \$ 30.000,00                              | 15,00%               | \$ 9.000,00   |
| <b>Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli</b>          |                       |                         | 90,00%  | \$ 18.000,00                              | 5,00%                | \$ 1.080,00   |
| <b>Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others</b> |                       |                         | 70,00%  | \$ 33.400,00                              | 20,00%               | \$ 12.816,00  |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                                      |                       |                         |   |   | \$ 291.216,00        |               |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                                |                       |                         |   |   | \$ 52.418,88         |               |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                          |                       |                         |   |   | \$ 343.634,88        |               |

November 17 Progress Report

**ALINAN AVANS (80%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (80%)**

\$ 116.487,00

**FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE**

\$ 227.147,88

YALNIZ : ÜÇYÜZKIRKÜÇMİN ALTYUZOTUZDÖRT USD SEKSİNSİZ CİNT

ONLY : THREEHUNDREDFOURTHYTHREETHOUSAND USD SIXHUNDREDTHIRTYFOUR USD EIGHTYEIGHT CİNT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödemeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade:

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865808 | TR8300067010 0000050865808 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 0000050865842 |

Bu belge, Yeditepe Grubu'nun, Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu ilgilil firmadan teyit edebilirsiniz.

Bu belge 1 Axl 3 Surettir.







**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



İL KODU 34



Sayın: **TOPAKLI ENERJİ LIMITED SİRKETİ**  
**ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ**  
**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 8540544044

**TŞİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windswat Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Merkezi: 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Mevki V.D. No: 8590647179  
Mevki No: 088004717900001  
Tic. Sic. No: 29686-E  
E-mail: burcin.alvers@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: **010367**

Düzenleme Tarihi / Invoice Date: **22.05.2018**  
Düzenleme Saati / Invoice Time  
Fatura Tarihi / Shipping Date



| Sıra<br>Item                               | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |              |
|--|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|--------------|
| Overall Completion                         |                       |                         |                   |                           |                      |              |
| Toplamda Tamamlanmış                       |                       |                         |                   |                           |                      |              |
| Monthly Completion                         |                       |                         |                   |                           |                      |              |
| Aylık Tamamlanmış                          |                       |                         |                   |                           |                      |              |
| Installation works / Montaj İşleri         |                       |                         | 100.00%           | \$ 90.000,00              | 5.00%                | \$ 3.000,00  |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli |                       |                         | 100.00%           | \$ 18.000,00              | 5.00%                | \$ 1.260,00  |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring          |                       |                         | 100.00%           | \$ 53.400,00              | 20.00%               | \$ 12.816,00 |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                      |                       |                         |                   |                           | <b>\$ 15.896,00</b>  |              |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                |                       |                         |                   |                           | <b>\$ 3.041,28</b>   |              |
| <b>% 3 Withholding Tax</b>                 |                       |                         |                   |                           | <b>\$ -506,88</b>    |              |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>          |                       |                         |                   |                           | <b>\$ 18.430,40</b>  |              |

(as until 15 of may 18 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 6.758,08

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 12.672,40

FX RATE 4.5534

YALNIZ , ONDOKUZBİNDOYUZDÖZÜZ USD KİRİ ÇIKTI

DAILY NINETEENTHFOURHUNDRETHIRTY USD FORTYCENT

*Fotokopi*

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR3000067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR8100067010 0000050865842 |

Ş. Adresi: Mah. Turgut Özal Blv. No: 17 Kapı No: 04 Çukurova/Adana T: +90 322 502 49 49 F: +90 322 502 49 49 E: info@yeditepegd.com.tr

Ş. Adres: T. C. S. No: 29686-E



## 2- TESİS FOTOĞRAFLARI

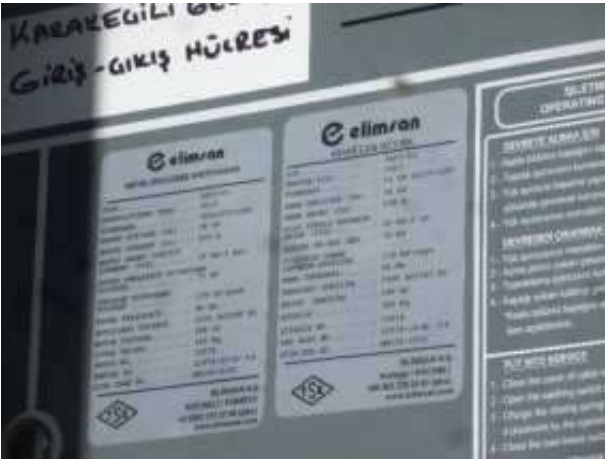


|   |  |  |  |   |  |          |   |
|---|--|--|--|---|--|----------|---|
| Proje Adı   | @901                                   |  |  |   |  |          |   |
| PROJEYİ YAPTIRANIN<br>Project Owner   | KURUMUNUN ADI                          | ARSLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ - KIRAYDAN GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ - SARILAR GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ - TOPAKLI GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ |  |   |  |          |   |
| L. No   | İLÇE/İL/BÜYÜKŞEHİR                     | KODU   | ŞEHİR                                  | PROJE NO                                  |  |          |   |
| KIRIKKALE   | KARAKEÇİLİ                             | KARAYAKA MAHALLESİ   | SARILIK MEYDANI                        |   |  |          |   |
| DESIGN FOR CONSTRUCTION   |  |  |  |   |  |          |   |
| • KARAKEÇİLİ GES (1) - 990 kWp (ARSLANBEYLİ GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ)<br>1pa TİF 1250KVA - 5pa JB - 25pa HUAWEI SUN2000-36KTL - 4.400 panel TALESUN TP980P<br>270Wp - 200 string - Bazası 100pa 4LX11 |  |  |  |   |  |          |   |
| • KARAKEÇİLİ GES (2) - 990 kWp (KIRAYDAN GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ)<br>1pa TİF 1250KVA - 5pa JB - 25pa HUAWEI SUN2000-36KTL - 4.400 panel TALESUN TP980P<br>270Wp - 200 string - Bazası 100pa 4LX11    |  |  |  |   |  |          |   |
| • KARAKEÇİLİ GES (3) - 990 kWp (SARILAR GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ)<br>1pa TİF 1250KVA - 5pa JB - 25pa HUAWEI SUN2000-36KTL - 4.400 panel TALESUN TP980P<br>270Wp - 200 string - Bazası 100pa 4LX11     |  |  |  |   |  |          |   |
| • KARAKEÇİLİ GES (4) - 990 kWp (TOPAKLI GÜNEŞ ENERJİ LTD.ŞTİ)<br>1pa TİF 1250KVA - 5pa JB - 25pa HUAWEI SUN2000-36KTL - 4.400 panel TALESUN TP980P<br>270Wp - 200 string - Bazası 100pa 4LX11     |  |  |  |   |  |          |   |
| İnşaat Adı  | General Layout                         |  |  | Çizim / Scale                             |  |          |   |
| Çizim Tipi  |  |  |  | 1/500 GEL                                 |  |          |   |
| GENEL DURUM<br>General Project<br>(DWG)   | PANJEL DURUM<br>Panel Project<br>(DWG) | TOPRAK DURUM<br>Topo Project<br>(DWG)  | TEPELİK DURUM<br>Topo Project<br>(DWG) | İÇİ KURULUŞ DURUM<br>DWG Project<br>(DWG) | MEKANSAL DURUM<br>DWG Project<br>(DWG) | YERLEŞİM | E |
| PROJE SORUMLUSU   |  |  |  |   |  |          |   |















### 3- MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ

Modus Enerji Firmasına Ait Piyasa Takas Fiyatları Senaryo Çalışma Görseli

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL |         | 2024E | 2025E | 2026E | 2027E | 2028E | 2029E | 2030E | 2031E | 2032E | 2033E | 2034E |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh    | Nominal | 75,3  | 80,2  | 88,8  | 92,3  | 96,1  | 96,5  | 99,9  | 99,2  | 104,6 | 106,8 | 113,5 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh        | Nominal | 74,8  | 79,9  | 88,3  | 94,0  | 98,0  | 98,5  | 102,0 | 101,2 | 111,5 | 113,9 | 121,8 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh        | Nominal | 87,5  | 92,8  | 101,6 | 100,0 | 104,6 | 105,1 | 108,5 | 108,5 | 108,4 | 110,6 | 116,0 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-08) \$/MWh        | Nominal | 68,2  | 72,7  | 81,5  | 85,1  | 88,1  | 88,5  | 91,5  | 90,7  | 92,8  | 94,8  | 100,5 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh    | Nominal | 76,5  | 81,5  | 90,2  | 93,8  | 97,6  | 98,1  | 101,5 | 101,2 | 106,6 | 109,4 | 117,5 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                 |         | 81,4  | 85,7  | 94,6  | 98,1  | 100,7 | 99,4  | 105,7 | 101,6 | 104,7 | 107,1 | 113,5 |

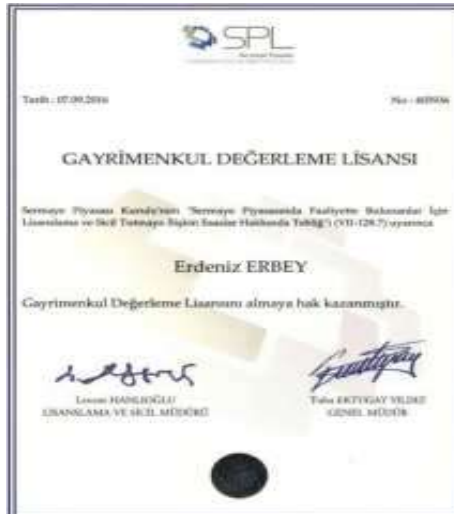
  

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL |         | 2035E | 2036E | 2037E | 2038E | 2039E | 2040E | 2041E | 2042E | 2043E | 2044E | 2045E |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh    | Nominal | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh        | Nominal | 126,3 | 132,0 | 135,0 | 135,9 | 143,2 | 139,5 | 144,2 | 144,6 | 152,1 | 152,0 | 159,1 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh        | Nominal | 122,9 | 128,6 | 131,7 | 132,6 | 139,5 | 135,8 | 140,2 | 140,1 | 147,8 | 147,2 | 154,8 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-08) \$/MWh        | Nominal | 107,0 | 112,0 | 115,1 | 115,9 | 122,3 | 118,5 | 122,5 | 123,0 | 129,7 | 129,5 | 135,6 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh    | Nominal | 123,3 | 126,6 | 131,9 | 132,9 | 139,9 | 136,3 | 141,7 | 142,2 | 149,5 | 150,6 | 157,6 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                 |         | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |





#### 4- DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KIRIKKALE / KARAKEÇİLİ / KARŞIYAKA MAHALLESİ

“922 ADA / 65 NOLU PARSEL”

“TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49

M: info@yeditepedg.com/yeditepedg@gmail.com

[www.yeditepedg.com](http://www.yeditepedg.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00009



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

| YÖNETİCİ ÖZETİ  |   |  |             |                |              |             |
|---|---|--|-------------|----------------|--------------|-------------|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN  | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |  |             |                |              |             |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA   | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |  |             |                |              |             |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO   | 10.01.2023 / 2024-0004  |  |             |                |              |             |
| DEĞERLEME TARİHİ  | 22 Ocak 2024  |  |             |                |              |             |
| RAPOR TARİHİ  | 05 Şubat 2024   |  |             |                |              |             |
| RAPOR NO  | 2024OZEL00009   |  |             |                |              |             |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI   | Tam Mülkiyet  |  |             |                |              |             |
| RAPORUN KONUSU / AMACI  | Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |  |             |                |              |             |
| GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER   |   |  |             |                |              |             |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ  | Kırıkkale İli Karakeçili İlçesi Karşiyaka Mahallesi, 922 ada 65 parselde konumlu "1 adet Tarla" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir.                               |  |             |                |              |             |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ  | Kırıkkale İli Karakeçili İlçesi Karşiyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii, 922 Ada 65 Parsele kaim "Tarla" nitelikli taşınmaz.   |  |             |                |              |             |
| SAHİBİ  | Zen Enerji Anonim Şirketi   |  |             |                |              |             |
| MEVCUT KULLANIM   | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.   |  |             |                |              |             |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ  | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.   |  |             |                |              |             |
| İMAR DURUMU   | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.  |  |             |                |              |             |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI   | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'  |  |             |                |              |             |
| TAKDİR EDİLEN DEĞER   |   |  |             |                |              |             |
| KIRIKKALE İLİ KARAKEÇİLİ İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR                  | KDV HARIÇ   |  |             | KDV DAHİL      |              |             |
|   | TL  | DOLAR  | EURO        | TL             | DOLAR        | EURO        |
|   | 7.715.000,00TL  | 252.685,71\$   | 234.753,21€ | 8.486.500,00TL | 277.954,28\$ | 258.228,53€ |
| 922 ADA 65 PARSEL PAZAR DEĞERİ  |   |  |             |                |              |             |
| TOPLAM DEĞERLER   | 7.715.000,00TL  | 252.685,71\$   | 234.753,21€ | 8.486.500,00TL | 277.954,28\$ | 258.228,53€ |
| Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.                       |   |  |             |                |              |             |
| Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir. |   |  |             |                |              |             |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR  |   |  |             |                |              |             |
| Oruç ÜNAL,<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405125                                      | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen<br>SPK No: 407985   | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405936 |             |                |              |             |



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ.....  | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....   | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI.....  | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....  | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....   | 7  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 7  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 8  |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....   | 8  |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 5.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....                           | 8  |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 8  |
| 5.2.   | ENFLASYON.....  | 10 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....  | 13 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....  | 16 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....  | 23 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....   | 23 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 26 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI.....   | 26 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 26 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 26 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 26 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 27 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 27 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 27 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....   | 27 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....  | 28 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 29 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 29 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 30 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....   | 31 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....  | 31 |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....  | 32 |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 32 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 32 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....                                      | 32 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 32 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 32 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 33 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 34 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 34 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 35 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 42 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 44 |
| 12.5.  | DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 49 |





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-0004                                  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 22 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00009   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii, 922 Ada 65 Parşele kain "Tarla" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 22.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.01.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu

**Gayrimenkulün Şirketimiz  
Tarafından Daha Önceki  
Tarihlerde Yapılan Son Üç  
Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yediteped.com   |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yediteped.com/">https://www.yediteped.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZI VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 922 ADA 65 PARSEL           |            |                    |                           |
|-----------------------------|------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Kırıkkale  | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Karakeçili | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | Karşıyaka  | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | -          | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Sakızlık   | Cilt No            | 6                         |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 85.748,54  | Sayfa No           | 538                       |
| Pafta No                    | -          | Tapu Tarihi        | 11.06.2019                |
| Ada No                      | 922        | Tapu Yevmiye       | 384                       |
| Parsel No                   | 65         | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Tarla      | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

###### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

###### Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tarım reformu kanununun 6. ve arazi toplulaştırma teknik talimatının 8. maddesine göre kısıtlıdır.) (03.08.2023 tarih 1813 yevmiye numaralı)
- Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun ile ilgili uygulama alanı belirtmesi sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tarım reformu kanunu uygulama yönetmeliğinin 5. maddesine istinaden kısıtlamalar) Tarih: 08/10/2014 Sayı: 932-5131 (28.11.2014 tarih 466 yevmiye)

###### Şerhler Hanesinde;

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Türkiye Elektrik Dağıtım a.ş lehine Dağıtım merkezi yeri ve yeraltı kablo güzergahı (elektrik dağıtım) için 121,19 m2 üzerine 99 yıllığına 1 KR (İZ BEDEL) le Kira Şerhi işlenmiştir.) (21.09.2017 tarih 614 yevmiye numaralı)
- Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü) (08.11.2019 tarih 873 yevmiye)
- Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANİYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) nin 09/10/2020 tarih 749253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3625237.54 TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANİYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (13.10.2020 tarih 933 yevmiye)

###### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (12.05.2017 tarih 319 yevmiye numaralı)







#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz 'Tarla' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'İfraz' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Kırıkkale Karakeçili Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında ve ekler içerisinde "12.4.İmar Paftaları Ve İmar Durum Belgesi" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir imar plan değişikliğine ve kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyimat belgesine göre gayrimenkul 11.06.2019 tarihinde 'İfraz işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKELERİ

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Covid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Covid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Covid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde



önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılma riskini korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılmalara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre’de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık*

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH’ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH’ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerle borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH’nin %13’ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH’nin %8’i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH’nin %8’i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH’nin %4’ü oranında net borç veren konumdadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL’lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL’lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL’lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL’lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL’lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL’lik mevduatın 17.869 milyar TL’lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL’lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL’si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL’lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirilmiştir. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı (%12) yatay seyredirken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirilme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirilme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023

yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*

## 5.2. ENFLASYON

### TCMB Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim





göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki bölgesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıklığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

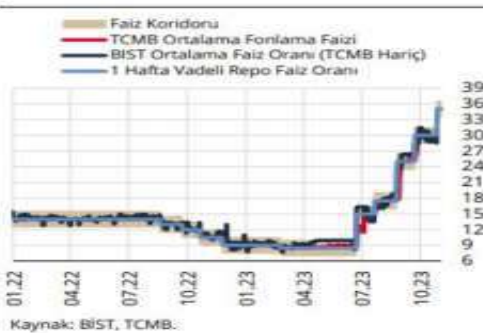
#### **Para Politikası Kararları**

TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde

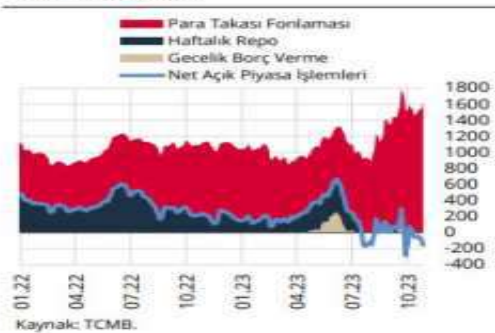


ilave bir baskı olduğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşılmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyeye erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasında şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım malı ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (APİ) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net APİ fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023

**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**

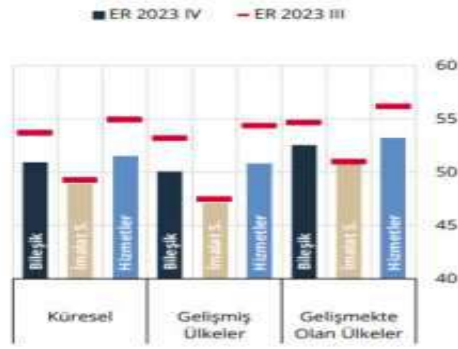


### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

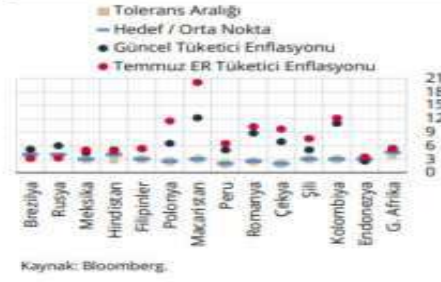
|              | 2022 | 2023 Tahmini |         | 2024 Tahmini |         |
|--------------|------|--------------|---------|--------------|---------|
|              |      | ER           | ER      | ER           | ER      |
|              |      | 2023-III     | 2023-IV | 2023-III     | 2023-IV |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5          | 0,5     | 0,9          | 0,6     |
| Almanya      | 1,8  | -0,3         | -0,4    | 1,1          | 0,5     |
| ABD          | 2,1  | 1,6          | 2,2     | 0,5          | 0,9     |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1          | 0,4     | 0,4          | 0,3     |
| İtalya       | 3,8  | 1,1          | 0,7     | 0,8          | 0,6     |
| İrak         | 8,8  | 2,4          | 1,1     | 2,0          | 3,8     |
| İspanya      | 5,5  | 2,1          | 2,3     | 1,5          | 1,3     |
| Fransa       | 2,6  | 0,6          | 0,8     | 0,9          | 0,8     |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9          | 0,5     | 1,0          | 0,8     |
| İsrail       | 6,4  | 2,9          | 3,0     | 3,4          | 3,2     |
| Rusya        | -2,1 | 0,7          | 1,7     | 1,3          | 1,4     |
| BAE          | 7,2  | 3,6          | 3,0     | 3,3          | 4,2     |
| Romanya      | 4,8  | 2,6          | 2,3     | 3,7          | 3,4     |
| Belçika      | 3,1  | 0,9          | 0,9     | 1,1          | 0,9     |
| Polonya      | 4,9  | 1,0          | 0,2     | 2,9          | 2,7     |
| Mısır        | 6,6  | 3,9          | 4,1     | 3,9          | 3,9     |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6          | 1,7     | 2,3          | 2,3     |
| Çin          | 3,0  | 5,5          | 5,0     | 4,8          | 4,4     |

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelere (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlamıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)

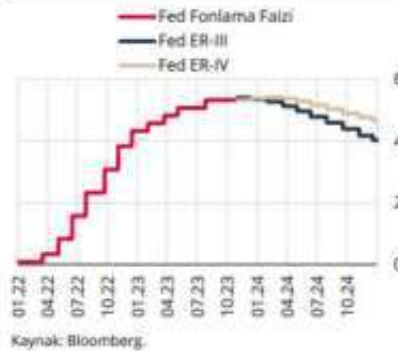


**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırım sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmaya sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Etkelil, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\*** (% Puan)





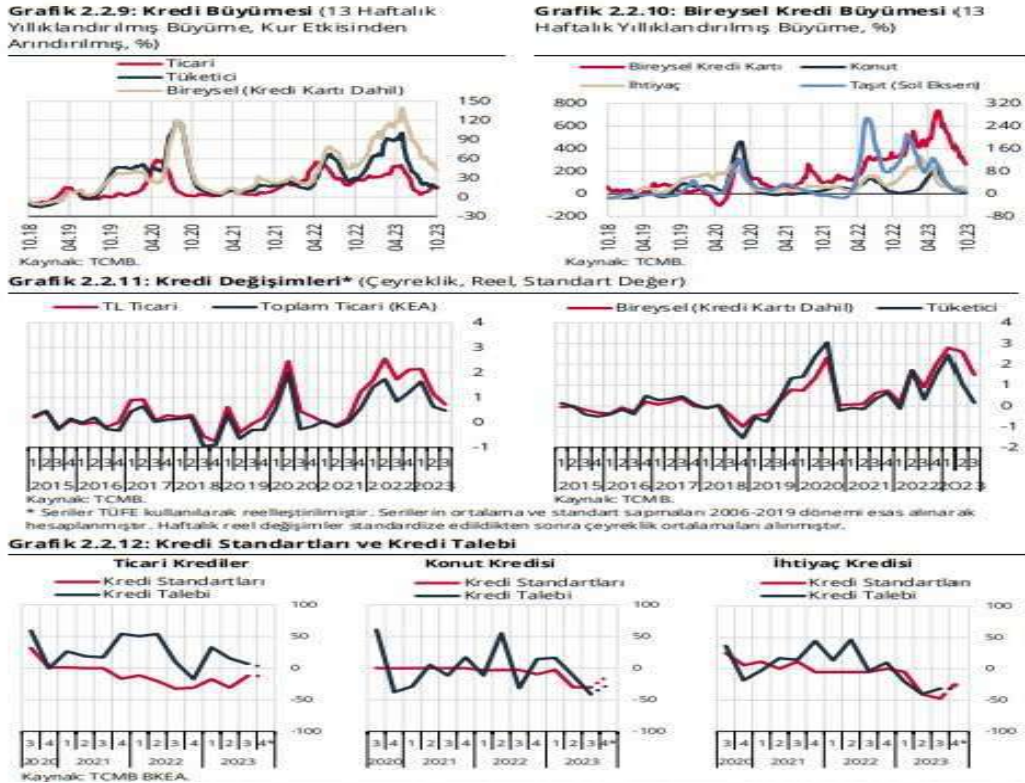
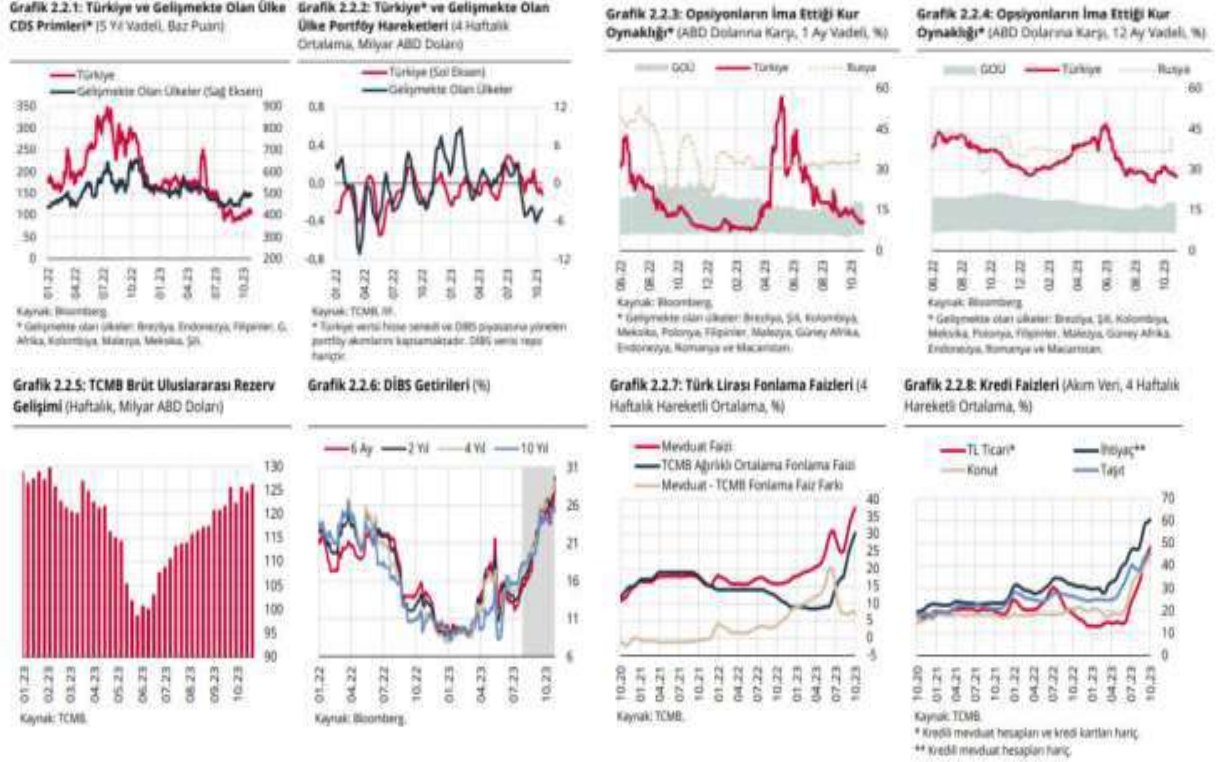
Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelere risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleyle yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyrini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.



Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023

## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### 🇹🇷 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması,



talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD’de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farlılıklarda Gezinme’) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna’daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

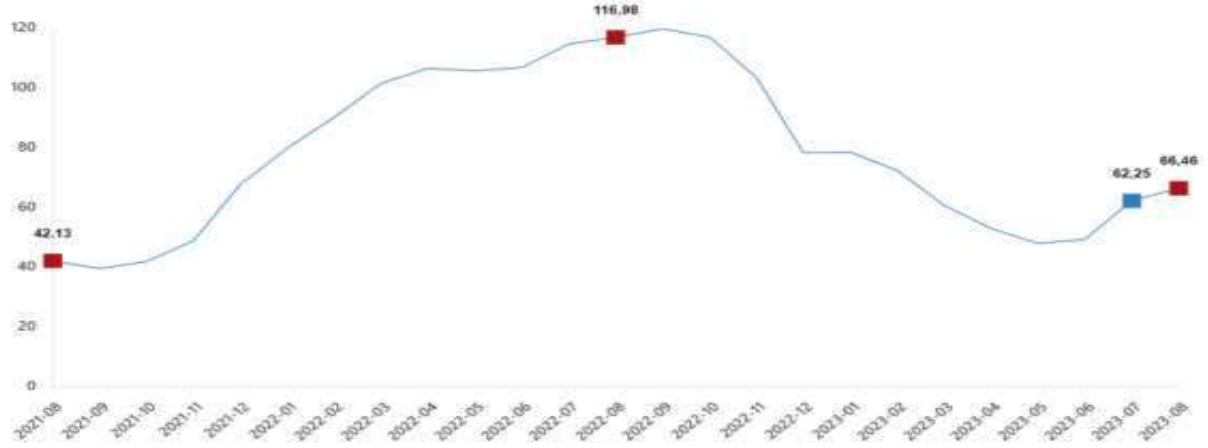
*Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*

### **İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023**

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak

gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

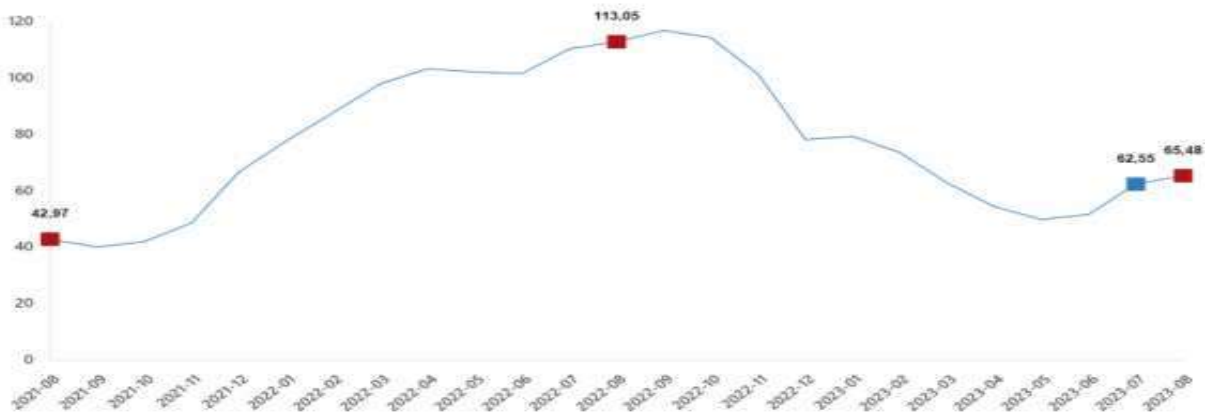
#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023

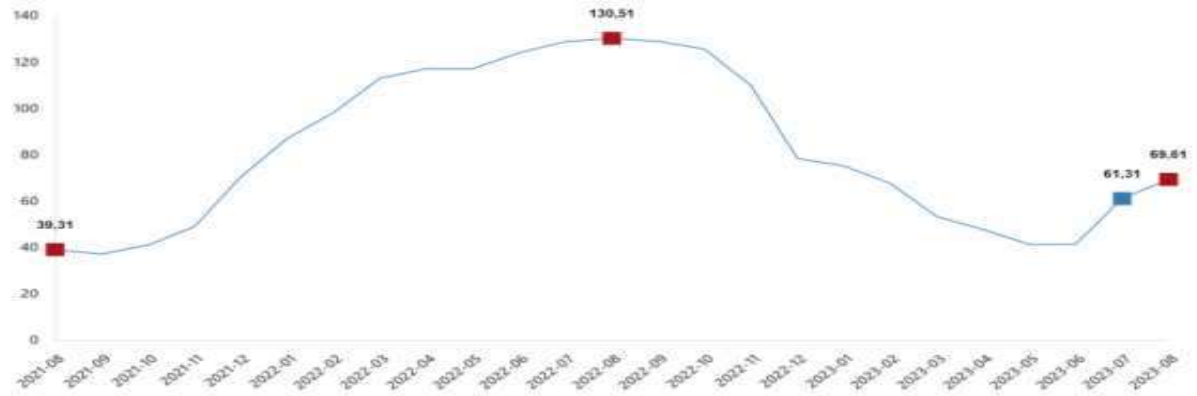


#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.



### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

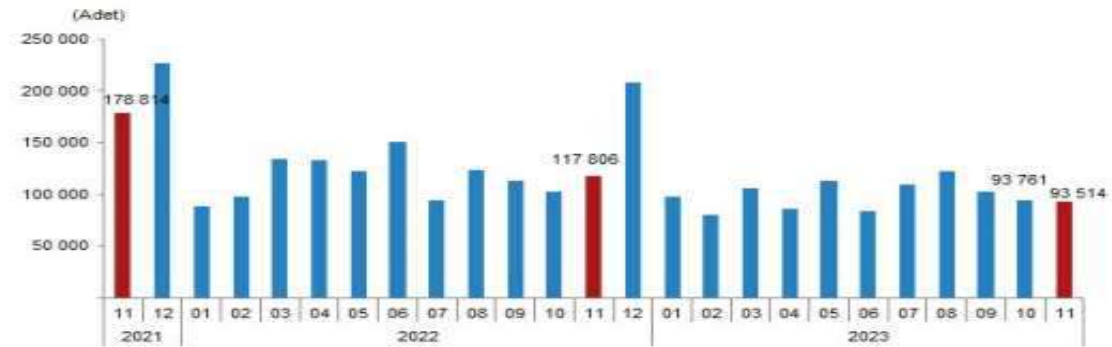
#### Konut Sektörü:

### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

#### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

### Konut satışı, Kasım 2023



#### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

#### İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti

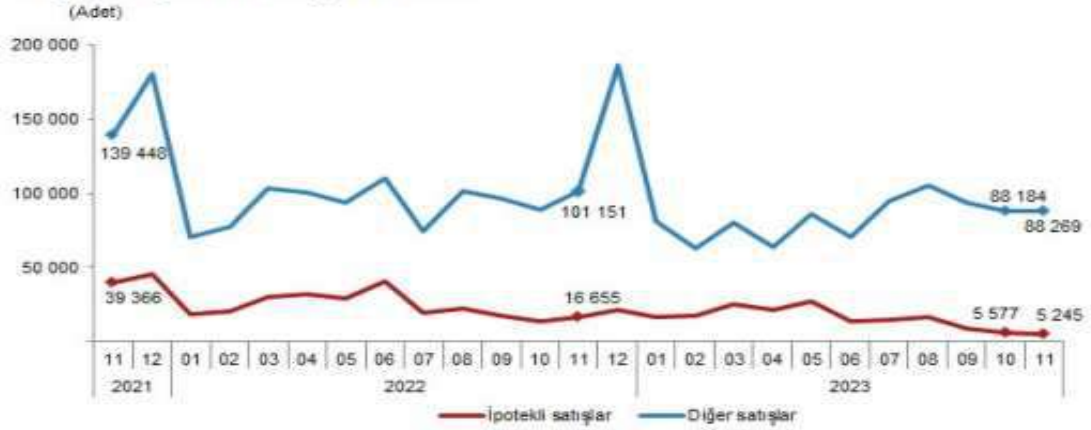
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

#### Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



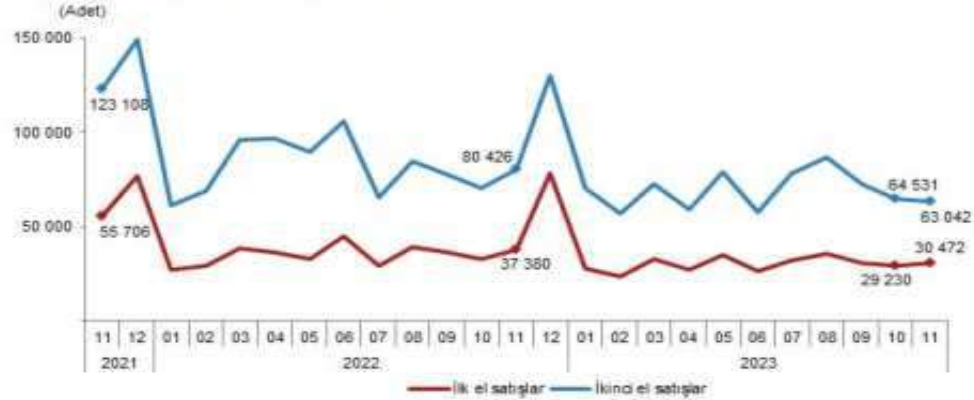
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

### Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023

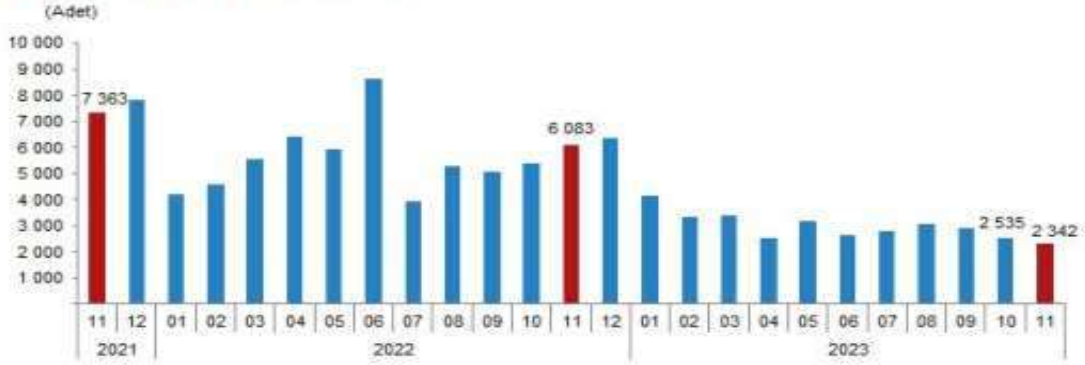


### Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.



### Yabancılara yapılan konut satışı, Kasım 2023



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

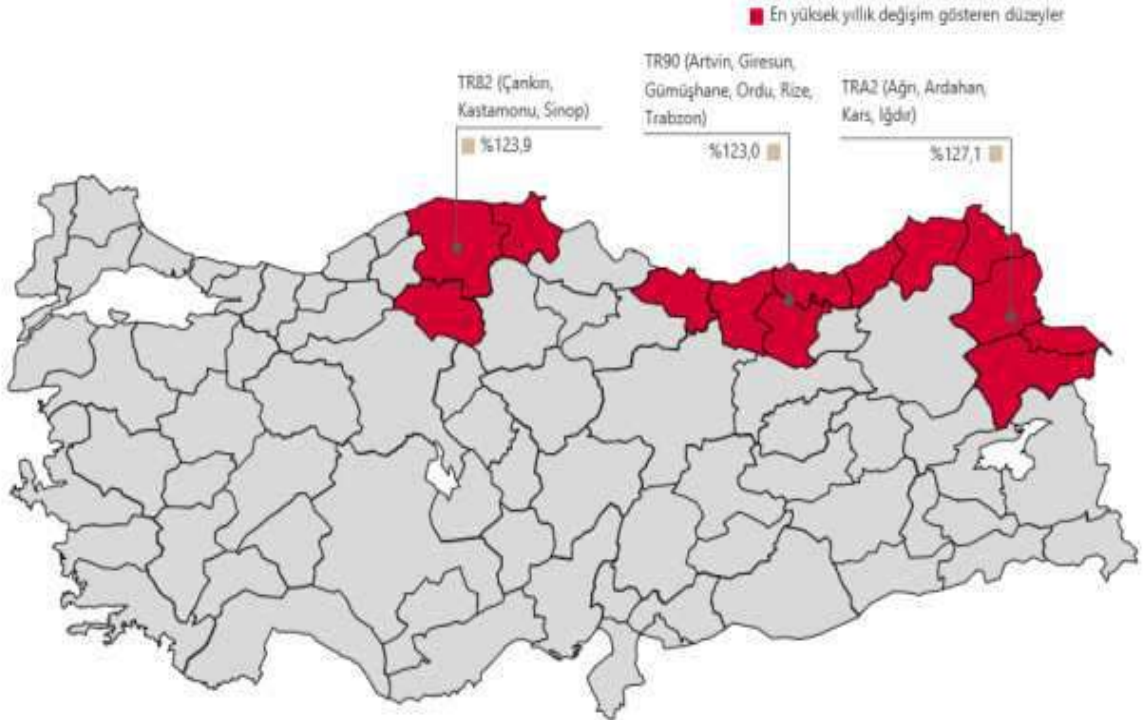
### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **86,5**, reel olarak ise yüzde **15,4** oranında artmıştır.

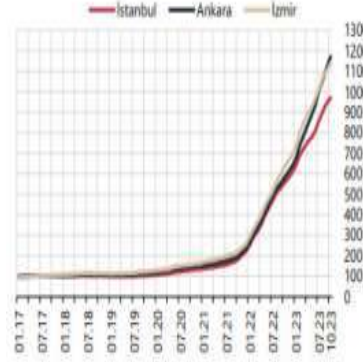


Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

|   | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1216,8<br>(%93,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30025,5 ₺                          |
|  | 96,4<br>(%74,4)     | 1094,6<br>(%81,8)           | 963,3<br>(%72,9)                    | 44386,5 ₺                          |
|  | 1169,5<br>(%101,5)  | 1406,3<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%87,5)                   | 23300,8 ₺                          |
|  | 1138,1<br>(%88,1)   | 1267,6<br>(%95,9)           | 1118,5<br>(%84,4)                   | 34774,2 ₺                          |

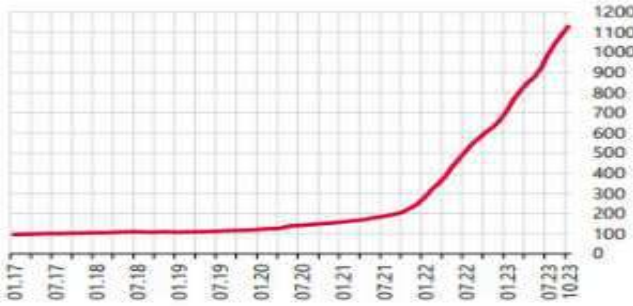
Açıklama: Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depremle ilgili olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2022 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.  
\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplamaları yöntemi gereğince, farklı dönemler ve farklı tabaka yapıya kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.  
\*\*Birim Fiyat Tabakalansız Ortalama Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.  
Fiyatlar içindeki değerler yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



Istanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



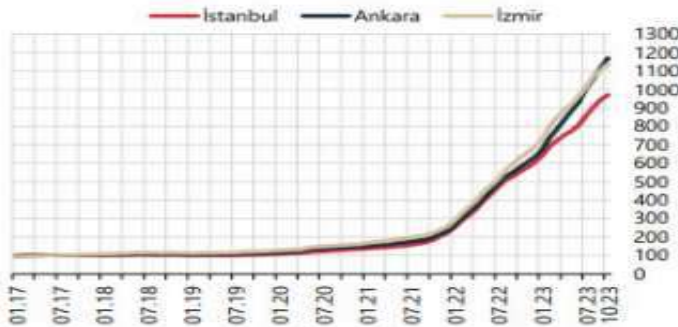
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden anndırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



Istanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023





## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### KIRIKKALE İLİ:



**Genel Özellikleri:** Kırıkkale, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan ildir. Şehrin adını nereden aldığına dair kesin bir bilgi yoktur. Kırıkköyü ile kentin merkezinde bulunan Kaletepe'nin kısaltılarak birleştirilmesinden ortaya çıktığı söylenir. Bu ismin halk tarafından yakıştırıldığı kanaati yaygın olmakla beraber bölgenin ismi Osmanlı arşiv belgelerinde "Kırıkkal" şeklinde geçmektedir. Kırıkkale, 1989 senesinden önce başkent Ankara'ya bağlı bir ilçe iken 21 Haziran 1989 târih ve 3578 sayılı yasa gereğince dönemin başbakanı Turgut Özal tarafından yapılan törenle il olmuştur. İlk vâlisi Fikret Güven, 17 Ağustos 1989 târihinde yapılan törenle il vâliliği görevine başlamıştır. 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 9 ilçe, 11 belediye, bu belediyelerde 88 mahalle, ayrıca 185 köy bulunmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti'nin önemli sanayi merkezlerinden birisi olan Kırıkkale, bünyesinde bulundurduğu önemli sanayi kuruluşlarıyla savunma ve petro-kimya sanayi faaliyetleri can damarı durumdadır. Önemli sanayi kuruluşları: Tüpraş Orta Anadolu Rafinerisi, MKE Ağır Silah Fabrikası Müdürlüğü, MKE Çelik Fabrikası Müdürlüğü, MKE Silah Fabrikası Müdürlüğü, MKE Mühimmat Fabrikası Müdürlüğü, MKE Barut Fabrikası Müdürlüğü, MKE Pirinç Fabrikası Müdürlüğü, MKE Kırıkkale Hurda Müdürlüğü, Kırdemir Kırıkkale Demir Çelik Fabrikası'dır. Yüzölçümü: 4.365 km<sup>2</sup> dir.

**Coğrafya:** İlin kuzeyinde Çamlıca, Karakaya ve Kırıkkale tepeleri bulunur. Topraklarının denizden ortalama yüksekliği 700 m. olup kuzeybatıdan güneydoğuya doğru Koçu Dağı uzanmaktadır. Bu dağ, 4×7 km boyutlarındadır. Yığıltepe, deniz seviyesinin 1278 m. üstündedir. Güney-güneydoğuda Denek Dağ Sırası bulunmaktadır. Bu dağ sırası Çoruhözü Vâdisi'nin güneyinde uzanmaktadır. İl yüzölçümünün küçük bir bölümünü ovalar oluşturur. Kuzeydeki Çamlıca ve Karakaya tepeleriyle güneydeki Denek Dağ'ının arasında Kırıkkale Ovası uzanmaktadır. Kırıkkale ilinde yerleşimin önemli bölümü buradadır. Ovanın en geniş yeri, Çoruhözü Deresi'nin Kızılırmak'a aktığı noktadır. İl sınırları içerisindeki yaylalar, deniz seviyesinin 1200–1600 m üzerindedir. Su kaynakları: Şehrin en önemli akarsuyu Kızılırmak'tır. 94 km'lik bir bölüm şehir sınırları içinde yer alır. Kentin güney ve batısından geçer. Kent, Kızılırmak'la yerleşim olarak birleşmiş durumdadır. Kızılırmak, Yeşil Vadi Projesi'yle koruma altına alınmıştır.

Kapulukaya Hidroelektrik Santrali bu ırmak üzerinde kurulmuş olup faaliyetlerini sürdürmektedir. Şehirde Sulakyurt-Danacı Göleti'yle Ahılı deresi üzerinde sulama amaçlı bir gölet vardır. Enerji amaçlı kullanılan Kapulukaya Barajı'nın ardında suların birikmesiyle oluşmuş -isimsiz- yapay bir göl bulunur.

Şehirdeki küçük akarsular

Çoruhözü: İzzettin-Balışeyh arasında demiryoluna paralel olarak merkezden geçer ve Kızılırmak'a karışır. Derenin aktığı yerlerde su, tarımsal sulamada kullanılır.

Okun Deresi: Elmadağ'ın güneyinde akan suların oluşturduğu Balaban ve Sarılıöz çaylarının Kılıçlar Köyü'nde birleşmesinden oluşur ve Kızılırmak'a karışır.

Delice Irmağı: Delice ilçesi ile Çorum toprakları arasında akar. Bozköy ovasını sular ve Kızılırmak'a karışır. Irmağın il sınırlarındaki uzunluğu 54 km'dir.

İç Anadolu Bölgesi'nde Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer alan Kırıkkale, doğuda Çorum, Yozgat, güneyde Kırşehir, batıda Ankara, kuzeyde Çankırı illeri ile komşudur.

**Bitki Örtüsü:** Kırıkkale ili bitki örtüsü, son derece zayıftır. Egemen tüm bozkır bitkileridir. İlkbaharda yeşeren çevre, yaz ortalarında sararır, kurur. Dağlarda bodurlaşmış, çalılışmış ve dağınık meşe ağaçlarından oluşan topluluklar, daha yükseklerde karaçam ağaçları görülür. Kızılırmak boyunca onu besleyen derelerin kıyılarında söğüt ve kavak toplulukları uzanmaktadır.

**İklim:** Kırıkkale İli, Orta Anadolu karasal iklimin etkisi altındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar genelde kar yağışlı ve çok soğuk geçer. Yağış yağmur olarak, genelde ilkbahar aylarında düşer. İl merkezinde yapılan meteorolojik gözlemlere göre; yıllık ortalama sıcaklık 12,6°C, en soğuk ay ocak, en sıcak ay temmuzdur.

Yapılan gözlemlere göre; Uzun yıllar ortalama sıcaklık 12,5 °C' dir. Ortalama sıcaklık açısından en sıcak ay Temmuz (24,5 °C), en soğuk ay ise Ocak (0,6 °C) olarak belirlenmiştir. Aynı rasat süresi içerisinde maksimum sıcaklık 41,6 °C ve minimum sıcaklık -22,4 °C olarak tespit edilmiştir.

Kırıkkale ili ülkenin yarı kurak bölgelerinden birinde yer almaktadır. İlimizde uzun yıllar ortalama yıllık toplam yağış miktarı 366,2 kg/m<sup>2</sup> dir. Rasat süresince günlük en çok yağış 11.06.1997 tarihinde 100,6 kg/m<sup>2</sup> olarak gerçekleştirilmiştir. En yüksek kar yüksekliği ise 05.01.2002 tarihinde 48 cm olarak ölçülmüştür.

Kırıkkale' de hakim rüzgar yönü (NE) kuzeydoğudur. En çok esen diğer rüzgarlar sırasıyla Doğu - Kuzeydoğu ve Güney - Güneybatı yönlü rüzgarlardır. En hızlı rüzgar 02.03.1988 tarihinde lodosdan 101,2 km/ saat olarak esmiştir.

Kırıkkale ilinde ortalama kısmi nem % 63' dür. Kırıkkale ilinde ortalama basınç 929,8 hPa' dır.



**Nüfus Durumu:** Kırıkkale ili nüfusu: 277.046'dır. Bu nüfusun % 90,02'i şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 4.791 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 58 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 449'dur.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,39 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Delice (% 11,21)- Sulakyurt (-% 1,72)

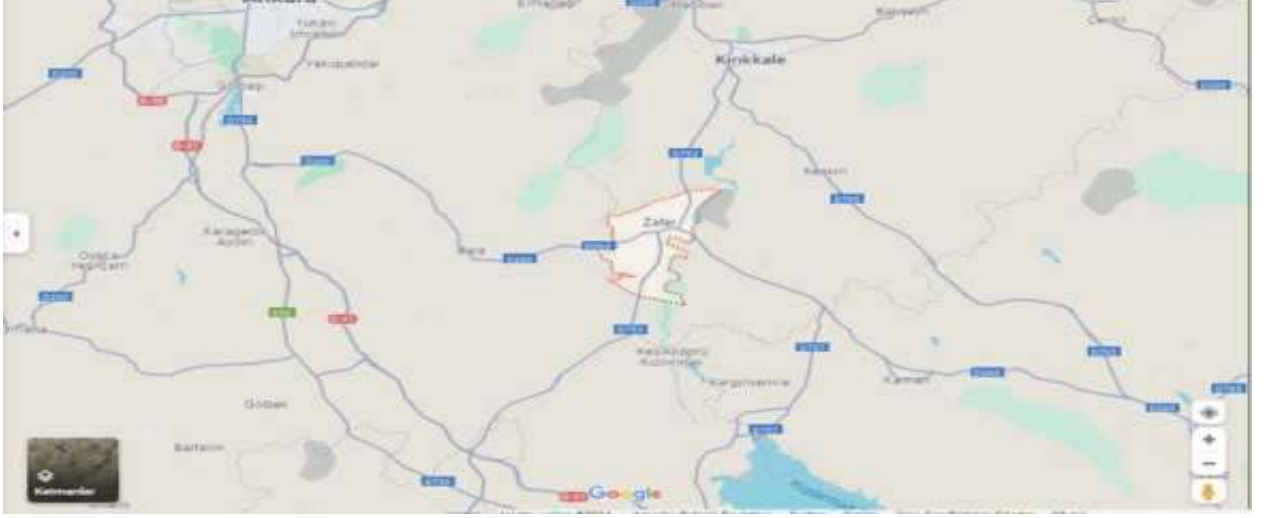
06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 9 ilçe, 11 belediye, bu belediyelerde 88 mahalle ve ayrıca 185 köy vardır.

### **Karakeçili İlçesi:**

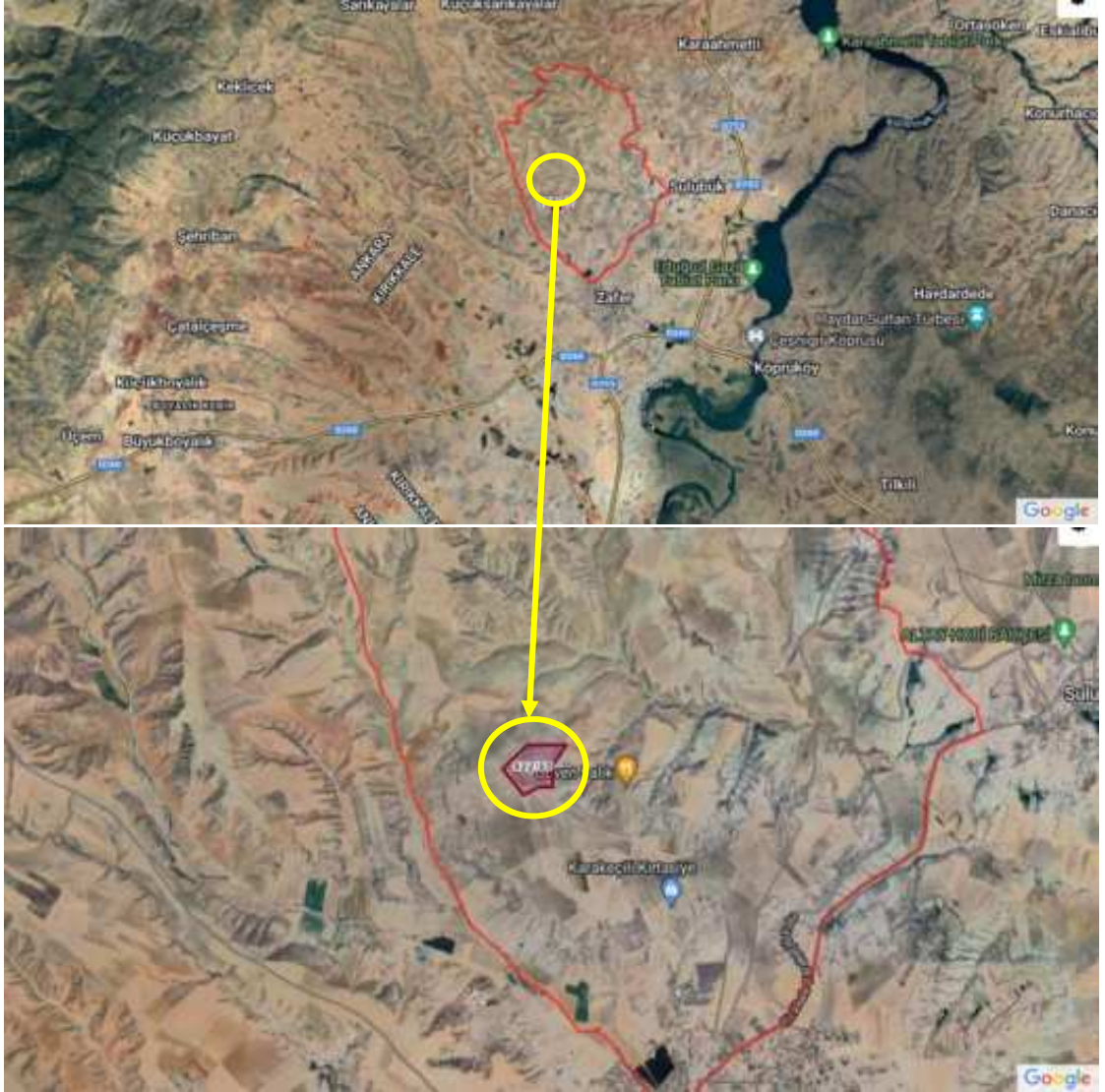
**Genel Bilgiler:** Karakeçili, Türkiye'de Kırıkkale ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde Bahşılı, doğusunda Keskin ve Çelebi ilçeleri, güneyinde Ankara'nın Bala ilçesi ile çevrili olan Karakeçili 225 km<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, bunun 117 km<sup>2</sup>'si tapuya tescillidir. Kırıkkale'ye 35 km, Keskin'e 30 km, Çelebi'ye 25 km, Bala'ya 25 km ve Ankara'ya 95 km uzaklıktadır. İlçenin rakımı 1.100'dür. 1957 yılında belediye teşkilatına kavuşmuştur. Bağlı olduğu yer Ankara ili Balâ ilçesi iken, 25 Mayıs 1990 tarih ve 3587 sayılı kanun ile ilçe olmuş ve yine aynı kanun ile il olan Kırıkkale'ye bağlanmıştır. İklimi, İç Anadolu Bölgesi'nin tipik kara iklimine sahiptir. Kışları oldukça sert ve kar yağışlı, hava sıcaklığı kış boyunca genelde sıfırın altında seyrederek. Yazları ise sıcak ve kurudur. Yağışlar az olduğundan yaz



mevsiminde bitki örtüsü bozkır görünümünü alır. Yağışlar çoğunlukla sonbahar ve kış mevsiminde düşer. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı verilere göre 2021 yılında Kırıkkale Karakeçili nüfusu 3 Bin 054 kişi olarak gerçekleşmiştir.



**Taşınmazın Konumu:**



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Kırıkkale ili, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii, 922 ada, 65 parselde yer almaktadır. Taşınmaz Mahalle Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Karakeçili İlçe merkezine kısmen yakın konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsalar ve boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim ilçe merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına kısmen uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar ve Kızılırmak Nehri ve Kapulukaya Barajı bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan **“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi”** arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**922 ADA 65 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Kırıkkale ili, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 922 ada, 65 parsel sayılı, 85.748,54 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin güney batı yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup diğer tüm yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 270 m, doğuda 313 m, güneyde 190 m, güneybatıda 220 m ve kuzeybatıda 231 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel kısmen düz kısmen az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Karakeçili İlçe merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

### 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parsel olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Kadastral yola cephesinin olması.

#### Zayıf Yanlar:

- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması,

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması,





## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
  - "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
  - "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerini belirlediği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Bu yaklaşımda, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıatacaktır.

#### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerlerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.



## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                  |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 759 55 18</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Balışeyh/İzzettin Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 19.340,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 1.800.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.        | 19.340,00-                       | 1.800.000,00-     | ~93,07-                          |
| 2                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 763 40 75</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Balışeyh/Dikmen Köyü sınırları içinde(112/20), köy yerleşik alan dışında kalan, 21.404,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 2.140.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. | 21.404,00-                       | 2.140.000,00-     | ~99,98-                          |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 759 44 10</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Hasandede Mahallesi sınırları içinde (458/205), mahalle yerleşik alan dışında kalan, 8.447 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 790.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.                        | 8.447,00-                        | 790.000,00-       | ~93,52-                          |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (533) 130</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Bahşılı/Halim Köyü sınırları içinde(2203/69), köy yerleşik alan dışında kalan, 21.000,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu bulunan 1 adet tarlanın 2.200.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.  | 21.000,00-                       | 2.200.000,00-     | ~104,76-                         |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

**Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.**

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUNLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 19.340m <sup>2</sup>     |   | 21.404m <sup>2</sup>     |   | 8.447m <sup>2</sup>      |   | 21.000m <sup>2</sup>     |   |
| Satış Bedeli   | 1.800.000.-TL.           |   | 2.140.000.-TL.           |   | 790.000.-TL.             |   | 2.200.000.-TL.           |   |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 93.-TL.                  |   | 100.-TL.                 |   | 94.-TL.                  |   | 105.-TL.                 |   |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 10%                      | - | 0%                       | + | 5%                       | + |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | + | 0%                       | + | 10%                      | + | 0%                       | - |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 6%                       | - | 5%                       | + | -10%                     | + | -10%                     | + |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                 | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 10%                      | + | 10%                      | + | 10%                      | + | 10%                      | - |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 5%                       | + | 0%                       | + | 5%                       | - | 5%                       | + |
| PAZARLIK PAYI  | 10%                      | - | 10%                      | - | 10%                      | - | 10%                      | - |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 92,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 95,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 89,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 84,00-TL./m <sup>2</sup> |   |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 89,95                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| TAŞINMAZ ALANI   | 85.748,54m <sup>2</sup>  |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 7.712.664.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 7.715.000.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |

**Buna göre taşınmazların pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir:**

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 89,95-TL/m<sup>2</sup>, Toplam değerinin ise 7.715.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.



| KIRIKKALE İLİ KARAKEÇİLİ İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR | ALANI                   | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|--|-------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 922 ADA 65 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                       | 85.748,54m <sup>2</sup> | 89,95m <sup>2</sup>                    | 7.713.081,17TL   | 7.715.000,00TL                 |
| TOPLAMLAR  | 85.748,54m <sup>2</sup> |  | 7.713.081,17TL   | 7.715.000,00TL                 |

#### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazın üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmüş sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih Seri III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıfıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 08.03.2016 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,1 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

#### 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

#### 10.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Karakeçili Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,



- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Kırıkkale İli Karakeçili İlçesi Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii, 922 Ada 65 Parselle kâin "Tarla" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 23.01.2024 tarihine ait takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

| KIRIKKALE İLİ KARAKEÇİLİ<br>İLÇESİ KARŞIYAKA<br>MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR | KDV HARIÇ             |                     |                    | KDV DAHİL             |                     |                    |
|---|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
|   | TL                    | DOLAR               | EURO               | TL                    | DOLAR               | EURO               |
| 922 ADA 65 PARSEL PAZAR DEĞERİ  | 7.715.000,00TL        | 252.685,71\$        | 234.753,21€        | 8.486.500,00TL        | 277.954,28\$        | 258.228,53€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>  | <b>7.715.000,00TL</b> | <b>252.685,71\$</b> | <b>234.753,21€</b> | <b>8.486.500,00TL</b> | <b>277.954,28\$</b> | <b>258.228,53€</b> |

olarak değer takdir edilmiştir.



\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

### Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI





## 12.2. FOTOĞRAFLAR





















### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:00



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 008824001093 | 20240112-1937-F09047 | 109        |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                      |                                |          |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz         | Ada/Parsel:                    | 922/65   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 106035710            | AT Yüzölçüm(m2):               | 85748.54 |
| İl/İlçe:            | KIRIKKALE/KARAKEÇİLİ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Karakeçili           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KARŞIYAKA Mah.       | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | SAKIZLIK             | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 6/538                | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif                | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Tarla    |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                                  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye            | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|---|--------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tanım reformu kanununun 6. ve arazi toplulaştırma teknik talimatının 8. maddesine göre kısıtlıdır. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer ) | (SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | Karakeçili - 03-08-2023 14:09 - 1813 |                             |

1 / 4

|       |  |  |                                     |  |
|-------|--|--|-------------------------------------|--|
| Beyan | Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun ile ilgili uygulama alanı belirtmesi sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tanım reformu kanunu uygulama yönetmeliğinin 5. maddesine istinaden kısıtlamalar ) Tarih: 08/10/2014 Sayı: 932-5131( Şablon: Diğer ) | (DSİ) VKN:3130025631<br>(SN:7847184) KIRIKKALE İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Karakeçili - 28-11-2014 14:25 - 466 |  |
|-------|--|--|-------------------------------------|--|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 486442381         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 85748.54  | 85748.54         | İfraz İşlemi (TSM) 11-06-2019 384 | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|----------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Türkiye Elektrik Dağıtım a.ş lehine Dağıtım merkezi yeri ve yeraltı kablo güzergahı( elektrik dağıtım ) için 121,19 m2 üzerine 99 yılına 1 KR (İZ BEDEL) le Kira Şerhi İşlenmiştir. ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN    | (SN:7924069) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397 | Karakeçili - 21-09-2017 13:01 - 614 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ  | ZEN ENERJİ                       |   | Karakeçili -                        |                             |

2 / 4





|      |  |                               |  |                                     |
|------|--|-------------------------------|--|-------------------------------------|
|      | BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü )  | ANONİM ŞİRKETİ VKN            |  | 08-11-2019 14:43 - 873              |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANIYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) nin 09/10/2020 tarih 749253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3625237.54 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANIYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Karakeçili - 13-10-2020 13:27 - 933 |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

| İpotek  |                  |  |                 |                                     |                         |                                     |
|---|------------------|--|-----------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                         | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                   |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892           | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                                 | F.B.K.                  | Karakeçili - 12-05-2017 11:26 - 319 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                            |                  |  |                 |                                     |                         |                                     |
| Taahhüt   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                  | Terkil Sebebi Tarih Yev |                                     |
| Karakeçili - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 922 Ada - 65 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Karakeçili - 12-05-2017 11:26 - 319 |                         |                                     |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3S0cpa1RNj4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4















## 12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ



## GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (GES) DEĞERLEME RAPORU

KUTAHYA / SİMAV / KESTEL KÖYÜ

“122 ADA / 2 VE 8 PARSEL”

İLE

KUTAHYA / SİMAV / İNLİCE KÖYÜ

“116 ADA / 20 PARSEL”

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49

M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024

Rapor No: 2024OZEL00018



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ  |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10/01/2024 / 2024-0004   |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 25 Ocak 2024   |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024  |
| RAPORLAMA SURESİ            | 20 İş Günü   |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00018  |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet (Güneş Enerji Santrali Değerlemesi)   |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Kütahya ili Simav ilesi Kestel Köyü 122 Ada 2-8 Parseller İle İnce Köyü 116 Ada 20 Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır. |

## GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Kestel Köyü Karşıtepe Mevki 122 Ada 2-8 Parseller İle İnce Köyü Fındıkluk Mevki 116 Ada 20 Parsel SİMAV / KÜTAHYA |
| SAHİBİ                                   | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| MEVCUT KULLANIM                          | Değerleme tarihi itibarıyla parseller üzerinde ZEN ENERJİ A.Ş.' ne ait "Güneş Enerji Santrali" bulunmaktadır.     |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu örneği ve TAKBİS Belgesi 4.1.3.'te yer almaktadır.   |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.4." maddesinde aktarılmıştır.  |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilecek olan 'Güneş Enerji Santrali'                            |

## TAKDİR EDİLEN DEĞER

### Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 8.585.000,00 USD<br>~261.680.000,00 TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 10.302.000,00 USD<br>313.974.054,00 TL |

Değer takdir edilmiştir. Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.

## RAPORU HAZIRLAYANLAR

|  |   |  |
|--|---|--|
| Adnan ÖZKAYA,<br>Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 904126 | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen –<br>SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı –<br>SPK No: 405936 |
|--|---|--|



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 1.1.   | RAPORUN TARİHİ .....  | 4  |
| 1.2.   | RAPORUN NUMARASI .....  | 4  |
| 1.3.   | RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI .....  | 4  |
| 1.4.   | RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI .....  | 4  |
| 1.5.   | DEĞERLEME TARİHİ .....  | 4  |
| 1.6.   | DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI .....   | 4  |
| 1.7.   | RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 4  |
| 1.8.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 4  |
| 2.     | KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 2.1.   | KURULUŞU TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 2.2.   | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....   | 5  |
| 2.3.   | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI .....   | 5  |
| 3.     | BEYANLAR .....  | 6  |
| 4.     | GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 7  |
| 4.1.   | GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER ....  | 7  |
| 4.1.1. | YERİ VE KONUMU .....  | 7  |
| 4.1.2. | PARSEL BİLGİLERİ / TANIMI .....   | 8  |
| 4.1.3. | TAPU KAYITLARI DEĞERLEME KONUSU PARSELLERİN TAPU BİLGİLERİ AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR .....  | 9  |
| 4.1.4. | TAKBİS KAYITLARI .....  | 9  |
| 4.1.5. | PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. ....   | 12 |
| 4.2.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 12 |
| 4.3.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 13   |    |
| 4.4.   | GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 13 |
| 4.5.   | GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....   | 13 |
| 4.6.   | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 13 |
| 4.7.   | GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 13 |
| 4.8.   | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....                              | 51 |
| 4.9.   | EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 51 |
| 4.10.  | VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....   | 51 |
| 5.     | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....  | 51 |
| 5.1.   | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 51 |
| 5.2.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ .....  | 54 |
| 5.3.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 65 |
| 5.4.   | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 66 |
| 5.5.   | VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 67 |
| 5.6.   | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 67 |
| 5.7.   | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 67 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 6.     | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 67  |
| 6.1.   | UDS TANIMLI DEĞER ESASI = PAZAR DEĞERİ.....  | 67  |
| 6.2.   | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....  | 69  |
| 6.3.   | PAZAR YAKLAŞIMI .....  | 69  |
| 6.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 69  |
| 6.3.2. | FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI .....   | 70  |
| 6.3.3. | ÜST HAKKI DEĞERİ .....   | 76  |
| 6.4.   | MALİYET YAKLAŞIMI .....  | 76  |
| 6.4.1. | MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....  | 76  |
| 6.5.   | GELİR YAKLAŞIMI .....  | 83  |
| 6.5.1. | GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 83  |
| 6.5.2. | NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR .....  | 84  |
| 6.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ .....   | 86  |
| 6.5.4. | TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER) .....  | 87  |
| 6.5.5. | ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....   | 88  |
| 6.5.6. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....   | 88  |
| 6.5.7. | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....   | 88  |
| 7.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....  | 88  |
| 7.1.   | FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....   | 88  |
| 7.2.   | ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 88  |
| 7.3.   | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....  | 89  |
| 7.4.   | VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....  | 89  |
| 7.5.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 89  |
| 7.6.   | DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....  | 89  |
| 7.7.   | DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 89  |
| 7.8.   | 2021 VE 2022 YILI SONU İÇİN GÖRÜŞ BİLDİRİLMESİ TALEBİNE YÖNELİK GEÇMİŞ YILLAR TAHMİNİ DEĞER BELİRLENMESİNDE KULLANILAN YÖNTEM .....  | 89  |
| 7.9.   | GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)..... | 89  |
| 8.     | SONUÇ.....   | 90  |
| 8.1.   | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....   | 90  |
| 8.2.   | NIHAİ DEĞER TAKDİRİ.....   | 90  |
| EKLER  | .....  | 92  |
| 1-     | TESİSE AİT FATURALAR.....  | 92  |
| 2-     | TESİS FOTOĞRAFLARI.....  | 116 |
| 3-     | MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ.....   | 121 |
| 4-     | DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ .....   | 122 |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

05.02.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ÖZEL-00018

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı Adnan ÖZKAYA (Lisans No: 904126)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – (Lisans No: 407985)

Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – (Lisans No: 405936)

### 1.5. Değerleme Tarihi

25.01.2024 – 05.02.2024 (05.02.2024 tarihli değeri takdirine yöneliktir)

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

10/01/2024 / 2024-0004

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

Düzenlenen rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme Konusu GES için şirketimizce daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

|  |  |
|--|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>   | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>   | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>  | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>   | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>  | info@yeditepegd.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>   | <a href="https://www.yeditepegd.com/">https://www.yeditepegd.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>  | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>   | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>  | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>   | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |
| <b>SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:</b> | 20.09.2023   |

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İstanbul   |
| <b>Telefon No</b>              | 0 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="http://www.zenenerji.com">www.zenenerji.com</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Numarası</b>          | Sarıgazi - 9970684156   |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Zen Enerji yalnızca sürdürülebilir enerji sektöründe yatırımları hedefleyen bir sermaye firmasıdır. Türkiye’de yenilenebilir enerji üzerine yoğunlaşmaktadır. |

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Kütahya İli, Simav İlçesi, Kestel Köyü 122 Ada 2-8 Parseller ile İnlice Köyü 116 Ada 20 Parsel üzerinde kurulu “Güneş Enerji Santrali” nin rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

### 3. BEYANLAR

#### **Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;**

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan GES ile herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu GES ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, GES'i kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan GES'in yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu güneş enerji santrali değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılmayacağını,

beyan ederiz.

#### **Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar GES ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

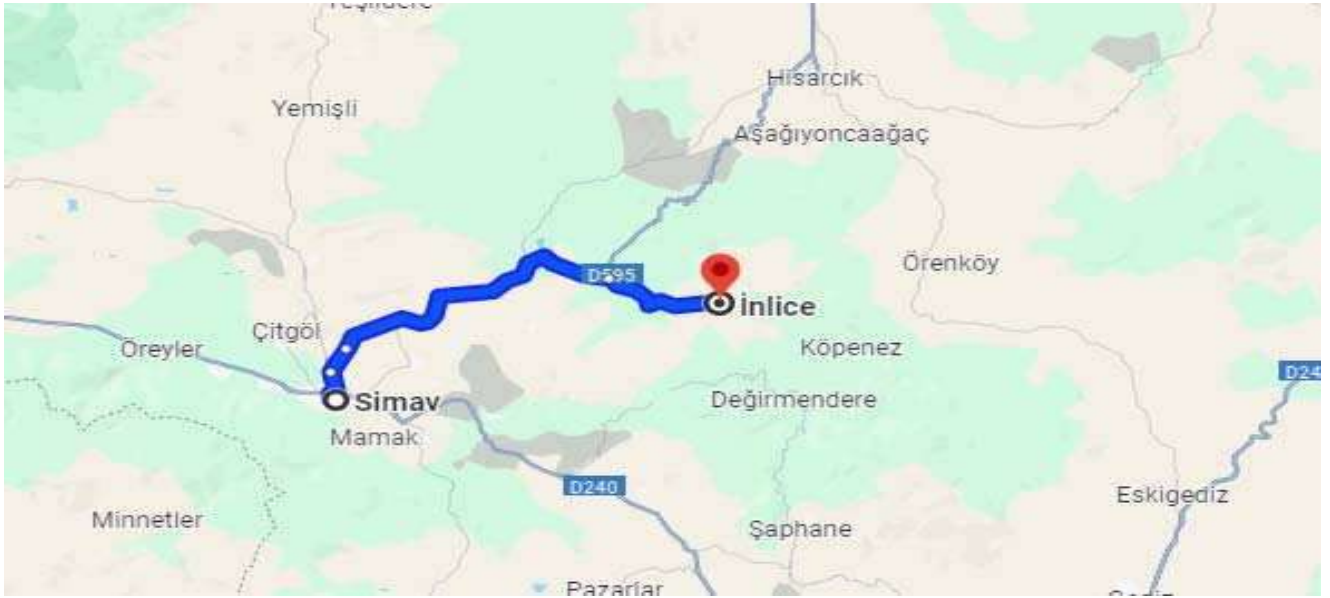
- GES alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

#### 4.1.1. Yeri ve Konumu

Değerlemesi yapılan Güneş Enerji Santrali, Kütahya ili Simav ili Kestel Köyü 122 Ada 2-8 Parseller ile İnlice Köyü 116 Ada 20 Parsel üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazlar ilçenin kuzeydoğusunda yer almakta olup ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. İlçe merkezinden kuzeydoğu yönünde Kestel köyü yolu üzerinde yaklaşık 17 km ilerlenerek sağ kol üzerinde yer alan santrallere ulaşılabilmektedir.





#### 4.1.2. Parsel Bilgileri / Tanımı

**116 Ada 20 Parsel (Enlem: 39.1331 Boylam: 29.1720)**

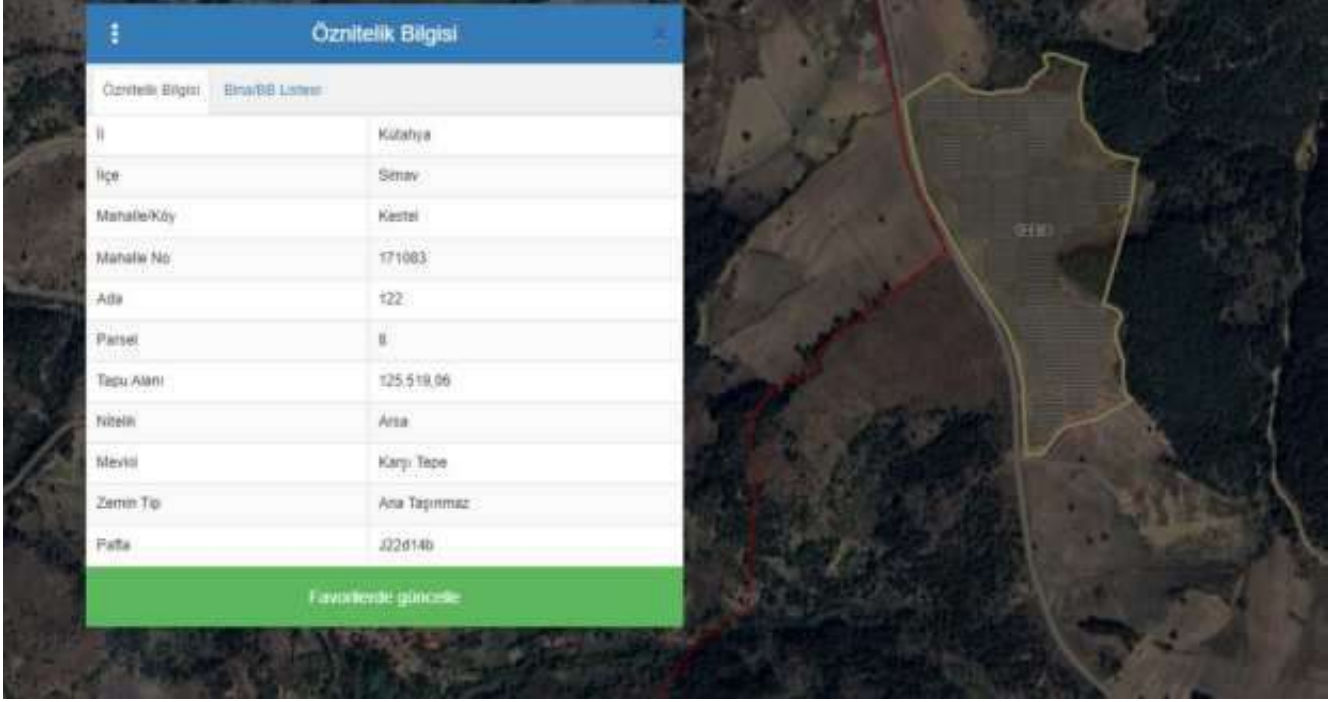


**122 Ada 2 Parsel (Enlem: 39.1382 Boylam: 29.1780)**





**122 Ada 8 Parsel (Enlem: 39.1340 Boylam: 29.1812)**



**4.1.3. Tapu Kayıtları** Değerleme konusu parsellerin tapu bilgileri aşağıda verilmiştir

**4.1.4. TAKBİS Kayıtları**

**122 ada 2 parsel**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-1-2024-17:53

**webtapu**

**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 085624011043 | 20240112-1937-F08940 | 1104       |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |               |                                |          |
|---------------------|---------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz  | Ada/Parsel:                    | 122/2    |
| Taşınmaz Kimlik No: | 77054659      | AT Yüzölçümü(m2):              | 37885,87 |
| İl/İlçe:            | KÜTAHYA/SIMAV | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Simav         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KESTEL Köyü   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | KARŞI TEPE    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 6/588         | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA     |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama   | Malik/Lehtar                                 | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye      | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|--------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: Aplikasyonu yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırları dışında yüzölçüm hatası vardır.-) Tarih: 04.10.2021 Sayı: 2637742( Şablon: Diğer) | (SN:5926662) KÜTAHYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Simav - 05-10-2021 13:42-11399 |                             |



#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ei Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 332838166         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 37885.87  | 37885.87         | Satış<br>04-03-2016<br>1234 | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamü Hacı: İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : 0 ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Simav -<br>06-11-2019 17:05 -<br>9241 |                             |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek   |                  |  |                 |                                       |                         |                                 |
|--|------------------|--|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev               |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892  | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                                   | F.B.K.                  | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                  |                  |  |                 |                                       |                         |                                 |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                 |
| Simav - KESTEL Köyü - (Aktif) - 122 Ada - 2 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Simav -<br>30-05-2017 16:47 -<br>3804 |                         |                                 |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5dkOQUzqHsR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**122 ada 8 parsel**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:53



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 085624011043 | 20240112-1937-F08940 | 1104       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |               |                                |           |
|---------------------|---------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz  | Ada/Parsel:                    | 122/8     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 128247050     | AT Yüzölçümü(m2):              | 125519.06 |
| İl/İlçe:            | KÜTAHYA/SİMAV | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |           |
| Kurum Adı:          | Simav         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | KESTEL Köyü   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Mevki:              | KARŞI TEPE    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |           |
| Cilt/Sayfa No:      | 24/2314       | Arsa Pay/Payda:                |           |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA      |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Ei Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye               | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 741288420         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 125519.06 | 125519.06        | Tevhit İşlemi (TSM)<br>06-04-2023<br>4989 | -                           |

1 / 3



#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| S/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : 0 ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Simav - 06-11-2019 17:05 - 9241 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : 0 ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Simav - 06-11-2019 17:05 - 9241 |                             |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek   |                  |  |                 |                                 |        |                                 |  |
|--|------------------|--|-----------------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--|
| Alacaklı   | Mühterak Mf?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                     | Süre   | Tesis Tarih - Yev               |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892  | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                             | F.B.K. | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |  |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                   |                  |  |                 |                                 |        |                                 |  |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev              |        | Terkin Sebebi Tarih Yev         |  |
| Simav - KESTEL Köyü - (Aktif) - 122 Ada - 8 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |        |                                 |  |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E9TTqB2TaU kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



116 ada 20 parsel

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:53



Kayı Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 085624011043 | 20240112-1937-F08940 | 1104       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |               |                                |          |
|---------------------|---------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTaşınmaz   | Ada/Parsel:                    | 116/20   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 77285478      | AT Yüzölçümü(m2):              | 44689.71 |
| İl/İlçe:            | KÜTAHYA/SIMAV | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Simav         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | İNİLCE Köyü   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | FINDIKOLUK    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 4/314         | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA     |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 332838169         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 44689.71  | 44689.71         | Satış 04-03-2016 1234       | -                           |

1 / 3





#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : 0 ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Simav - 06-11-2019 17:05 - 9241 |                             |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek   |                  |  |                 |                                 |        |                                 |  |
|--|------------------|--|-----------------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                     | Süre   | Tesis Tarih - Yev               |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892    | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                             | F.B.K. | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                     |                  |  |                 |                                 |        |                                 |  |
| Taşınmaz   | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev              |        | Terkin Sebebi Tarih Yev         |  |
| Simav - İNİLİCE Köyü - (Aktif) - 116 Ada - 20 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |        |                                 |  |

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

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



UAVT (Kayıt bulunamadı)

Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir

#### 4.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

##### Uygulama İmar Planı (1/1000)

Simav Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Kestel ve inlice Köyünde, 20.07.2017 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir. Değerlemeye konu kestel köyü 8 parselin 5 ve 7 parsellerin tevhid edilmesiyle 8 parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir. Taşınmazın paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.

#### 4.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır.





Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.

**4.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Uygulama İmar Planında son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

**4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Simav Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazların Kestel ve İnce Köyünde, 20.07.2017 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.

**4.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan GES için resmi kurumlarda yapılan evrak incelemeleri sonucunda herhangi bir olumsuz karar bulunmadığı görülmüştür.

**4.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Parseller üzerinde her biri yaklaşık 1 MWe (700 kwe-822,80 kwp) Kurulu güce sahip toplam 10 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planlarında, Kestel köyü 122 ada 8 parsel üzerinde KESTEL-1 GES, KESTEL-2 GES, KESTEL-3 GES, KESTEL-4 GES, KESTEL-5 GES, KESTEL-6 GES olarak, Kestel köyü 122 ada 2 parsel üzerinde, SİMAV-3 GES, SİMAV-4 GES olarak, İnce köyü 116 ada 20 parsel üzerinde ise SİMAV-1 GES, SİMAV-2 GES olarak numaralandırılmıştır. Tesislerin yerleşim planı ekte sunulmuştur.

Söz konusu tesiste,

KESTEL-1 GES ve SİMAV-1 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KESTEL-2 GES ve SİMAV-2 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KESTEL-3 GES ve SİMAV-3 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KESTEL-4 GES ve SİMAV-4 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KESTEL-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

KESTEL-6 GES olarak Kut-1 Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile

Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Her bir şirket Zen Enerji AŞ nin alt şirketleridir.

**4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin**

## **Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Gayrimenkul ve Güneş Enerji Santrali için ilgili mevzuatlar uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

İlgili tesis için aşağıdaki belgeler mevcuttur.

✓ **Parseller için imar durumu**

Kütahya İl Özel İdaresi tarafından 21.07.2017 tarih bila sayılı olarak ve Simav Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenmiştir. Not: İşlemler sırasında şifahen imar durum yazısı alınmış ancak rapor tarihi sonrasında Resmi imar durum yazısı 14.02.2024 tarihinde ulaşımıştır.

✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşmaları**

Osmangazi EDAŞ Uşak İl İşletme Müdürlüğü ile KESTEL-1 GES ve SİMAV-1 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-2 GES ve SİMAV-2 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-3 GES ve SİMAV-3 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-4 GES ve SİMAV-4 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-6 GES olarak Kut-1 Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile arasında 24.06.2016 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

✓ **Çağrı Mektupları**

Osmangazi Elektrik Dağıtım Aş Genel Müdürlüğü ile KESTEL-1 GES ve SİMAV-1 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-2 GES ve SİMAV-2 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-3 GES ve SİMAV-3 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-4 GES ve SİMAV-4 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-6 GES olarak Kut-1 Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi arasında 02.10.2015 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşmaları**

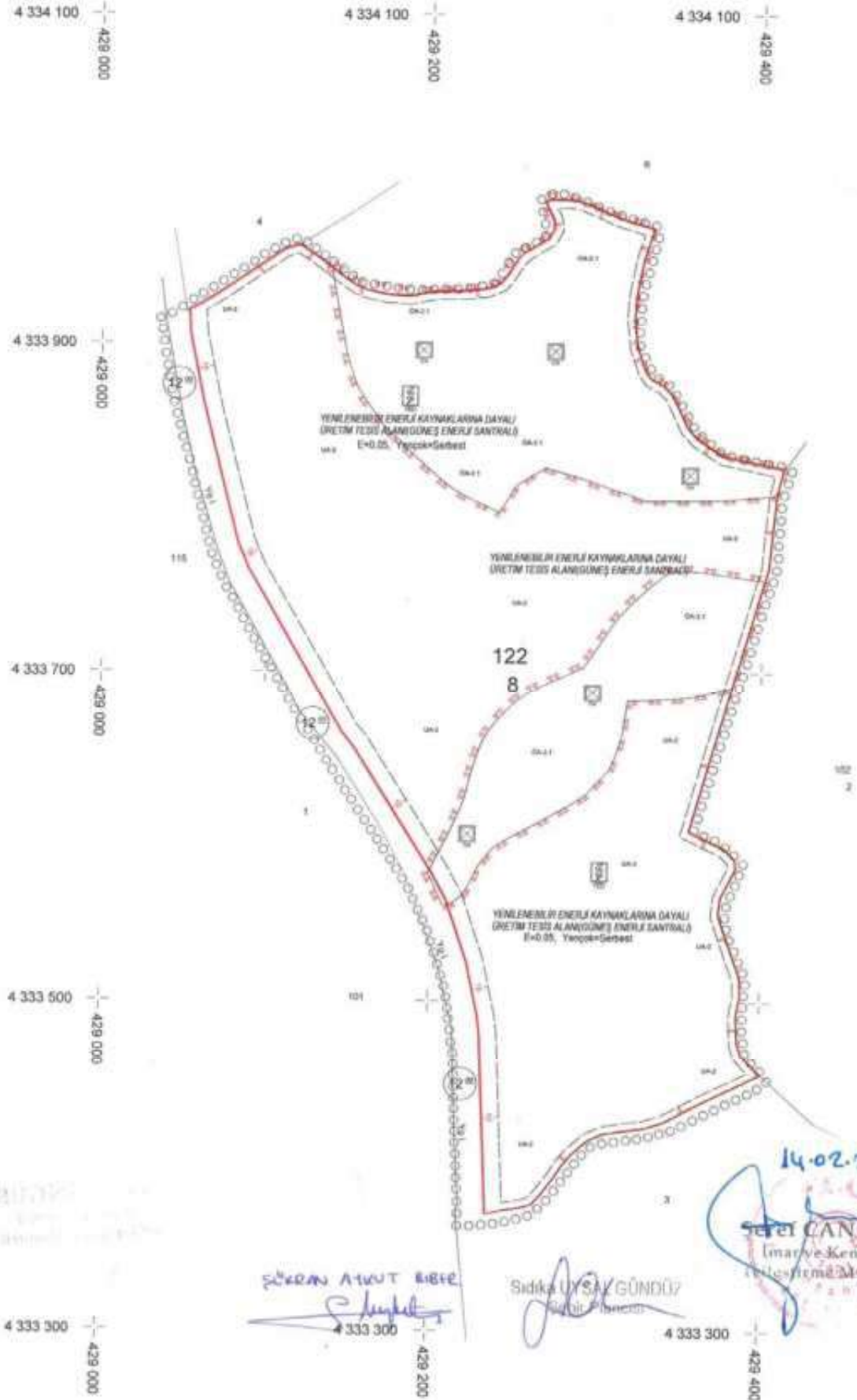
Osmangazi EDAŞ Uşak İl İşletme Müdürlüğü ile KESTEL-1 GES ve SİMAV-1 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-2 GES ve SİMAV-2 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-3 GES ve SİMAV-3 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-4 GES ve SİMAV-4 GES olarak Yoncalı

Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-5 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile KESTEL-6 GES olarak Kut-1 Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi arasında 30.07.2018 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

### İmar Durumu

|  |                                   |   |  |   |
|--|-----------------------------------|---|--|---|
| SAYI<br>DOSYA NO   | 2024/ 29<br>4921                  | T.C.<br>KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ<br><br>İMAR ve KENTSEL<br>İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ<br><br>İMAR DURUM BELGESİ | PLAN DURUMU  | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA<br>İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ   |
| ADI SOYADI   | ZEN ENERJİ A.Ş.                   |   | PLANDAKİ YERİ  | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA<br>DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI<br>(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) |
| İLÇESİ   | SİMAV                             |   | YAPI DÜZENİ  | AYRIK   |
| KÖYÜ   | KESTEL                            |   | KAT ADEDİ  | —   |
| MEVKİİ   | KARŞI TEPE                        |   | BİNA YÜKSEKLİĞİ  | Yençok (Serbest)  |
| PAFTA NO   | J22-D14-B                         |   | BİNA CEPHESİ   | —   |
| ADA NO   | 122                               |   | BİNA DERİNLİĞİ   | —   |
| PARSEL NO  | 8                                 |   | T.A.K.S.<br>K.A.K.S./ EMSAL  | —<br>0.05   |
| YÜZÖLÇÜMÜ  | 125519.08                         |   | ÖN BAHÇE   | 10.00 m   |
| ADRES  | KESTEL KÖYÜ<br>SİMAVIKÖTALİYA     |   | YAN BAHÇE  | 5.00 m  |
|  |                                   | ARKA BAHÇE  | 5.00 m   |   |
|  |                                   | SUBASMAN KOTU   | YOL KOTU (A) + 1.00 m  |   |
|  |                                   | PLAN ONAYI  | İL GENEL MECLİSİNİN 07.06.2017<br>TARİHLİ 101 UNAY SAYILI KARARI   |   |
| NOT:<br>Uygulama İmar Planı notları hükümlerine uyulacaktır.<br>3194 sayılı İmar Kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. maddesi hükümlerine uyulacaktır.<br>Ada katanı ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.  |                                   |   |  |   |
| <br>İMAR DURUMU ARKA SAYFADADIR.   |                                   |   |  |   |
| Parsel Şifresi 04.11.2022 tarihli ölçü kriterinden alınmıştır.   |                                   |   |  |   |
| MAHALİNDE İNCELEYEN  | TANZİM EDEN<br>ŞÜKRAN AYKUT BİBER | KONTROL EDEN<br>SİDİKA YYSAL GÜNDEZ<br>Şifreli Plancisi   | ONAYLAYAN<br>JÜCEL GANÇÜR<br>İmar ve kentsel<br>İyileştirme Müdürü |   |
| AÇIKLAMALAR<br>1. İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.<br>2. İmar durum belgesi ile yalnız proje tanzim edilir. İnşaat yapılamaz.<br>3. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.<br>4. İş bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde sınırlı düzeltme bulunan belge geçersizdir. |                                   |   |  |   |







|                  |                              |   |  |                             |   |
|------------------|------------------------------|---|--|-----------------------------|---|
| SAYI<br>DOSYA NO | 2024/27<br>4923              | <b>T.C.<br/>KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ</b><br><br><b>İMAR ve KENTSEL<br/>YİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ</b><br><br><b>İMAR DURUM BELGESİ</b> |  | PLAN DURUMU                 | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA<br>İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ   |
| ADI SOYADI       | ZEN ENERJİ A.Ş.              |   |  | PLANDAKİ YERİ               | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA<br>DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI<br>(GÖNEŞ ENERJİ SANTRALİ) |
| İLÇESİ           | SİMAV                        |   |  | YAPI DÖZENİ                 | AYRIK   |
| KÖYÜ             | INLIÇE                       |   |  | KAT ADEDİ                   | —   |
| MEVKİİ           | FINDIKOLUK                   |   |  | BINA YÜKSEKLİĞİ             | Yerçek Serbest  |
| PAFTA NO         | J22-D-14-A-C                 |   |  | BINA CEPHESİ                | —   |
| ADA NO           | 116                          |   |  | BINA DERİNLİĞİ              | —   |
| PARSEL NO        | 20                           |   |  | T.A.K.S.<br>K.A.K.S./ EMSAL | —<br>0.05   |
| YÜZÖLÇÜMÜ        | 44689.71                     |   |  | SUBASMAN KOTU               | YOL KOTU (A) + 1.00 m   |
| ADRES            | INLIÇE KÖYÜ<br>SİMAV/KÜTAHYA |   |  | ARKA BAHÇE                  | 5.00 m  |
|                  |                              | ÖN BAHÇE  | 10.00 m  |                             |   |
|                  |                              | YAN BAHÇE   | 5.00 m   |                             |   |
|                  |                              | ARKA BAHÇE  | 5.00 m   |                             |   |
|                  |                              | PLAN ONAYI  | İL GENEL MECLİSİNİN 07.06.2017<br>TARİHLİ 101 ONAY SAYILI KARARI |                             |   |

**NOT:**  
Uygulama İmar Planı notları hükümlerine uyulacaktır.  
3194 sayılı İmar Kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. maddesi hükümlerine uyulacaktır.  
Ağaç kararı ve yapı vektörüne mesafelerine uyulacaktır.

Parsel ölçüsü 17.11.2022 tarihli ölçü krokisinden alınmıştır.

**TANZİM TARİHİ**  
14.02.2024

|                     |                                   |   |   |
|---------------------|-----------------------------------|---|---|
| MAHALİNDE İNCELEYEN | TANZİM EDEN<br>ŞOKRAN AYKUT BIBER | KONTROL EDEN<br>Sıdıka AYŞAL GÖNDÜZ<br>Sanik Planör | ONAYLAYAN<br>Şeref CANĞUR<br>İmar ve Kentsel<br>Yiyeştirme Müdürü |
|---------------------|-----------------------------------|---|---|

**AÇIKLAMALAR**

- İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.
- İmar durum belgesi ile yalnız proje tanzim edilir. İnşaat yapılamaz.
- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.
- İş bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinti düzeltme bulunan belge geçersizdir.



|                  |  |  |                            |   |
|------------------|--|--|----------------------------|---|
| SAYI<br>DOSYA NO | 2024/ 28<br>4922   | <b>T.C.<br/>KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ</b><br><br><b>İMAR ve KENTSEL<br/>İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ</b><br><br><b>İMAR DURUM BELGESİ</b> | PLAN DURUMU                | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA<br>İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ   |
| ADI SOYADI       | ZEN ENERJİ A.Ş.  |  | PLANDAKİ YERİ              | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA<br>DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI<br>(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ) |
| İLÇESİ           | SİMAV  |  | YAPI DÜZENİ                | AYRIK   |
| KÖYÜ             | KESTEL   |  | KAT ADEDİ                  | —   |
| MEVKİİ           | KARŞI TEPE   |  | BİNA YÜKSEKLİĞİ            | Yençok Serbest  |
| PAFTA NO         | J22-D-14-B   |  | BİNA CEPHESİ               | —   |
| ADA NO           | 122  |  | BİNA DERİNLİĞİ             | —   |
| PARSEL NO        | 2  |  | T.A.K.S.<br>K.A.K.S./EMSAL | —<br>0.05   |
| YÜZÖLÇÜMÜ        | 37885.87   |  | SUBASMAN KOTU              | YOL KOTU (A) + 1.00 m   |
| ADRES            | KESTEL KÖYÜ<br>SİMAV/KÜTAHYA                                     |  | ÖN BAHÇE                   | 10.00 m   |
|                  |  | YAN BAHÇE  | 5.00 m                     |   |
|                  |  | ARKA BAHÇE   | —                          |   |
| PLAN ONAYI       | İL GENEL MECLİSİNİN 07.06.2017<br>TARİHLİ 101 ONAY SAYILI KARARI |  |                            |   |

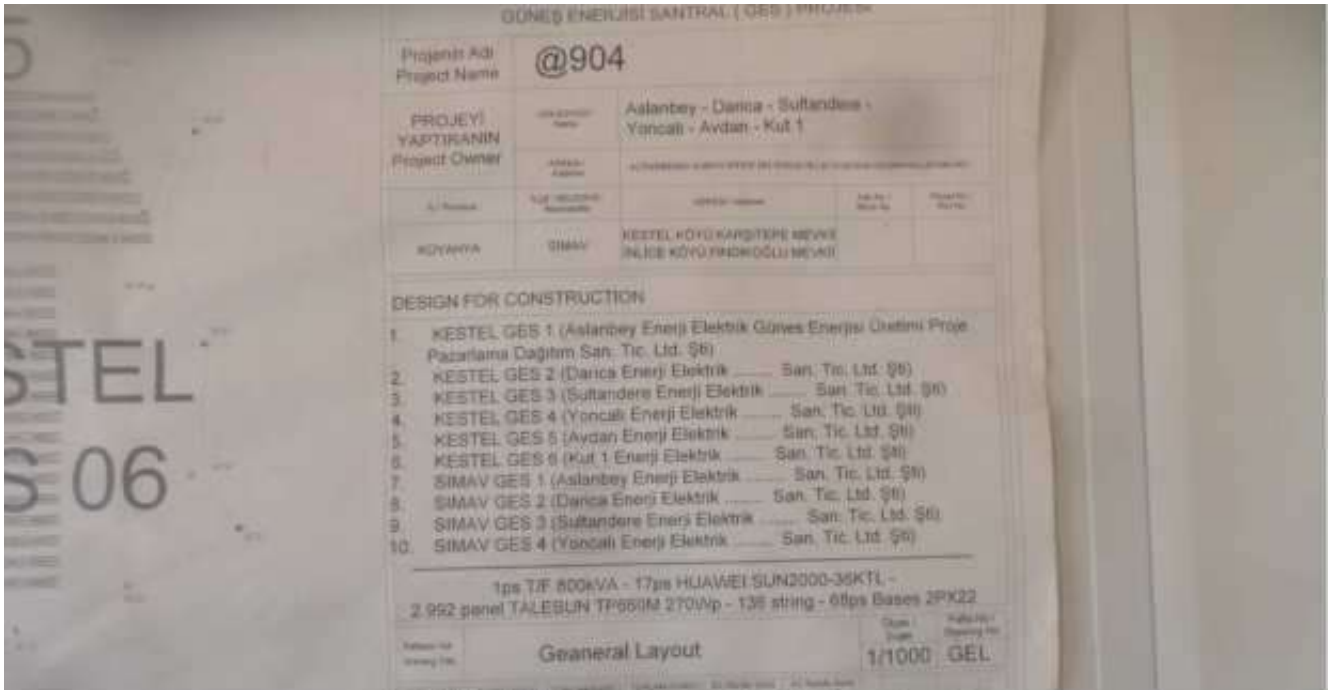
**NOT:**  
Uygulama İmar Planı notları hükümlerine uyulacaktır.  
3194 sayılı İmar Kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. maddesi hükmüne uyulacaktır.  
Ada kenarı ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Parsel ölçüleri 31.10.2022 tarihli ölçü krokilerinden alınmıştır.

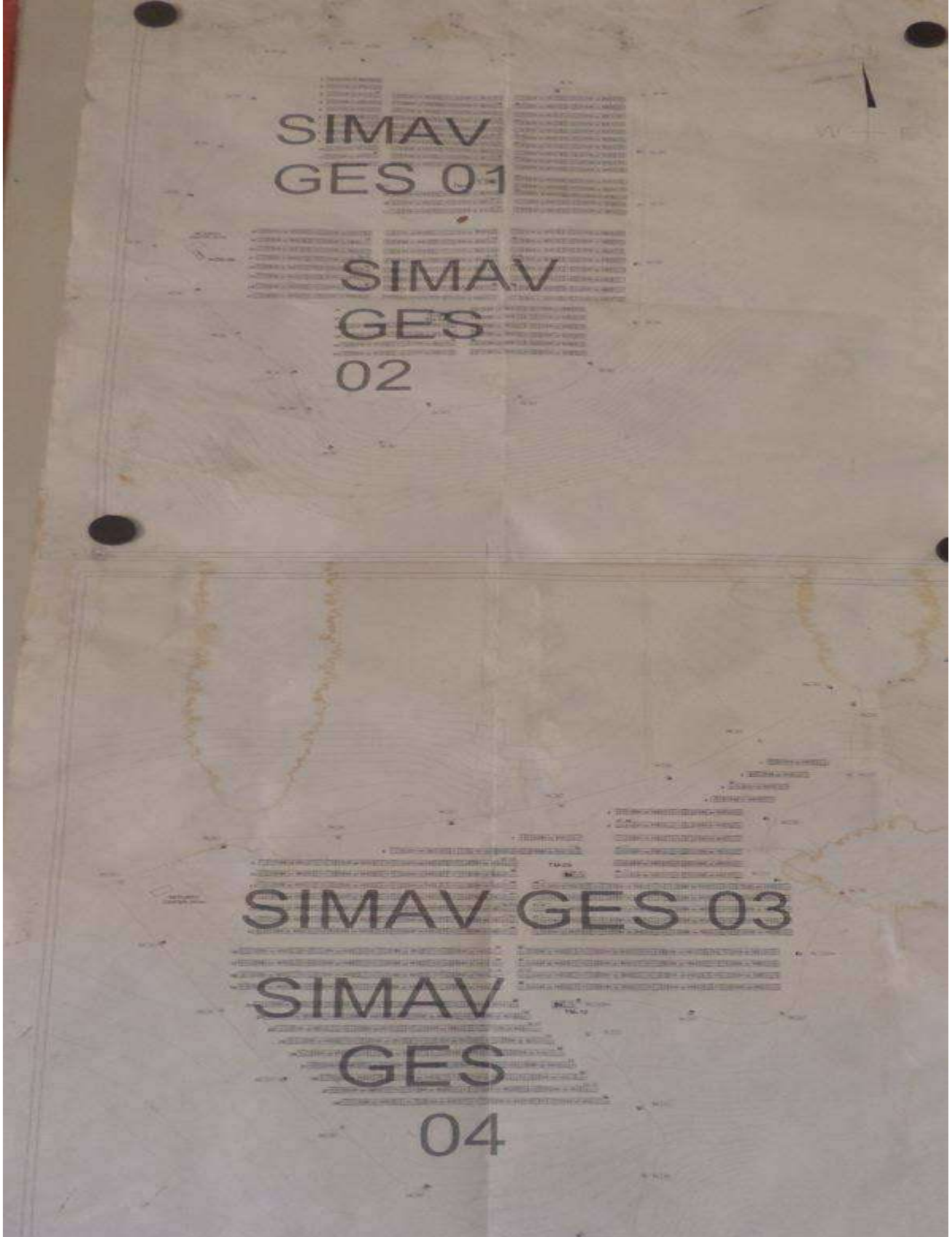
TANZİM TARİHİ  
... / ... / 2024

|                     |                                   |   |  |
|---------------------|-----------------------------------|---|--|
| MAHALİNDE İNCELEYEN | TANZİM EDEN<br>ŞÖKRAN AYKUT BİBER | KONTROL EDEN<br>Sıdıka UYSAL GÜNDOĞDU<br>Kentsel Planlama | ONAYLAYAN<br>T.C. KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ<br>ŞÖKRAN AYKUT BİBER<br>Kentsel İyileştirme<br>Müdürü |
|---------------------|-----------------------------------|---|--|

**AÇIKLAMALAR**  
1. İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.  
2. İmar durum belgesi ile yalnız proje tanzim edilir. İnşaat yapılamaz.  
3. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.  
4. İş bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinli düzeltme bulunan belge geçersizdir.












**Çağrı Mektupları (her biri toplam 4 sayfa olup ilk sayfalarıdır)**

|   |  |  |
|---|--|--|
|    | <b>OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b><br><b>GENEL MÜDÜRLÜĞÜ</b><br>(Sistem İşletme Müdürlüğü) | <b>O E D A Ş</b><br>ATO: Sic. No:294674<br>Seğmenler Vergi Dairesi<br>V.NO: 648 047 27 67<br>WEB : www.osmangaziedas.com.tr<br>e-Posta: bilgi@oedas.com.tr |
| SAYI : SIM.26.00 / 1360 - 2155694   |  | 28 / 08 / 2015   |
| KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu  |  |  |
| <b>Darica Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.</b><br><b>Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2</b><br><b>Bandırma/BALIKESİR</b>   |  |  |
| İlgi: 29.06.2015 tarihli yazımız.   |  |  |
| İlgi dilekçe ile yapmış olduğumuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00 kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir. |  |  |
| Üretim Tipi   | : Güneş  |  |
| Üretim Kurulu Gücü  | : 700,00 kWe   |  |
| Üretim Adresi   | : İnlice Köyü Fındıkoğlu Mevkii 116 Ada 20 Parsel<br>Simav/KÜTAHYA                             |  |
| Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No  | : 1339830  |  |
| Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.            |  |  |
| Gereğini rica ederiz.   |  |  |
| <br><b>M. Nuri KAVAK</b><br>Genel Müdür Yardımcısı   |  | <br><b>Abdulkadir KÖKER</b><br>Genel Müdür                             |
| <b>Ek:</b><br>Bağlantı Şartları<br>Tek Hat Şeması   |  |  |
| <b>DAĞITIM:</b><br>Bilgi:<br>Kütahya İl İşletme Müdürlüğü<br>Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü<br>Yatırım ve Tesis Müdürlüğü   |  |  |
| İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR<br>Tel : 0 222 211 60 00<br>E-posta : info@oedas.com.tr   |  | Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Elk. Müh.)<br>kagan.karakas@oedas.com.tr  |



**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No:284674  
Bağcımer Vergi Dairesi  
V NO: 448 847 37 67  
WEB : www.osmanastiedes.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1502 - 20156445  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 28.07.2015 tarihli yazımız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00 kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 700,00 kWe  
Üretim Adresi : Kestel Köyü Karşıtepe Mevkii 122 Ada 7 Parsel  
Simav/KÜTAHYA

Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 2761620

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GUNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fıztılı Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Elk. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr





**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATD: Sic. No:284674  
Sığmencer Vergi Dairesi  
V.ND: 648 047 27 87  
WEB : www.osmangaziedas.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1503-201564446  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgili:** 28.07.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00 kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 700,00 kWe  
Üretim Adresi : Kestel Köyü Karşıtepe Mevkii 122 Ada 5 Parsel  
Simav/KÜTAHYA

Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 1960590

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazlı GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Elk. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr





**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No 294674  
Seymenler Vergi Dairesi  
V.NO: 648 047 27 67  
WEB : www.osmangazidepd.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1500 -20156444  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 28.07.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 700,00 kWe  
Üretim Adresi : Kestel Köyü Karşıtepe Mevkii 122 Ada 5 Parsel  
Simav/KÜTAHYA  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 776170

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazlı GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Elk. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr







**OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO Sic. No:284674  
Seymenler Vergi Dairesi  
V.NÖ: 848 047 27 87  
WEB : www.osmangaziesd.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1304 - 20156447  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 29.06.2015 tarihli yazımız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğumuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 700,00 kWe  
Üretim Adresi : İnlice Köyü Fındıkoğlu Mevkii 116 Ada 20 Parsel  
Simav/KÜTAHYA  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 953270

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafımızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazlı GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Elk. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr





**OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No:284474  
Sığmerler Vergi Dairesi  
V.NO.: 648 947 27 87  
WEB : www.osmangaziedas.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1505-2015/6446/8  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 29.06.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güc hesabı 700,00 kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 700,00 kWe  
Üretim Adresi : Kestel Köyü Karşıtepe Mevkii 122 Ada 2 Parsel  
Simav/KÜTAHYA

Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 1192680

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimize uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafımızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Elk. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr





**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No:294874  
Sagmenler Vergi Dairesi  
V.ND.: 648 047 27 47  
WEB : www.osmangazisepas.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

**SAYI :** SIM.26.00 / 1506-201564450  
**KONU:** Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**  
**Bandırma/BALIKESİR**


**İlgi:** 28.07.2015 tarihli yazınız.


İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00 kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Üretim Tipi                      | : Güneş  |
| Üretim Kurulu Gücü               | : 700,00 kWe   |
| Üretim Adresi                    | : Kestel Köyü Karşıtepe Mevkii 122 Ada 7 Parsel<br>Simav/KÜTAHYA |
| Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No | : 858100   |

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Ek. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr





**OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO Sic. No:284674  
Sagınmeler Vercı Dairesel  
V.NO : 648 647 27 67  
WEB : www.osmangaziesdag.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1507-201564451  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**

**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 29.06.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00 kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 700,00 kWe  
Üretim Adresi : Kestel Köyü Karşıtepe Mevkii 122 Ada 2 Parsel  
Simav/KÜTAHYA

Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 1180300

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

Bilgi:  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fıztılı Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta: info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Etk. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr







**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO Sic. No: 264874  
Seğmenler Vergi Dairesi  
V.NO.: 648 047 27 87  
WEB : www.osmangaziedas.com.tr  
E-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1508-2015 64452  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Kut 1 Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**  
**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 28.07.2015 tarihli yazımız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00 kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 700,00 kWe  
Üretim Adresi : Kestel Köyü Karşıtepe Mevkii 122 Ada 7 Parsel  
Simav/KÜTAHYA  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 2266550

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazlı GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

Bilgi:  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fuzuli Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta: info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için: K. Kağan KARAKAŞ (Elek. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr





**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No: 294674  
Bağcımer Vergi Dairesi  
V.ND.: 648 047 37 67  
WEB : www.osmangazielektrik.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1529 - 2015 64566  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

02/10/2015

**Darica Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**  
**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 28.07.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipli üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, mevzuat gereği bağlanabilirlik güç hesabı 700,00 kWe olarak hesaplanmış ve dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 700,00 kWe  
Üretim Adresi : Kestel Köyü Karşıtepe Mevkii 122 Ada 5 Parsel  
Simav/KÜTAHYA  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 333920

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Kütahya İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü

İstiklal Mah. Şair Fıztılı Cad. No:7 ESKİŞEHİR  
Tel : 0 222 211 60 00  
E-posta : info@oedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için : K. Kağan KARAKAŞ (Elk. Müh.)  
kagan.karakas@oedas.com.tr



## Enerji Bağlantı Anlaşması (her biri toplam 21 sayfa olup ilk sayfasıdır)

### LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10002761620  
Tarih: 24/06/2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000416<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

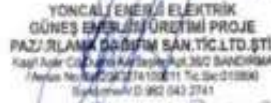
Taraflar Osmangazi EDAS Yoncalı En.Elk.Gün.En.Ür.Pro.  
Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.

Adresler Gazi Kemal Mah. Keşif Acar Cd.  
Pekmez Pazarı Cad. Duma Kardeşler Apt.  
Belediye İş Hanı Kat:2 36/2  
43050-KÜTAHYA Bandırma/BALIKESİR

Temsile Yetkili Kişiler

  
Samir AKIN  
Cep Telefonu: 0531 444 1111  
E-posta: info@yeditepegd.com

  
Kemal Uçur MUMCU  
İletişim Müdürü

  
YONCALI ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZ/ŞİRKETİ DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Kapı No: 36/2 Paz/Şirkeci Mah. 43050 BALIKESİR  
Tic. Sic. No: 2761620 / 16.043.02.02.00000416

OSMANGAZI  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
KÜTAHYA İL. İÇİTİM DAĞITIM A.Ş.  
Etiler V.D. Blok. 448 No: 2761620

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10001960590  
Tarih: 24/06/2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000415<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.


Taraflar Osmangazi EDAŞ Sultandere  
En.Elk.Gün.En.Ür.Pro.  
Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.

Adresler Gazi Kemal Mah. Keşif Acar Cd.  
Pekmez Pazarı Cad. Duma Kardeşler Apt.  
Belediye İş Hanı Kat:2 36/2  
43050-KÜTAHYA Bandırma/BALIKESİR

Temsile Yetkili Kişiler

  
Serriya AKIN  
Çağrı Merkezi  
Kontrolör/Endüstri

  
Kamil Uğur NUMCU  
İşletme Müdürü

  
OSMANGAZI  
ELEKTRİK DAĞITIM  
KUTAYIŞIĞI İŞLETİM MÜDÜR  
Balıkesir V.C.D. Dağ. 043 043 0472  
MİLTANİENİN/İKİNCİ ELEKTRİK  
BÖLGE ENERJİSİ ÜRETİMİ PROJE  
PİYASALAMA SAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
EAF Acar Çiftliği Mahallesi Apt.36/2 SANCILAR  
Balıkesir No: 17/2004/00001 E-İ. No: 24/06/2016  
Santrol/İşletme Dairesi 162 043 0472

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken-ticaret için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticaret-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10000333920  
Tarih: 24/06/2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000414<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Osmangazi EDAŞ Darıca En.Elk.Gün.En.Ür.Pro.  
Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.

Adresler Gazi Kemal Mah. Keşif Acar Cd.  
Pekmez Pazarı Cad. Duma Kardeşler Apt.  
Belediye İş Hanı Kat:2 36/2  
43050-KÜTAHYA Bandırma/BALIKESİR

Temsile Yetkili Kişiler

  
Mustafa AKIN  
Yönetim Kurulu Başkanı  
ELECTRİK DAĞITIM A.Ş.

  
Kemal Uğur MUMCU  
İşletme Müdürü

  
OSMANGAZI  
ELECTRİK DAĞITIM A.Ş.  
KÜTAYHİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ  
Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. Kat:2  
Balıkesir Y.D. İlçe 848 047 2767  
DARICA ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİM PROJESİ  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. Kat:2 BANDIRMA  
Yenişehir Y.D. İlçe 848 047 2767  
Balıkesir Y.D. İlçe 848 047 2767

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10000776170  
Tarih: 24/06/2016

Sayısı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000413<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Osmangazi EDAS Aslanbey  
En.Elk.Gün.En.Ür.Pro.  
Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.

Adresler Gazi Kemal Mah. Keşif Acar Cd.  
Pekmez Pazarı Cad. Duma Kardeşler Apt.  
Belediye İş Hanı Kat:2 36/2  
43050-KÜTAHYA Bandırma/BALIKESİR

Temsile Yetkili Kişiler

  
Zeynep AKLI  
Dağıtım Yöneticisi  
İmzalar

  
Kamal Uğur MUMCU  
İşletme Müdürü

  
ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Kazım Aker Cd.201 No:1 Kat:2 Balıkesir  
Merkezi No:02794 7700111 Faks:02794  
Balıkesir 02794 0187 017 0157

OSMANGAZİ  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
YENİ YOL CADDESİ NO:100000000  
Balıkesir YCA Blok: 948 047 2767

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken+ticarethane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10001180300  
Tarih: 24/06/2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000406<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Osmangazi EDAŞ Yoncalı En.Elk.Gün.En.Ür.Pro.  
Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.

Adresler Gazi Kemal Mah. Keşif Acar Cd.  
Pekmez Pazarı Cad. Duma Kardeşler Apt.  
Belediye İş Hanı Kat:2 36/2  
43050-KÜTAHYA Bandırma/BALIKESİR

Temsile Yetkili Kişiler

  
Genneta Kalkan  
Temsilci  
E-Posta: gkalkan@osmangazi.com.tr

  
Kamal Uğur MUMCU  
İşletme Müdürü

OSMANGAZI  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
MUTLUYUVA YOLU, 43050, BALIKESİR  
Eskişehir Yolu, Dış. 648 047 2767  
YONCALI ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZ/RLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2 BANDIRMA  
Etiler No: 36/2-1 81410011 Tic. Sicrt No: 28600  
Tic. Sicrt No: 28600 043 2745

Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 00000011 sırası verilerek teselsül ettirilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10001192680  
Tarih: 24/06/2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000405<sup>5</sup>


Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulumuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar  
Osmangazi EDAŞ Sultandere  
En.Elk.Gün.En.ÜR.Pro.  
Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.

Adresler  
Gazi Kemal Mah.  
Pekmez Pazarı Cad.  
Belediye İş Hanı Kat:2  
43050-KÜTAHYA  
Keşif Acar Cd.  
Duma Kardeşler Apt.  
36/2  
Bandırma/BALIKESİR

Temsile Yetkili Kişiler

  
Berna AKOĞ  
Dağıtım Hizmetleri  
Başmühendisi

  
Kamran Uğur M. DİMÇU  
İletişim MÜDÜRÜ

  
SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ İNŞAAT  
FAZALARI DAĞITIM SİSTEMİ LTD. ŞTİ.  
KARACI DUYUN KAVRANCI CAD. 262 ŞANLIURFA  
MERS NO: 47100000000000000000  
Sancaktepe/Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 271888  
Sancaktepe/Şişli/İstanbul Tuzluçay 36/2

OSMANGAZI  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
KUTAYYAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ  
Eskişehir Y.D. Dış. 648 047 2267

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirtilir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teşelsül edilir.



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10001339830  
Tarih: 24/06/2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000404<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Osmangazi EDAŞ Darca En.Elk.Gün.En.Ür.Pro.  
Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.

Adresler Gazi Kemal Mah. Keşif Acar Cd.  
Pekmez Pazarı Cad. Duma Kardeşler Apt.  
Belediye İş Hanı 36/2  
Kat:2 Bandırma/BALIKESİR  
43050-KÜTAHYA

Temsile Yetkili Kişiler

  
Mustafa AYOĞLU  
Temsilci  
Elektrik Üreticisi

  
Kemal UĞUR MUMCU  
İşletme Müdürü

  
DARICA ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİM PROJESİ  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN TİC LTD ŞTİ  
Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. Kat:2/36/2 Balıkesir  
Mersis No: 081 20 0001 0001 0001 0001 0001  
Balıkesir / 081 270 08 0401

OSMANGAZİ  
ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.  
KENTİNİN ENERJİSİNİ YAKAR  
Ticaret Sic. No: 277098/0401

Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken-ticaretihane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticaretihane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticaretihane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10000953270  
Tarih: 24/06/2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000403<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Osmangazi EDAS Aslanbey En.Elk.Gün.En.Ür.Pro.  
Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.

Adresler Gazi Kemal Mah. Keşif Acar Cd.  
Pekmez Pazarı Cad. Duma Kardeşler Apt.  
Belediye İş Hanı 36/2  
Kat:2 Bandırma/BALIKESİR  
43050-KÜTAHYA

Temsile Yetkili Kişiler

  
Kemal AKIN  
Dağıtım Yetkilisi  
Eğilim Sorumlusu

  
Kemal Uğur MUMCU  
İletişim Müdürü

  
ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK  
GÜN. ENERJİ ÜRETİM PROJESİ  
PAZARI SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Kapı No: 36/2  
Merkezi  
Balıkesir İl - 81100  
Balıkesir İl - 81100

OSMANGAZI  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
ASLANBEY ENERJİ ÜRETİMİ  
Balıkesir İl - 81100

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken-ticaret için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticaret-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek tesetsül edilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI

Üretici No:10002266550  
Tarih: 24/06/2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 00000418<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Osmangazi EDAS Kut 1 En.Elk.Gün.En.Ür.Pro.  
Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.

Adresler Gazi Kemal Mah. Keşif Acar Cd.  
Pekmez Pazarı Cad. Duma Kardeşler Apt.  
Belediye İş Hamı Kat:2 36/2  
43050-KÜTAHYA Bandırma/BALIKESİR

Temsile Yetkili Kişiler

  
Mustafa AKIN  
Dağıtım Şirketi  
Elaheşhendesi

  
Kemal Uğur  
İletişim Müdürü

  
Hüseyin BAŞER  
KUT 1 ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2 BANDIRMA  
Balıkesir Y.Cd. İsk. 648 047 2767  
Mersan No: 0809001000000111 Tr. No: 119624  
Bilgiye: 022 888 538 4246

OSMANGAZI  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
Balıkesir Y.Cd. İsk. 648 047 2767  
Balıkesir Y.Cd. İsk. 648 047 2767

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken+ticarethane-sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.





## Dağıtım Sistemine kullanım Anlaşması (her biri toplam 9 sayfa olup ilk sayfalarıdır)

### LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullamaı No: 10000776170  
Tarih: 30.07.2018

Sayıı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000000413<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşığıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Taraflar:        | Dağıtım Şirketi<br><b>Osmangazi EDAŞ</b>  | Kullanıcı:<br><b>Aslanbey En. Elk. Gün. En. Ür.<br/>Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.</b>  |
| Kanuni Adresleri | Gazi Kemal Mah.<br>Pekmez Pazarı Cad.<br>Belediye İş Hanı Kat:2<br><b>43050-KÜTAHYA</b> | Acıbadem Mah. Çeçen Sok.<br>Akasya Evleri A Kule B Blok<br><b>25 A-142 Üsküdar-İSTANBUL</b> |

Temsile Yetkili Kişiler  
İmzalar

  
Yönetici Dağıtım Hizmetlisi

  
Karmal Uğur MUMCU  
İşletme Müdürü





<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.  
<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.  
<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.  
<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaretthane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaretthane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaretthane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.  
<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000333920  
Tarih:30.07.2018

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>1</sup> 02<sup>4</sup> 000000414<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|          |  |  |
|----------|--|--|
| Taraflar | Dağıtım Şirketi<br><b>Osmangazi EDAŞ</b> | Kullanıcı:<br><b>Darıca En. Elk. Gün. En. Ür.<br/>Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.</b> |
|----------|--|--|

|                  |   |  |   |
|------------------|---|--|---|
| Kanuni Adresleri | <b>Osmangazi</b><br>ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>SULAYMANIYI KÜLTÜR MÜDÜRLÜĞÜ<br>TARİHİTAR 931 948 948 047 2787 | Gazi Kemal Mah.<br>Pekmez Pazarı Cad.<br>Belediye İş Hanı Kat:2 25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL<br>43050-KÜTAHYA | Acıbadem Mah. Çeçen Sok<br>Akasya Evleri A Kule B Blok<br>43050-KÜTAHYA |
|------------------|---|--|---|

Temsile Yetkili Kişiler  
İmzalar

  
Yonca Başoğlu  
Yönetim Kurulu Başkanı

  
Karim Uğur MUMCU  
İşletme Müdürü

  
DARICA ENERJİ GÜÇ ÜRETİMİ VE DAĞITIMI A.Ş.  
PROJE PAZARLAMA GİRİŞİMİ VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.  
Akasya Evleri Mah. Çeçen Sok. No: 142 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 278711 / Şirket Sic. No: 278711/00000000000

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken-ticaretthane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticaretthane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticaretthane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10001960590  
Tarih: 30.07.2018

Sayı: 16<sup>3</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000000415<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar                | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:   |
|-------------------------|--|--|
|                         | <b>Osmangazi EDAŞ</b>  | <b>Sultandere En. Elk. Gün. En. Ür. Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.</b>   |
| Kanuni Adresleri        | <b>OSMANGAZI</b><br>ELEKTRİK DAĞITIM<br>KUTAHYA BÖLGESEL MÜDÜRLÜĞÜ<br>Bakırçay V.İ. No: 648 067 2000<br><b>Gazi Kemal Mah.<br/>Pekmez Pazarı Cad.<br/>Belediye İş Hanı Kat:2<br/>43050-KÜTAHYA</b> | <b>Acıbadem Mah. Çeçen Sok<br/>Akasya Evleri A Kule B Blok<br/>25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL</b>   |
| Temsile Yetkili Kişiler |  |  |
| İmzalar                 | <br><b>Kamal Yigit/MÜMÇÜ</b><br>İşletme Müdürü  | <br><b>YEDİTEPE ELEKTRİK ENERJİSİZLİK ÜSTİ</b><br>YEDİTEPE ELEKTRİK ENERJİSİZLİK ÜSTİ<br>Sultandere Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A Kule B Blok<br>25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL<br>Tic. Sic. No: 271111 - ŞİRKET NO: 271111 |

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teşebül edilir.

 1

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10002761620  
Tarih: 30.07.2018

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000000416<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar         | Dağıtım Şirketi  | Kullanıcı:  |
|------------------|--|---|
|                  | <b>Osmangazi EDAŞ</b>  | <b>Yoncah En. Elk. Gün. En. Ür.<br/>Pro. Paz. Dağ. San. Tiç. Ltd. Şti.</b>          |
| Kanuni Adresleri | Gazi Kemal Mah.<br>Şekmez Pazarı Cad.<br>Belediye İş Hanı Kat:2<br>43050-KÜTAHYA | Acıbadem Mah. Çeçen Sok<br>Akasya Evleri A Kule B Blok<br>25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL |

Temsile Yetkili Kişiler

İmzalar

  
SEMRA AKI  
Yönetici Danışman Yardımcısı

  
Kamil İğar MUMCU  
B. İşletme Müdürü

  
YONCAH ENERJİ GÜNÜMLÜK ÜRETİM  
VE DAĞITIM A.Ş. Şİ. Şİ.  
M.Ş. Adres: Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A Kule B Blok  
25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271148 - Mersis No: 34070100000000000000

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teşelsül ettirilir.



## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000858100  
Tarih: 30-07-2018

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000000417<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|                                    |  |  |
|------------------------------------|--|--|
| Taraflar                           | Dağıtım Şirketi<br><b>Osmangazi EDAS</b>   | Kullanıcı;<br><b>Avdan En. Elk. Gün. En. Ür.<br/>Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.</b>  |
| Kanuni Adresleri                   | Gazi Kemal Mah.<br>Pekmez Pazarı Cad.<br>Belediye İş Hanı Kat:2<br>43050-KÜTAHYA                                     | Acıbadem Mah. Çeçen Sok<br>Akasya Evleri A Kule B Blok<br>25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL  |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar | <br>Kamil Uğur MUMCU<br>İl Müdürü | <br>AVDAN ENERJİ GÜÇ ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM A.Ş.<br>Yönetim Kurulu Başkanı |

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10002266550  
Tarih:30-07-2018

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000000418<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

| Taraflar | Dağıtım Şirketi       | Kullanıcı:  |
|----------|-----------------------|---|
|          | <b>Osmangazi EDAŞ</b> | <b>Kut I En. Elk. Gün. En. Ür.<br/>Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.</b> |

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| Kanuni Adresleri | Gazi Kemal Mah.<br>Pekmez Pazarı Cad.<br>Belediye İş Hanı Kat:2<br>43050-KÜTAHYA | Acıbadem Mah. Çeçen Sok<br>Akasya Eyleri A Kule B Blok<br>25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL |
|------------------|--|---|

Temsile Yetkili Kişiler  
İmzalar

Yönetici

Kamil Uzun MÜMÇÜ  
İşletme Müdürü

YEDİTEPE GRUBU  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL İÇİŞİLERİ VE İHRAÇ İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
KURUMSAL İÇİŞİLERİ VE İHRAÇ İŞLERİ MÜDÜRÜ

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekinde göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynağı kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teelsül ettirilir.

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10000953270  
Tarih:30-07-2018

Sayısı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000000403<sup>7</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| Taraflar                           | Dağıtım Şirketi<br><b>Osmangazi EDAS</b>  | Kullanıcı:<br><b>Aslanbey En. Elk. Gün. En. Ür.<br/>Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.</b>       |
| Kanuni Adresleri                   | Gazi Kemal Mah,<br>Pekmez Pazarı Cad.<br>Belediye İş Hanı Kat:2<br>43050-KÜTAHYA / KÜTAHYA                                | Acıbadem Mah. Çeçen Sok<br>Akasya Evleri A Kule B Blok<br>25 A 142-Üsküdar/İSTANBUL              |
| Temsile Yetkili Kişiler<br>İmzalar | <br>Kamil Uğur MUMCU<br>İşletme Müdürü | <br>Yönetici |

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken-ticaretthane için 08, mesken-sanayi için 09, ticarethane-sanayi için 10, mesken-ticaretthane-sanayi için 11, mesken-tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu-ticaretthane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.





## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10001192680

Tarih: 30/07/2018

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000000405<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar

Dağıtım Şirketi  
**Osmangazi EDAŞ**

Kullanıcı:  
**Sultandere En. Elk. Gün. En. Ür.  
Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.**

Kanuni Adresleri

Gazi Kemal Mah.  
Pekmez Pazarı Cad.  
Belediye İş Hanı Kat:2  
43050-KÜTAHYA

Acıbadem Mah. Çeçen Sok  
Akasya Evleri A Kule B Blok  
25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL

Temsile Yetkili Kişiler  
İmzalar

  
Elvira Aray  
Yönetici Dağıtım Hizmetleri

  
Kamil Uğur MUMCU  
İşletme Müdürü

  
Sultandere En. Elk. Gün. En. Ür.  
Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaret için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaret+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaret için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teşelsül ettirilir.

α

## LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: 10001180300  
Tarih: 30-07-2018

Sayı: 16<sup>1</sup> 043<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 02<sup>4</sup> 000000406<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

Taraflar  
Dağıtım Şirketi  
**Osmangazi EDAŞ**  
Kullanıcı:  
**Yoncalı En. Elk. Gün. En. Ür.  
Pro. Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.**

Kanuni Adresleri  
**OSMANGAZI** Gazi Kemal Mah.  
Belediye İş Hanı Kat:2  
3050-KÜTAHYA  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok  
Akasya Evleri A Kule B Blok  
25 A 142 Üsküdar/İSTANBUL

Temsile Yetkili Kişiler  
İmzalar

  
CEMRA AKIN  
Yönetici Dağıtım Hizmetleri

  
Kamil Uğur MUMCU  
İşletme Müdürü

  
YONCALI ENERJİ GÜÇ ENERJİ ÜRETİM  
PROJE DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Uludağ Bulvarı No: 25/142 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 291111 - Mersis No: 34020122500000000000

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre Mesken için 01, Ticarethane için 02, Tarımsal Sulama için 03, İçme ve Kullanma Suyu için 04, Sanayi için 05, Diğer 1 için 06, Diğer 2 için 07, mesken+ticaretthane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticaretthane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticaretthane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

**4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Yapı Denetim bulunmamaktadır.

**4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir.

**4.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**  
Bulunmamaktadır

## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### TÜRKİYE

#### Demografik Veriler

#### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

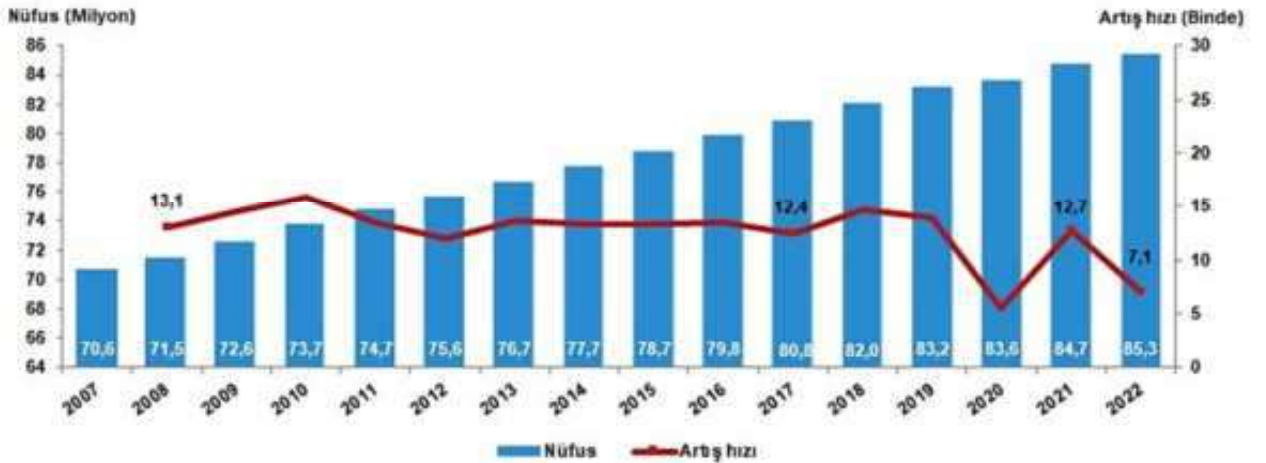
Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



#### İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

## İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

### En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

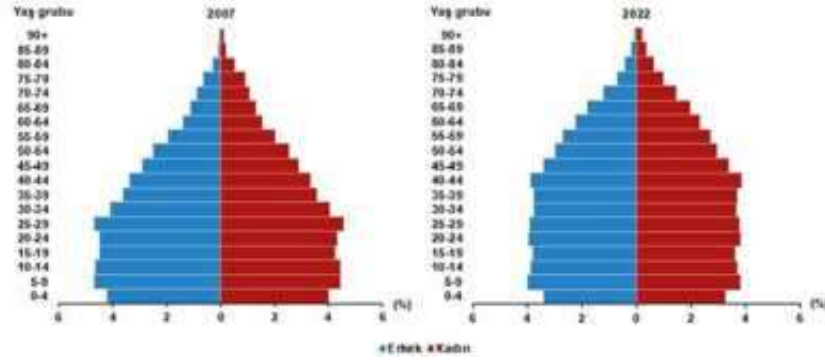
| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 907 951 | 7 955 820 | 7 952 131 | 18,65                           | 18,63 | 18,68 |
| Ankara   | 5 782 285  | 2 856 479 | 2 925 806 | 6,78                            | 6,69  | 6,87  |
| İzmir    | 4 462 056  | 2 215 716 | 2 246 340 | 5,23                            | 5,19  | 5,28  |
| Bursa    | 3 194 720  | 1 595 869 | 1 598 851 | 3,75                            | 3,74  | 3,76  |
| Antalya  | 2 688 004  | 1 351 702 | 1 336 302 | 3,15                            | 3,17  | 3,14  |

## Nüfusu en az olan il 84 bin 241 kişi ile Bayburt oldu

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

## Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

Nüfus piramidi, 2007, 2022



Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.

## Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 33,5'e yükseldi

Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortalama yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

## Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



## Kütahya İli

Kütahya, Ege Bölgesi'nde yer alan ve Roma İmparatorluğu Döneminde Cotyaeum olarak anılan, günümüz Türkiye sınırlarında bulunan bir şehirdir. İl plaka kodu 43 olan şehrin, posta kodu ise 43000'dir. Kuzey ve batı bölgelerinde bulunan yüksek dağ sırt dorukları sayesinde geniş tarım arazi alanlarına sahiptir.

### Kütahya'nın Genel Olarak Tarihçesi

Kütahya yöresine ilk yerleşen topluluğun Frigler olduğu tahmin edilmektedir. Daha sonraları Lidya yönetiminde de kalan kent, Perslerin Anadolu'yu işgal etmesi üzerine himaye değiştirmiştir. Pers Medeniyetinin de, Büyük İskender komutasında yenilgiye uğramasının ardından yöre ve çevresi bir süre İskender yönetiminde kalmış, ölümü üzerineyse Roma İmparatorluğu'na geçmiştir.

1078 yılında Anadolu Selçuklular tarafından Kütahya ve çevresi ele geçirilmiş, daha sonraları doğuya yapılan seferler ekseninde tekrardan elden çıkmış ancak çok geçmeden II. Kılıç Arslan ile birlikte geri alınmıştır. II. Kılıç Arslan'ın ölümü ve ardında yaşanan tahta kavgaları sebebiyle kentin yönetimi Bizanslara kaymış, daha sonraları Osmanlı himayesine çeyiz yoluyla geçiş sağlamıştır. Son olarak Kütahya, 8 Ekim 1923'te vilayet hakkını elde etmiştir.

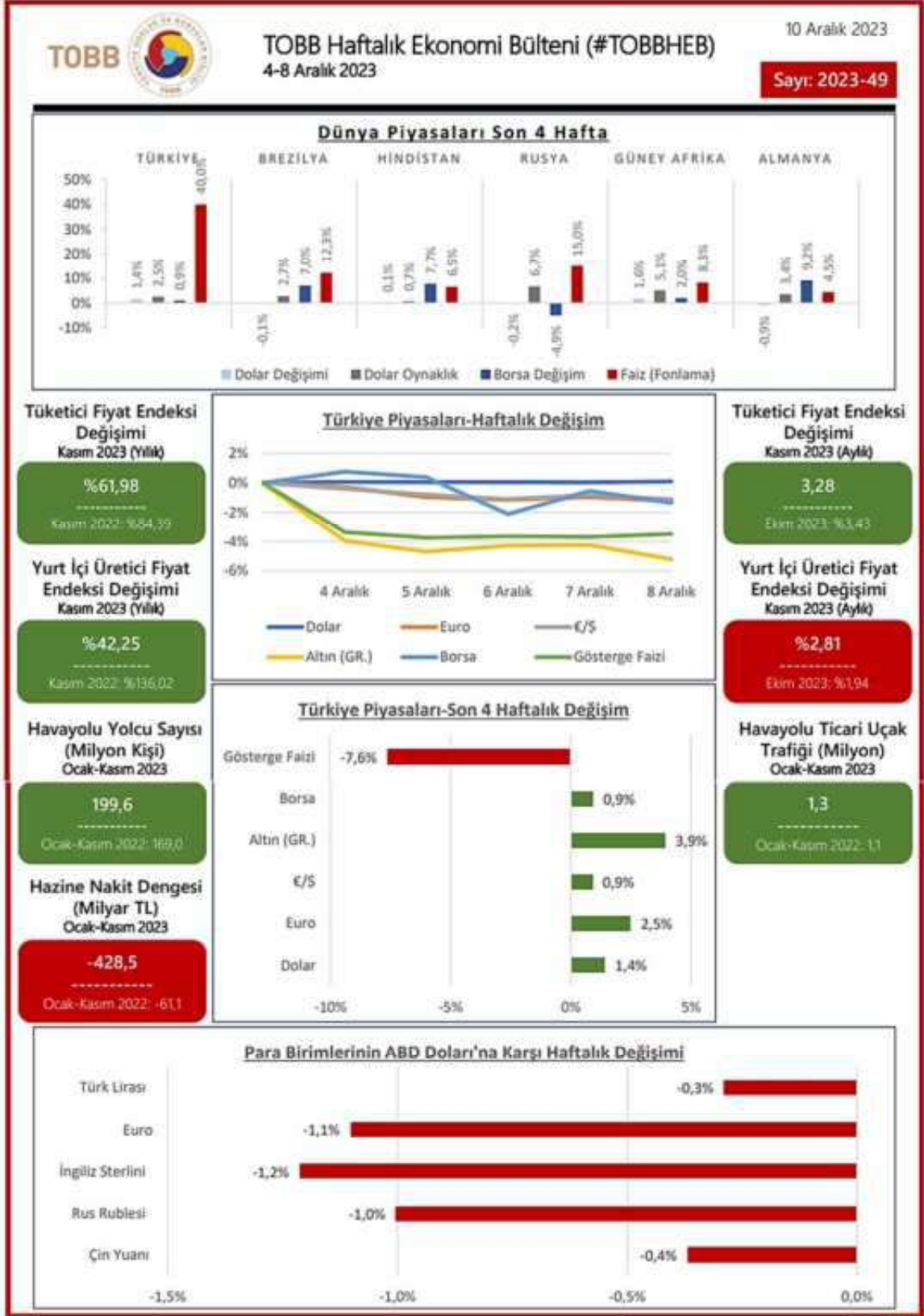
### Kütahya İlçeleri, Nüfusu ve Kültürü

Kütahya'nın kültürel yapısına baktığımız zaman birçok farklı geleneği kendi içerisinde barındığı görülmektedir. Kabe, Kabe geleneği, küpecik geleneği, doğu ve sünnet geleneği, kurban bayramı geleneği, kızlara dünür gelmesi, düğün gelenekleri, kırklar sultan, müderris bahçesi, Hıdırellez ve gavur küfürü gibi daha bir çok geleneğe sahip olan şehir, çinicilik sanatında da ön plana çıkmaktadır.

İlde bulunan Dumlupınar Üniversitesi, büyüklüğü ve fiziki yapısı itibarıyla Türkiye'nin en büyük üniversitelerinden biridir. Kütahya TV, Kütahya Birlik TV, Kütahya Destan TV ve Tavşanlı TV olmak üzere dört ayrı yerel Tv kuruluşu ve birden fazla yerel radyo kanalı ve de gazete kurumu bulunmaktadır. Şehir, Tavşanlı, Gediz, Hisarcık, Dumlupınar, Altıntaş gibi on iki ilçeye ve bir il merkezine sahiptir. Kütahya'nın son nüfus sayısı ise 577.941'dir. (İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.)



## 5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri



## Yurt İçi Gelişmeler

- İl düzeyinde cari fiyatlarla GSYH hesaplamalarına göre; 2022 yılında İstanbul 4 trilyon 564 milyar 280 milyon TL ile en yüksek GSYH'ye ulaştı ve toplam GSYH'den %30,4 pay aldı. İstanbul'u, 1 trilyon 329 milyar 810 milyon TL ve %8,9 pay ile Ankara, 972 milyar 238 milyon TL ve %6,5 pay ile İzmir izledi. Kişi başına GSYH'de 2022 yılında, Kocaeli 302 bin 772 TL ile ilk sırada yer aldı. Kocaeli'ni, 287 bin 524 TL ile İstanbul ve 253 bin 501 TL ile Tekirdağ izledi.
- Kasım ayında Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 arttı. Yıllık artışın yüksek olduğu ana gruplar, %92,86 ile lokanta ve oteller, %82,13 ile sağlık, %81,49 ile eğitim oldu.
- Kasım ayında Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %2,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,25 arttı. İmalat sektöründe yurtiçi üretici fiyat endeksi yıllık %54,11, aylık %2,26 arttı.
- Kasım ayında Hazine nakit dengesi 95,3 milyar TL fazla verirken, Ocak-Kasım döneminde açık 428,5 milyar TL oldu.
- Kasım sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla havayolu yolcu trafiği %18,2, ticari uçak trafiği %16,7 arttı.

## Yurt Dışı Gelişmeler

- Euro Bölgesi'nde Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 geriledi. Yıllık bazda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim göstermedi.
- Euro Bölgesi'nde Sentix Güven Endeksi, Aralık ayında -16,8 seviyesine yükselirken -15,0 olan piyasa beklentisinin altında kaldı.
- Euro Bölgesi'nde Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE), Ekim ayında aylık bazda %0,2 ile beklentilere paralel arttı. Endeks yıllık bazda ise %9,4 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde perakende satışlar Ekim ayında aylık bazda %0,1 artarken, yıllık bazda %1,2 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 48,7 seviyesine yükseldi. Beklentiler 48,2 olması yönündeydi.
- ABD'de Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 50,8 ile öncü verilere paralel gerçekleşti. Böylece endeks sektörde sağlam görünümün sürdüğüne işaret etti.
- ABD'de ISM İmalat Dışı Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) verisi Kasım ayında 52,7 ile %52,0 olan beklentilerin üzerine çıktı.
- ABD'de işsizlik oranı Kasım ayında %3,7 seviyesine geriledi. Beklentiler %3,9 olması yönündeydi.
- ABD'de geçtiğimiz hafta işsizlik haklarından yararlanma başvuruları 220 bin oldu. Beklentiler 222 bin olması yönündeydi.



## Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, 2005-2023

Index numbers and rate of changes in the consumer price index, 2005-2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year  | Ocak<br>January | Şubat<br>February | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>September | Ekim<br>October | Kasım<br>November | Aralık<br>December | Yıllık<br>December |
|--|-----------------|-------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bir önceki aya göre değişim (%) - Monthly rate of change (%) |                 |                   |               |                |              |                 |                |                   |                    |                 |                   |                    |                    |
| 2005   | 0.55            | 0.02              | 0.26          | 0.71           | 0.92         | 0.10            | -0.57          | 0.85              | 1.02               | 1.79            | 1.40              | 0.42               | 7.72%              |
| 2006   | 0.75            | 0.22              | 0.27          | 1.34           | 1.88         | 0.34            | 0.85           | -0.44             | 1.29               | 1.27            | 1.29              | 0.23               | 9.65%              |
| 2007   | 1.00            | 0.43              | 0.92          | 1.21           | 0.50         | -0.24           | -0.73          | 0.02              | 1.03               | 1.81            | 1.95              | 0.22               | 8.39%              |
| 2008   | 0.80            | 1.29              | 0.96          | 1.68           | 1.49         | -0.36           | 0.58           | -0.24             | 0.45               | 2.60            | 0.83              | -0.41              | 10.06%             |
| 2009   | 0.29            | -0.34             | 1.10          | 0.02           | 0.84         | 0.11            | 0.25           | -0.30             | 0.39               | 2.41            | 1.27              | 0.53               | 6.53%              |
| 2010   | 1.85            | 1.45              | 0.58          | 0.60           | -0.36        | -0.56           | -0.48          | 0.40              | 1.23               | 1.83            | 0.03              | -0.30              | 6.40%              |
| 2011   | 0.41            | 0.73              | 0.42          | 0.87           | 2.42         | -1.43           | -0.41          | 0.73              | 0.75               | 3.27            | 1.73              | 0.58               | 10.45%             |
| 2012   | 0.56            | 0.56              | 0.41          | 1.52           | -0.21        | -0.90           | -0.23          | 0.56              | 1.03               | 1.96            | 0.38              | 0.38               | 6.16%              |
| 2013   | 1.65            | 0.30              | 0.66          | 0.42           | 0.15         | 0.76            | 0.31           | -0.10             | 0.77               | 1.80            | 0.01              | 0.46               | 7.40%              |
| 2014   | 1.98            | 0.43              | 1.13          | 1.34           | 0.40         | 0.31            | 0.45           | 0.09              | 0.14               | 1.90            | 0.18              | -0.44              | 8.17%              |
| 2015   | 1.10            | 0.71              | 1.19          | 1.63           | 0.56         | -0.51           | 0.09           | 0.40              | 0.89               | 1.55            | 0.87              | 0.21               | 8.81%              |
| 2016   | 1.82            | -0.02             | -0.04         | 0.78           | 0.58         | 0.47            | 1.16           | -0.29             | 0.18               | 1.44            | 0.52              | 1.64               | 8.53%              |
| 2017   | 2.48            | 0.81              | 1.02          | 1.31           | 0.45         | -0.27           | 0.15           | 0.52              | 0.65               | 2.08            | 1.49              | 0.69               | 11.92%             |
| 2018   | 1.02            | 0.73              | 0.99          | 1.87           | 1.62         | 2.61            | 0.55           | 2.30              | 6.30               | 2.67            | -1.44             | -0.40              | 20.30%             |
| 2019   | 1.06            | 0.16              | 1.03          | 1.69           | 0.95         | 0.03            | 1.36           | 0.86              | 0.99               | 2.00            | 0.38              | 0.74               | 11.84%             |
| 2020   | 1.35            | 0.35              | 0.57          | 0.85           | 1.36         | 1.13            | 0.58           | 0.86              | 0.97               | 2.13            | 2.30              | 1.25               | 14.60%             |
| 2021   | 1.68            | 0.91              | 1.08          | 1.68           | 0.89         | 1.94            | 1.80           | 1.12              | 1.25               | 2.39            | 3.51              | 13.58              | 36.08%             |
| 2022   | 11.10           | 4.81              | 5.46          | 7.25           | 2.98         | 4.95            | 2.37           | 1.46              | 3.08               | 3.54            | 2.88              | 1.18               | 64.27%             |
| 2023   | 6.65            | 3.15              | 2.29          | 2.39           | 0.04         | 3.92            | 9.49           | 9.09              | 4.75               | 3.43            | 3.28              |                    | 60.09%             |

TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Consumer Price Index, November 2023

## Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2023

Domestic producer price index and rate of change, November 2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year  | Ocak<br>Jan. | Şubat<br>Feb. | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>Sep. | Ekim<br>Oct. | Kasım<br>Nov. | Aralık<br>Dec. | Yıllık<br>December |
|--|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%) |              |               |               |                |              |                 |                |                   |               |              |               |                |                    |
| 2006   | 1.96         | 0.26          | 0.25          | 1.94           | 2.77         | 4.02            | 0.86           | -0.75             | -0.23         | 0.45         | -0.29         | -0.12          | 11.58%             |
| 2007   | -0.05        | 0.96          | 0.97          | 0.80           | 0.39         | -0.11           | 0.08           | 0.85              | 1.02          | -0.13        | 0.89          | 0.15           | 5.94%              |
| 2008   | 0.42         | 2.96          | 3.17          | 4.50           | 2.12         | 0.32            | 1.25           | -2.34             | -0.90         | 0.57         | -0.03         | -3.54          | 8.11%              |
| 2009   | 0.23         | 1.17          | 0.29          | 0.65           | -0.05        | 0.94            | -0.71          | 0.42              | 0.62          | 0.26         | 1.29          | 0.66           | 5.93%              |
| 2010   | 0.56         | 1.66          | 1.94          | 2.39           | -1.15        | -0.50           | -0.16          | 1.15              | 0.51          | 1.21         | -0.31         | 1.31           | 8.87%              |
| 2011   | 2.36         | 1.72          | 1.22          | 0.61           | 0.15         | 0.01            | -0.03          | 1.76              | 1.55          | 1.80         | 0.65          | 1.00           | 13.33%             |
| 2012   | 0.38         | -0.09         | 0.36          | 0.08           | 0.53         | -1.40           | -0.31          | 0.26              | 1.03          | 0.17         | 1.66          | -0.12          | 2.45%              |
| 2013   | -0.18        | -0.13         | 0.81          | -0.51          | 1.00         | 1.48            | 0.99           | 0.04              | 0.88          | 0.69         | 0.62          | 1.11           | 6.97%              |
| 2014   | 3.32         | 1.38          | 0.74          | 0.09           | -0.52        | 0.06            | 0.73           | 0.42              | 0.85          | 0.92         | -0.97         | -0.76          | 6.36%              |
| 2015   | 0.33         | 1.20          | 1.05          | 1.43           | 1.11         | 0.25            | -0.32          | 0.98              | 1.53          | -0.20        | -1.42         | -0.33          | 5.71%              |
| 2016   | 0.55         | -0.20         | 0.40          | 0.52           | 1.48         | 0.41            | 0.21           | 0.08              | 0.29          | 0.84         | 2.00          | 2.88           | 9.94%              |
| 2017   | 3.98         | 1.26          | 1.04          | 0.76           | 0.52         | 0.07            | 0.72           | 0.85              | 0.24          | 1.71         | 2.02          | 1.37           | 15.47%             |
| 2018   | 0.99         | 2.68          | 1.54          | 2.60           | 3.79         | 3.03            | 1.77           | 6.60              | 10.88         | 0.91         | -2.53         | -2.22          | 33.64%             |
| 2019   | 0.45         | 0.09          | 1.58          | 2.98           | 2.67         | 0.09            | -0.99          | -0.59             | 0.13          | 0.17         | -0.08         | 0.69           | 7.36%              |
| 2020   | 1.84         | 0.48          | 0.87          | 1.28           | 1.54         | 0.69            | 1.02           | 2.35              | 2.85          | 3.56         | 4.08          | 2.36           | 25.15%             |
| 2021   | 2.66         | 1.22          | 4.13          | 4.34           | 3.92         | 4.01            | 2.46           | 2.77              | 1.55          | 5.24         | 9.99          | 19.04          | 79.80%             |
| 2022   | 10.45        | 7.22          | 9.19          | 7.67           | 8.76         | 6.77            | 5.17           | 2.41              | 4.78          | 7.83         | 0.74          | -0.24          | 97.72%             |
| 2023   | 4.15         | 1.56          | 0.44          | 0.81           | 0.65         | 6.50            | 8.23           | 5.89              | 3.40          | 1.94         | 2.81          |                | 42.59%             |

TÜİK, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Domestic Producer Price Index, November 2023





## EUROBOND VAKIFBANK

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Satış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| US9001238B58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,61            | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US9001238G46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,77            | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

Ürün Adı: Eurobond İşlem Tipi: Satış

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Alış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|--------------|
| US9001238B58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,22           | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US9001238G46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,39           | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

## İNGBANK

| Menkul Kıymet Tanımı | Vade Sonu  | Vadeye Kalan Gün | Alış Oranı | Alış İşlem Fiyatı | Alış Temiz Fiyat | Satış Oranı | Satış İşlem Fiyatı | Satış Temiz Fiyat | Faiz Tipi | Para Birimi |
|----------------------|------------|------------------|------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------|
| US9001238G46         | 30/05/2040 | 5996             | 7.3707     | 94,699593         | 94,137093        | 7,8265      | 90,699409          | 90,136909         | Sabit     | USD         |

| Moody's | S&P  | Fitch | Açıklama                   | 01/07/21 | 01/01/22 | 01/07/22 | 01/01/23 | 01/07/23 |
|---------|------|-------|----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Aaa     | AAA  | AAA   | En yüksek kalite           | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Aa1     | AA+  | AA+   | Yüksek not                 | 33       | 34       | 48       | 49       | 43       |
| Aa2     | AA   | AA    | Yüksek not                 | 41       | 42       | 58       | 60       | 53       |
| Aa3     | AA-  | AA-   | Yüksek not                 | 60       | 51       | 72       | 73       | 64       |
| A1      | A+   | A+    | Orta üzeri not             | 68       | 60       | 66       | 66       | 75       |
| A2      | A    | A     | Orta üzeri not             | 70       | 70       | 102      | 104      | 91       |
| A3      | A-   | A-    | Orta üzeri not             | 99       | 102      | 144      | 147      | 129      |
| Baa1    | BBB+ | BBB+  | Orta altı not              | 132      | 136      | 192      | 196      | 171      |
| Baa2    | BBB  | BBB   | Orta altı not              | 157      | 162      | 228      | 233      | 204      |
| Baa3    | BBB- | BBB-  | Orta altı not              | 182      | 187      | 264      | 269      | 235      |
| Ba1     | BB+  | BB+   | Spekülatif                 | 206      | 213      | 300      | 306      | 268      |
| Ba2     | BB   | BB    | Spekülatif                 | 248      | 256      | 361      | 368      | 322      |
| Ba3     | BB-  | BB-   | Spekülatif                 | 297      | 306      | 431      | 440      | 385      |
| B1      | B+   | B+    | Ortaçağ spekülatif         | 372      | 383      | 540      | 551      | 482      |
| B2      | B    | B     | Ortaçağ spekülatif         | 455      | 468      | 660      | 673      | 588      |
| B3      | B-   | B-    | Ortaçağ spekülatif         | 537      | 553      | 780      | 795      | 666      |
| Caa1    | CCC+ | CCC   | Ornemi seviyede riskli     | 619      | 638      | 899      | 917      | 802      |
| Caa2    | CCC  | CCC   | Ağır derecede spekülatif   | 744      | 766      | 1,080    | 1,102    | 963      |
| Caa3    | CCC- | CCC-  | Düşük bir ipotarla         | 826      | 851      | 1,200    | 1,224    | 1,070    |
| Ca      | CC   | CC    | Uzun vadede temerrüt riski | 991      | 1,021    | 1,438    | 1,468    | 1,284    |
| C       | C    | C     | Düşünceli muhtemel         |          |          |          |          |          |
| D       | D    | D     | Temerrütü ilahiyat         |          |          |          |          |          |

Temerrüt farkları yukarıdaki listede güncellenmiştir.  
Prof. A. Serhatı Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

**İzmir UYUTMAZ**

Moody's, Standard and Poor's (S&P) ve Fitch'in ülkelere ve şirketlere verdiği notlar için oluşturdukları ölçek ile bu notların karşılık geldiği durumlar gösterilmektedir. Tablonun üst yarısı yatırıma uygun notları (yeşil tonlar), alt kısmı ise spekülatif karakter içeren notları (kırmızı tonlar) göstermektedir. Tablonun sağ tarafında belirtilen sayısal değerler ise Temerrüt Farkı (Ds) için bu notların karşılık geldiği risk düzeylerini işaret etmektedir. En sağdaki sütun son yayımlanan verileri içermekte olup güncelleme 1

Temmuz 2023 tarihine aittir. (<https://www.ergununutmaz.com/risk-degerleri-2023-2/>)

Moody's şirketinin A3 notu verdiği bir ülke için temerrüt farkı 1 Temmuz 2023 tarihinde 128 baz puan olup diğer bir ifadeyle yüzde 1,28 oranına karşılık gelmektedir. Yılın başındaki değerin 147 ya da diğer bir deyişle yüzde 1,47 olduğu düşünülürse yılın ilk altı ayında risklerin 19 baz puan azaldığı söylenebilir.

Tabloda yukardan aşağı gidildikçe riskler artmakta, makas açılmaktadır ve “D” notuna karşılık gelen “temerrüde düşmüş” durumu için bir yüzde hesaplanmamaktadır. Dolayısıyla bir ülke ya da şirketin temerrüde düşme olasılığı arttıkça risksiz getiri oranı açısından da bir düzeltme yapma ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Tablo, kredi notlarına karşılık gelen temerrüt risklerini göstermektedir.

| RİKSİZ GETİRİ ORANLARI                  |            |                              | 01/07/2023         |                               |              |           |                |                      |       |       |       |
|---|------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------|-----------|----------------|----------------------|-------|-------|-------|
| Açıklama                                | Güncelleme | Hisse Senedi Risk Primi (DS) | Ülke Riski 1       | Hisse Senedi Risk Primi (CDS) | Ülke Riski 2 | CDS Farkı | Temerrüt Farkı | Risksiz Getiri Oranı |       |       |       |
| <b>Almanya</b> (GER)<br>Aaa<br>Moody's  | AAA<br>S&P | AAA<br>Fitch                 |                    | 5.00%                         | 0.00%        | 5.00%     | 0.00%          | 0.22%                | 0.00% | 2.45% |       |
| <b>ABD</b> (USA)<br>Aaa<br>Moody's      | AAA<br>S&P | AAA<br>Fitch                 |                    | 5.00%                         | 0.00%        | 5.00%     | 0.00%          | 0.43%                | 0.00% | 3.78% |       |
| <b>Türkiye</b> (TUR)                    |            |                              |                    |                               |              |           |                |                      |       |       |       |
|   | Moody's    | B3                           | Oldukça spekülatif | 30 Eyl 2022                   | 14.86%       | 9.86%     | 11.55%         | 6.55%                | 5.05% | 6.95% | 9.40% |
|   | S&P        | B-                           | Oldukça spekülatif | 31 Mar 2023                   | 14.86%       | 9.86%     | 11.55%         | 6.55%                | 5.05% | 6.95% | 9.40% |
|   | Fitch      | B-                           | Oldukça spekülatif | 17 Mar 2023                   | 14.86%       | 9.86%     | 11.55%         | 6.55%                | 5.05% | 6.95% | 9.40% |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (TUR): | 16.350%    | 13 Tem 2023                  |                    |                               |              |           |                |                      |       |       |       |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (GER): | 2.453%     | 13 Tem 2023                  |                    |                               |              |           |                |                      |       |       |       |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (USA): | 3.781%     | 13 Tem 2023                  |                    |                               |              |           |                |                      |       |       |       |

Temerrüt ve CDS farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.  
10 yıllık devlet tahvilinin getirileri ise TradingView üzerinden çekilmiştir.

Ergun UNUTMAZ

Almanya ve ABD ülkeleri AAA şeklinde en üst düzey kredi notuna sahip olduklarından bu ülkelerin 10 yıllık tahvilinin getirileri doğrudan risksiz getiri oranı olarak alınabilmektedir. 13 Temmuz 2023 kapanışı ile bu oranlar sırasıyla yüzde 2,453 ve yüzde 3,781'dir. Dolayısıyla bu oranları indirgenmiş Nakit Akışları Değerlemesi yürütürken risksiz getiri oranı olarak kullanılır.

Tablonun devamındaysa Türkiye için üç farklı kredi – derecelendirme kuruluşunun vermiş olduğu ülke kredi notları son güncellemenin yapıldığı ilgili tarihlerle gösterilmektedir. Moody's "B3", Fitch 17 Mart 2023 tarihli güncellemesiyle "B -" S&P de 31 Mart 2023 tarihli değerlendirmeye "B -" notu ve olumsuz görünümle değerlemede bulunmuştur. Bu notları ve 10 yıllık devlet tahvili için TradingView sitesinden çektiğim 13 Temmuz 2023 kapanış verilerini kullanarak Türkiye için hesapladığım risksiz getiri oranları üçü için de yüzde 9,40 şeklindedir.

2023 yılına ilişkin güncel veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tablonun sol tarafında küçük, riskli şirketleri, sağ tarafında ise büyük, imalat şirketleri için değerleri gösterilmiştir. Bu veri setinde güncelleme yılda bir kez yapıldığından mevcut değerler aşağıdaki gibi olup şirket analizlerinde borç ve faiz yükünü gözeterek düzeltmeler yapılmıştır.

### FAİZ KARŞILAMA ORANI

Kredi notları ve Temerrüt Riski Farkları

Küçük, Riskli Şirketler

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |           | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|-----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤         |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 12,50                        | 100,000   | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 9,5                          | 12,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 7,5                          | 9,499999  | A1         | 1,07                     |
|                     | 6,00                         | 7,499999  | A2         | 1,18                     |
|                     | 4,50                         | 5,999999  | A3         | 1,33                     |
|                     | 4,00                         | 4,499999  | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 3,50                         | 3,999999  | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 3,00                         | 3,499999  | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999  | B1         | 4,05                     |
|                     | 2,00                         | 2,499999  | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,50                         | 1,999999  | B3         | 5,94                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999  | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999  | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,50                         | 0,799999  | C          | 13,09                    |
|                     | -100,000                     | 0,499999  | D          | 17,44                    |

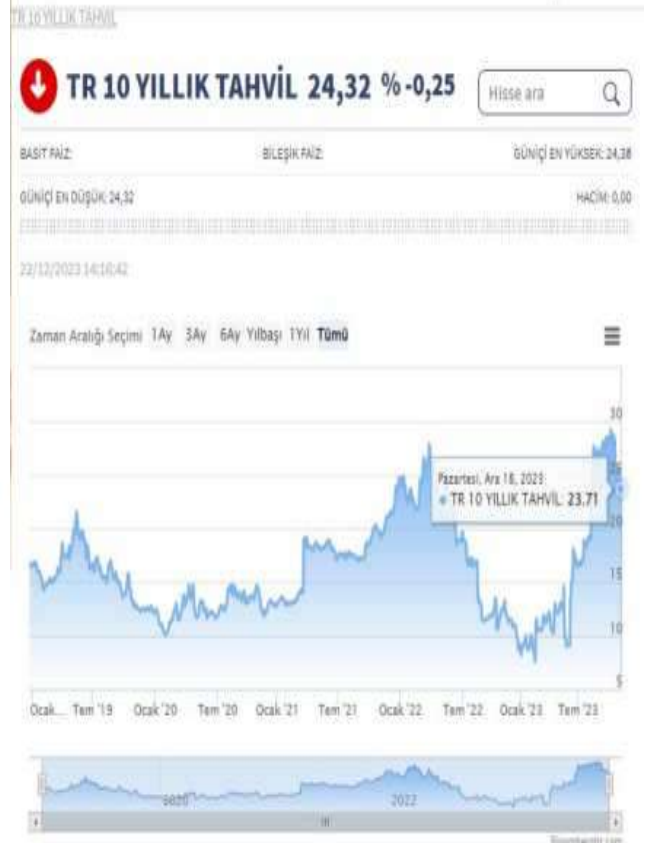
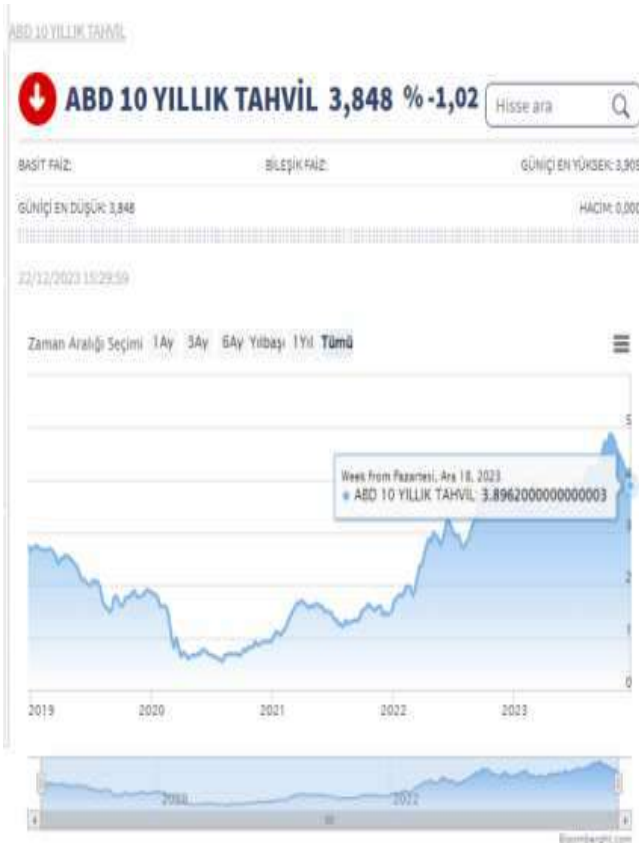
Büyük, İmalat Şirketleri

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |          | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤        |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 8,50                         | 100,000  | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 6,50                         | 8,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 5,50                         | 6,499999 | A1         | 1,07                     |
|                     | 4,25                         | 5,499999 | A2         | 1,18                     |
|                     | 3,00                         | 4,249999 | A3         | 1,33                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999 | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 2,25                         | 2,499999 | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 2,00                         | 2,249999 | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 1,75                         | 1,999999 | B1         | 4,05                     |
|                     | 1,50                         | 1,749999 | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999 | B3         | 5,94                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999 | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,65                         | 0,799999 | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,20                         | 0,649999 | C          | 13,09                    |
|                     | -100,000                     | 0,199999 | D          | 17,44                    |

Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

by Ergun UNUTMAZ

Yukarıdaki veriler kapsamında USD bazlı risksiz getiri oranı %7,70 ve risk oranı, Türkiye CDS oranının %5,05'ten %2,38'e gerilemesi dikkate alınarak %5,80 kabul edilmiştir.





Devrede Olan GES Santralleri (Kaynak: <https://www.enerjiatlası.com/gunes/>)  
78 İl, 679 santral, 8.541,56 MW Toplam Kurulu Güç



| İL             | Toplam Kurulu Güç |
|----------------|-------------------|
| Konya          | 1.652,19          |
| Ankara         | 415,85            |
| Şanlıurfa      | 383,32            |
| Kayseri        | 356,85            |
| İzmir          | 306,60            |
| Kahramanmaraş  | 265,16            |
| Gaziantep      | 261,16            |
| Afyonkarahisar | 252,31            |
| Antalya        | 241,45            |
| Manisa         | 234,93            |
| Mersin         | 217,88            |
| Denizli        | 199,30            |
| Elazığ         | 191,25            |
| Isparta        | 168,35            |
| Eskişehir      | 162,72            |
| Adana          | 144,88            |
| Niğde          | 140,71            |
| Nevşehir       | 135,43            |
| Malatya        | 134,72            |
| Adıyaman       | 134,35            |
| Çorum          | 128,99            |
| Uşak           | 128,85            |
| Aydın          | 125,50            |
| Muğla          | 119,49            |
| Balıkesir      | 117,51            |
| Kütahya        | 116,20            |

| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Van        | 107,35            |
| Diyarbakır | 106,54            |
| Erzurum    | 105,18            |
| Karaman    | 101,89            |
| Burdur     | 101,65            |
| Aksaray    | 96,20             |
| Sivas      | 88,06             |
| Osmaniye   | 87,10             |
| Bilecik    | 86,99             |
| Bursa      | 85,37             |
| Yozgat     | 78,61             |
| Çankırı    | 63,86             |
| Kırşehir   | 57,70             |
| Kırıkkale  | 53,00             |
| Amasya     | 46,67             |
| Bitlis     | 45,90             |
| Erzincan   | 45,52             |
| Mardin     | 33,34             |
| Hatay      | 30,52             |
| Şırnak     | 29,00             |
| Kilis      | 27,74             |
| Kocaeli    | 27,07             |
| Samsun     | 26,73             |
| Tokat      | 24,95             |
| Bingöl     | 24,00             |
| İstanbul   | 23,95             |

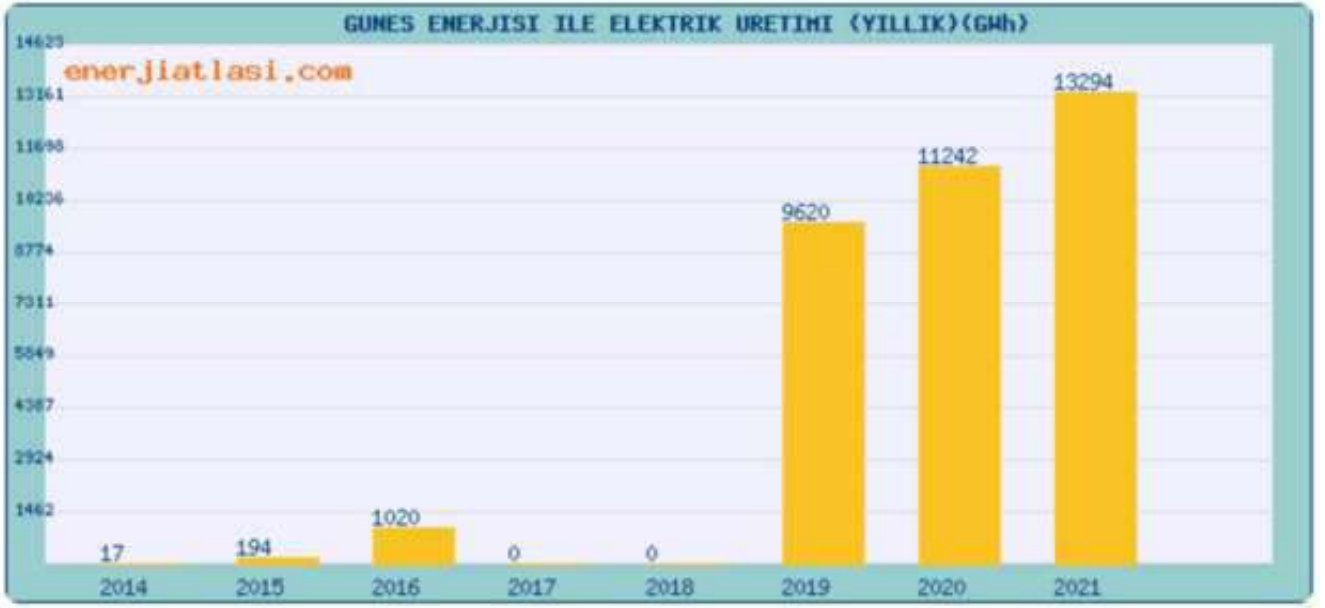
| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Ağrı       | 23,43             |
| Batman     | 23,00             |
| Çanakkale  | 16,18             |
| Bayburt    | 15,00             |
| Karabük    | 14,53             |
| Kastamonu  | 11,00             |
| Bolu       | 9,68              |
| Sakarya    | 9,25              |
| Sirt       | 8,68              |
| Edirne     | 8,48              |
| Tekirdağ   | 8,18              |
| Muş        | 7,99              |
| Giresun    | 6,01              |
| Bartın     | 5,97              |
| Kars       | 5,74              |
| Kırklareli | 4,51              |
| Trabzon    | 4,41              |
| Ardahan    | 4,39              |
| Zonguldak  | 3,54              |
| Düzce      | 2,64              |
| Gümüşhane  | 2,04              |
| Iğdır      | 1,89              |
| Ordu       | 1,47              |
| Yalova     | 1,00              |
| Tunceli    | 0,87              |
| Sinop      | 0,86              |

| Güneş Enerji Santralleri Profili |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Kayıtlı Santral Sayısı :         | 679                             |
| GES Kurulu Güç :                 | 8.335 MWe<br>Kayıtlı: 8.537 MWe |
| Kurulu Güce Oranı :              | % 8,28                          |
| Yıllık Elektrik Üretimi :        | ~ 13.296 GWh                    |
| Üretimin Tüketime Oranı :        | % 4,43                          |
| Lisans Durumu :                  | 37 lisanslı, 642 lisanssız      |

## Güneş Enerjisi ile Elektrik Üretimi (Yıllık)

2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen elektrik üretimine dair veriler aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. Grafik üzerindeki değerler GWh dr.





### Güneş Enerjisi ile Elektrik Tüketimini Karşılama

Şebeke bağlantısı olmayan ya da lisanssız üretim kapsamında üretim yaparak öz tüketiminin önemli bir bölümünü bu yolla karşılayan tesis sayısının fazla olması nedeniyle oldukça zor. Fakat şebekeye verilen yani ihtiyaç fazlası üretilerek başkalarının kullanımına sunulan enerji miktarı bilinmekte. Toplam tüketim miktarı da tüketime sunulan enerji değeri üzerinden hesaplandığından güneş enerjisi ile elektrik tüketimimizin ne kadarının karşılandığını bir ölçüde bulabiliyoruz. Buna göre 2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen "ihtiyaç fazlası" elektrik üretimi ve toplam tüketimimiz hesaplandığında, aşağıdaki grafik ortaya çıkmaktadır.



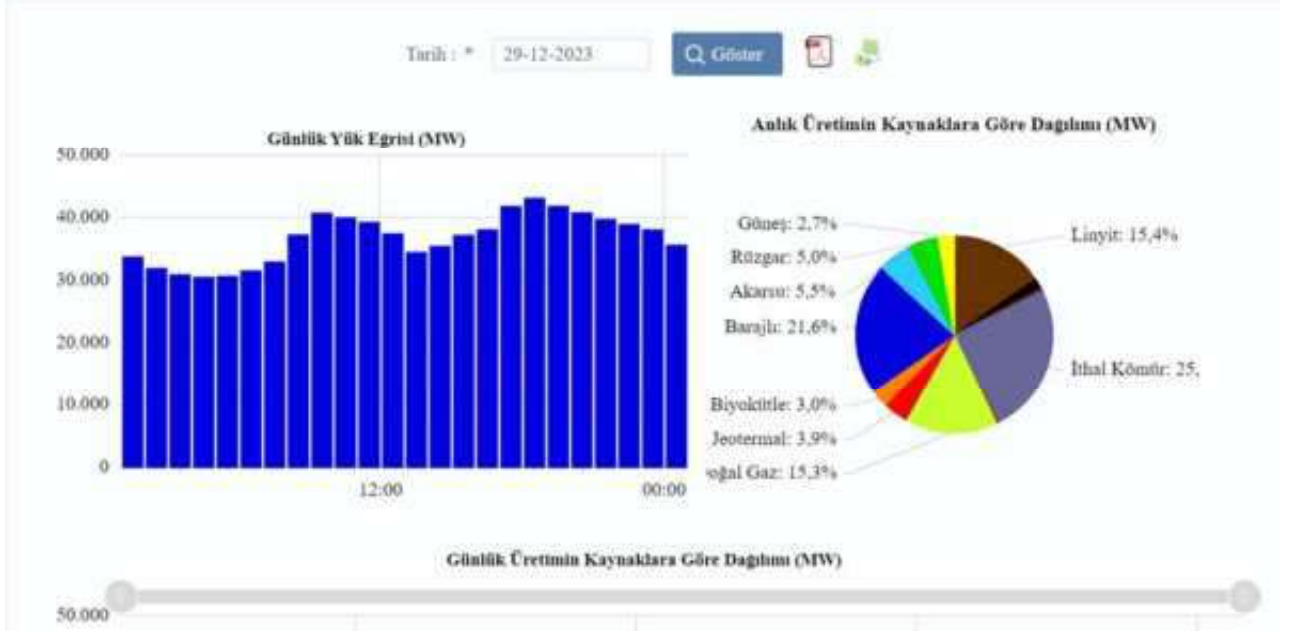
Türkiye'deki güneş enerjisi santrallerinde kullanılan şebekeye bağlı (on-grid) fotovoltaik güneş enerji santrallerinde kullanılan solar panel markaları, kurulu güç değeri ve Türkiye toplam güneş enerji santrali kurulu gücüne oranı yani pazar payları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Listedeki bilgiler geçici kabulü yapılmış tesislerde kullanılan panel markalarını özetlemekte olup, panel markası bilinmeyen tesisler listenin başında belirtilmiştir.

| S. | Panel Markası                     | Kurulu Güç<br>(on-grid) | Oran        |
|----|-----------------------------------|-------------------------|-------------|
|    | Panel markası bilinmeyen tesisler | -214,00 MWe             | %-15,71     |
| 1  | <b>Kalyon PV</b>                  | 1.000,00 MWe            | %73,39      |
| 1  | <b>CW Enerji</b>                  | 90,37 MWe               | %6,63       |
| 2  | <b>Jinko Solar</b>                | 89,30 MWe               | %6,55       |
| 3  | <b>Canadian Solar</b>             | 56,16 MWe               | %4,12       |
| 4  | <b>Yingli Solar</b>               | 49,50 MWe               | %3,63       |
| 5  | <b>HT-SAAE</b>                    | 54,05 MWe               | %3,97       |
| 6  | <b>Hanwha Solar</b>               | 36,70 MWe               | %2,69       |
| 7  | <b>Upsolar</b>                    | 35,95 MWe               | %2,64       |
| 8  | <b>Trina Solar</b>                | 30,50 MWe               | %2,24       |
| 9  | <b>SolarTürk</b>                  | 28,39 MWe               | %2,08       |
| 10 | <b>Solar Frontier</b>             | 19,92 MWe               | %1,46       |
| 11 | <b>IBC Solar</b>                  | 13,71 MWe               | %1,01       |
| 12 | <b>Axitec Solar</b>               | 11,20 MWe               | %0,82       |
| 13 | <b>Astronergy Solar</b>           | 10,92 MWe               | %0,80       |
| 14 | <b>Schmid-Pekintaş SunSolar</b>   | 15,00 MWe               | %1,10       |
| 15 | <b>JA Solar</b>                   | 6,00 MWe                | %0,44       |
| 16 | <b>CSUN Solar</b>                 | 4,75 MWe                | %0,35       |
| 17 | <b>Panasonic</b>                  | 4,36 MWe                | %0,32       |
| 18 | <b>Helios</b>                     | 3,00 MWe                | %0,22       |
| 19 | <b>Luxra</b>                      | 2,85 MWe                | %0,21       |
| 20 | <b>Viessmann</b>                  | 2,18 MWe                | %0,16       |
| 21 | <b>Zahit Solarfield</b>           | 1,81 MWe                | %0,13       |
| 22 | <b>Ankara Solar</b>               | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 23 | <b>Perlight Solar</b>             | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 24 | <b>Ulica Solar</b>                | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 25 | <b>SolarWorld</b>                 | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 26 | <b>Sunrise Solartech</b>          | 0,96 MWe                | %0,07       |
| 27 | <b>ET Solar</b>                   | 0,67 MWe                | %0,05       |
| 28 | <b>Ameriasolar</b>                | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 29 | <b>EGing PV Solar</b>             | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 30 | <b>Suntech</b>                    | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 31 | <b>Sharp Solar</b>                | 0,49 MWe                | %0,04       |
| 33 | <b>BYD Solar</b>                  | 0,48 MWe                | %0,04       |
| 34 | <b>LDK Solar</b>                  | 0,44 MWe                | %0,03       |
| 35 | <b>Renesola</b>                   | 0,30 MWe                | %0,02       |
| 36 | <b>Parla Güneş Paneli</b>         | 0,24 MWe                | %0,02       |
| 37 | <b>First Solar</b>                | 0,23 MWe                | %0,02       |
| 38 | <b>Alfa Solar</b>                 | 0,16 MWe                | %0,01       |
| 39 | <b>Anel Solar</b>                 | 0,13 MWe                | %0,01       |
| 40 | <b>Miasole</b>                    | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 41 | <b>ProfSolar</b>                  | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 42 | <b>Bosch Solar Energy</b>         | 0,10 MWe                | %0,01       |
| 43 | <b>Heckert Solar</b>              | 0,06 MWe                | %0,00       |
|    | <b>TOPLAM</b>                     | <b>1.362,60 MWe</b>     | <b>%100</b> |



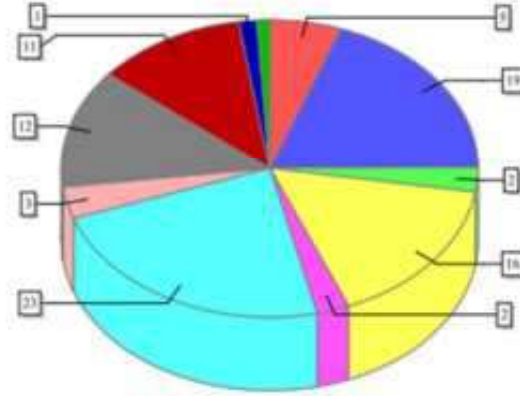
## Türkiye Elektrik İstatistikleri



### AYLIK ÜRETİMİN KAYNAKLARA GÖRE DAĞILIMI

mill

29.12.2023



| AD             | ÜRETİM (MW)   | %     |
|----------------|---------------|-------|
| AKARSU         | 1.819.176,11  | 5,51  |
| ASFALTIT KÖMÜR | 136.256,40    | 0,33  |
| ATIK ISI       | 55.377,64     | 0,22  |
| BARAJLI        | 4.957.192,17  | 14,38 |
| BIYOKÜTLE      | 682.151,37    | 2,07  |
| DOĞAL GAZ      | 4.152.333,09  | 12,23 |
| FUEL ÖL        | 63.967,65     | 0,23  |
| GÜNEŞ          | 643.510,29    | 2,32  |
| İTHAL KÖMÜR    | 5.931.464,40  | 17,19 |
| JEOTERMAL      | 896.933,17    | 2,47  |
| LİNYİT         | 3.319.173,96  | 9,77  |
| LNG            | 0,00          | 0,00  |
| MOTÖRİN        | 0,00          | 0,00  |
| RÜZGAR         | 2.078.134,39  | 5,94  |
| TAŞ KÖMÜR      | 396.191,93    | 1,13  |
| TOPLAM         | 25.581.793,20 | 100   |

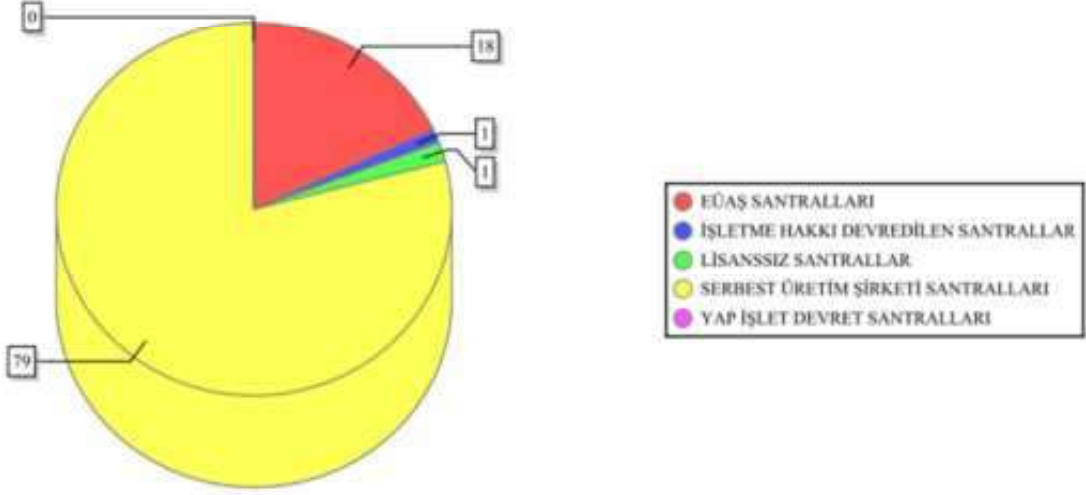




## AYLIK ÜRETİMİN KURULUŞLARA GÖRE DAĞILIMI

null

29.12.2023



| AD                                  | ÜRETİM (MWh)  | %     |
|-------------------------------------|---------------|-------|
| EÜAŞ SANTRALLARI                    | 4,607,240.39  | 18.01 |
| İŞLETME HAKKI DEVREDİLEN SANTRALLAR | 299,236.84    | 1.17  |
| LİSANSIZ SANTRALLAR                 | 440,848.92    | 1.72  |
| SERBEST ÜRETİM ŞİRKETİ SANTRALLARI  | 20,225,378.67 | 79.06 |
| YAP İŞLET DEVRET SANTRALLARI        | 9,080.38      | 0.04  |
| TOPLAM                              | 25,581,785.20 | 100   |



### YEKA GES-4 Yarışma Sonuçları

BOR 1 YEKA GES-4 ihalesi: 37,5 krş/kWh - Smart GES Enerji 2,54 cent

BOR 2 YEKA GES-4 ihalesi: 39,0 krş/kWh - Ecogreen Enerji 2,64 cent

BOR 3 YEKA GES-4 ihalesi: 42,7 krş/kWh - Kalyon Enerji 2,90 cent

Elektrik birimi nedir? (<https://www.armin.com.tr/elektrik-birimleri-nedir/>)





Yaygın olarak çok farklı alanlarda kullanılan elektrik, kullanıldığı alana göre farklı birimler üzerinden ölçülmektedir. Günlük hayatta watt ya da kilowatt cinsinden ölçülen elektrik birimi aslında çok daha çeşitlidir ve alt dallara ayrılmaktadır.

Elektrik enerjisi birimi nedir?

Tüm bu çeşitliliğe rağmen elektrik enerjisi birini yaygın bir şekilde watt olarak kabul edilmektedir. Diğer elektrik birimleri için de yine watt üzerinden çeviriler yapılarak genel elektrik değerlerine ulaşılmaktadır.

Elektriğin birimleri nelerdir, nasıl sınıflandırılır?

Elektrik birimleri genel olarak 10 farklı çeşit ile tanımlanmaktadır.

Pikowatt (pW)

Elektrik birimleri arasında en küçük birim Pikowatt'tır. Çok hassas ölçüm gerektiren durumlarda kullanılan Pikowatt, 1/1.000.000.000.000 Watt'tır.

Nanowatt (nW)

Tıp alanında yaygın bir şekilde kullanılan Nanowatt, EKG ve EEG gibi cihazlarda tercih edilen bir elektrik birimidir. Nanowatt, 1/1.000.000 Watt'ın karşılığıdır.

Miliwatt (mW)

Çalışma sırasında çok yüksek enerji gereksinimi bulunmayan cihazlarda Miliwatt kullanılmaktadır. İşitme cihazları gibi farklı ürünlerde kullanılan Miliwatt, Watt'ın 1/1000'idir.

Watt (W)

En yaygın kullanılan elektrik ölçü birimi olan watt, ampul gibi pek çok farklı elektrik tüketen cihazda ya da eşyada tercih edilmektedir. Watt üzerinden tüketim yaptığı belirtilen bir ampul için saatlik tüketimin ne kadar olduğu belirtilmektedir.

Kilowatt (kW)

Watt ile tanımlandığında büyük değerler kullanılması gerektiğinden dolayı bu tür durumlarda Watt yerine Kilowatt kullanılmaktadır. Elektrikli ev aletlerinin büyük bir bölümünde hesaplamalar Kilowatt üzerinden yapılmaktadır. 1 Kilowatt, 1000 Watt'tır.

Megawatt (MW)

Evlerdeki aylık elektrik tüketimleri de genellikle değerler Megawatt üzerinden ölçülmektedir. 1 Megawatt, 1 milyon Watt'ı ifade eder.

Gigawatt (GW)

Elektrik güçlerinin ölçülmesi ve mevcut potansiyelini daha net bir şekilde anlaşılabilmesi Gigawatt kullanılır. 1 Gigawatt, 1 milyar Watt'a eşittir.

Terawatt (TW)

Hidroelektrik Santrali gibi enerji üretiminin yapıldığı yerlerde elde edilen elektrik kapasitesi için daha büyük bir değer olan Terawatt kullanılır. 1 Terawatt, 1 trilyon Watt'tır.

Petawatt (PW)

Elektrik birimi için en yüksek değer Petawatt'tır. Güneş gibi çok büyük enerji kaynaklarının ölçülmesinde kullanılan Petawatt, 1 katrilyon Watt'ı ifade eder.

### 5.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.



#### 5.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Ana gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri

###### 122 ADA 2 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya ili, Simav İlçesi, Kestel Köyü, Karşı Tepe Mevkii, 122 ada, 2 parsel sayılı, 37.885,87 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde hâlihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kuzey yönden asfalt yola, batı yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup güney ve doğu yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 323 m, doğuda 537 m, batıda 246 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel kısmen düz kısmen az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kestel köy merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

###### 122 ADA 8 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya ili, Simav İlçesi, Kestel Köyü, Karşı Tepe Mevkii, 122 ada, 8 parsel sayılı, 125.519,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin batı ve güney yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey ve doğu yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 318 m, doğuda 592 m, güneyde 190 m, batıda 593 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel kısmen düz kısmen az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kestel köy merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

###### 116 ADA 20 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya ili, Simav İlçesi, İnlice Köyü, Fındıkluk Mevkii, 116 ada, 20 parsel sayılı, 44.689,71 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde hâlihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin batı yönden ve kısmen güney yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, güney ve doğu yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 264 m, doğuda 200 m, güneyde 208 m, batıda 190 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel kısmen düz kısmen az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup İnlice köy merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

##### Güneş Enerji Santrali

Parseller üzerinde her biri 700,00 kWe Kurulu güce sahip toplam 10 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planında KESTEL-1 GES, KESTEL-2 GES, KESTEL-3 GES, KESTEL-4 GES, KESTEL-5 GES, KESTEL-6 GES, SİMAV-3 GES, SİMAV-4 GES, SİMAV-1 GES, SİMAV-2 GES olarak numaralandırılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, güneş enerji panellerinin yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, evirici sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör ve dm binalarının yapıldığı ve GES te elektrik üretiminin yapıldığı tespit edilmiştir.

#### 5.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde yer alan GES projesi yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

#### 5.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

GES projesidir. Ruhsatına uygundur.

#### 5.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmakta olup, tesise araçla ulaşım zorluğu bulunmamaktadır.

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 6.1. UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
  - (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - (d) "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - (e) "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl

sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- (h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir



şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## 6.2. Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

### (A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 6.3. Pazar Yaklaşımı

### 6.3.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 6.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

#### GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ EMSAL BİLGİLERİ

##### Emsal 1 [GES]:

Elâzığ ili, Baskil ilçesi Çavuşlu köyü sınırları içerisinde santral gücünün 960 kw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 25.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (Lisanssız)  
(1 kW: 26.041 TL, 851,653 USD) İlgilisi: 0 506 479 57 34

##### Emsal 2 [GES]:

Sivas ili, Suşehri ilçesi sınırları içerisinde 400 kw (Tüketime yönelik olan, 400 kWe / 465.92 kWp gücünde) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 13.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 32.500 TL, 1062,863 USD) İlgilisi: 0 532 793 11 16

##### Emsal 3 [GES]:

Kayseri ili, Tomarza ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1144 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.102.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 39.102 TL, 1.278,771 USD) Pry Grup Emlak: 0 552 566 78 93

##### Emsal 4 [GES]:

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 1,170 Mw gücünde (yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 39.250 TL, 1.283,611 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14

##### Emsal 5 [GES]:

Çanakkale ili, Biga ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1173 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 36.850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 36.850 TL, 1.340,776 USD) Hacı Bektaş Önal: 0 552 566 78 93

##### Emsal 6 [GES]:

Afyon ili, merkez ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1092 kwp, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 33.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 33.500 TL, 1.095,566 USD) Mehmet Barlak: 0 533 774 50 96

##### Emsal 7 [GES]:

Adana ili, Karataş ilçesi sınırları içerisinde 1 Mw gücünde, 1.2 Dc (Yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 38.986.700 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW 38.986 TL, 1.275,000 USD) ilgilisi: 0 546 611 64 55

##### Emsal 8 [GES]:

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 2,35 Mw gücünde (yaklaşık 2350 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 78.780.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778)  
(1 kW: 33.523 TL, 1.096,331 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14

| Emsal    | İl        | İlçe    | kW   | Fiyat TL   | 1 kW Fiyat TL | 1 kW Fiyat USD | Yetkili          | İletişim       |
|----------|-----------|---------|------|------------|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 1        | Elazığ    | Baskil  | 960  | 25.000.000 | 26.042        | 852            | Arif G.          | (506) 479-5734 |
| 2        | Sivas     | Suğehri | 400  | 13.000.000 | 32.500        | 1.063          | İbrahim K.       | (532) 793-1116 |
| 3        | Kayseri   | Tomarza | 1000 | 39.102.000 | 39.102        | 1.279          | Ertugrul Buldak  | (552) 566-7893 |
| 4        | Ankara    | Cankaya | 1000 | 39.250.000 | 39.250        | 1.284          | Çetin Emlak      | (537) 447-4814 |
| 5        | Canakkale | Biga    | 1000 | 36.850.000 | 36.850        | 1.205          | Hacı Bektaş Önal | (537) 729-8874 |
| 6        | Afyon     | Merkez  | 1000 | 33.500.000 | 33.500        | 1.096          | Mehmet Barlak    | (533) 774-5096 |
| 7        | Adana     | Karataş | 1000 | 38.986.700 | 38.987        | 1.275          | İlgilisi         | (546) 611-6455 |
| 8        | Ankara    | Cankaya | 2350 | 78.780.000 | 33.523        | 1.096          | Çetin Emlak      | (537) 447-4814 |
| ortalama |           |         |      |            | <b>34.969</b> | <b>1.144</b>   |                  |                |

Yukarıdaki emsal verileri ve sektörde GES için yapılan maliyet çalışmaları, akademik çalışmalar dikkate alındığında, standart sayılabilecek diğer etkenleri içeren yaklaşık 1 kW kurulu güç kapasiteli santralin piyasa değerinin 1.000 USD - 1.200 USD aralığında olacağı ön görülmektedir.

Emsallerin ortalaması 1kW için 34.969 TL, 1.144 USD bulunmaktadır.

%10 pazarlık ile 31.472 TL, 1.029,24 USD bulunmaktadır.

Buna göre; 31.472 TL x 700 kW = 22.030.400 TL (720.470,407 USD) bulunmaktadır.

Parseller üzerinde her biri 700,00 kWe (yaklaşık 1 MWe) Kurulu güce sahip toplam 10 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planında KESTEL-1 GES, KESTEL-2 GES, KESTEL-3 GES, KESTEL-4 GES, KESTEL-5 GES, KESTEL-6 GES, SİMAV-3 GES, SİMAV-4 GES, SİMAV-1 GES, SİMAV-2 GES olarak numaralandırılmıştır.

Değerlemeye konu tesislerin kurulu güçleri ise şöyledir;

KESTEL-1 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, -KESTEL-2 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, KESTEL-3 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, -KESTEL-4 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, KESTEL-5 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, -KESTEL-6 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, SİMAV-1 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, -SİMAV-2 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, SİMAV-3 GES 'in 700 KW kurulu gücünde, -SİMAV-4 GES 'in 700 KW kurulu gücünde,

Buna göre

| sıra   | adı          | kW  | Fiyat TL | 1 kW Fiyat TL          | 1 kW Fiyat USD       |
|--------|--------------|-----|----------|------------------------|----------------------|
| 1      | KESTEL-1 GES | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 2      | KESTEL-2 GES | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 3      | KESTEL-3 GES | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 4      | KESTEL-4 GES | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 5      | KESTEL-5 GES | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 6      | KESTEL-6 GES | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 7      | SİMAV-1 GES  | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 8      | SİMAV-2 GES  | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 9      | SİMAV-3 GES  | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| 10     | SİMAV-4 GES  | 700 | 31.472   | 22.030.400             | 720.470,407          |
| toplam |              |     |          | <b>220.304.000,000</b> | <b>7.204.704,066</b> |

Rapora konu 10 adet santral için ise Pazar yaklaşımı neticesinde oluşan piyasa değeri yaklaşık toplam **220.304.000,TL (7.204.704,066 USD)** bulunmaktadır.

## Arsa / Tarla Emsalleri

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |  |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması   | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Gediz/Kayaköyü Köyü sınırları içinde(106/31), köy yerleşik alan dışında kalan, 27.013,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarla 750.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.   | 27.013,00                        | 750.000,00        | ~27,76-                           |
| 2                       | <b>Mülk Sahibi 0 (533) 688 88 28</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Hisarcık/Kurtdere Köyü sınırları içinde(182/5), köy yerleşik alan dışında kalan,7.339,00 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 164.000 TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 7.339,00                         | 164.000,00        | ~22,35-                           |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (533) 272 99 04</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Hisarcık/Kurtdere Köyü sınırları içinde(202/10), köy yerleşik alan dışında kalan, 13.474,00 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 580.000 TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.  | 13.474,00                        | 580.000,00        | ~43,05                            |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b><br>Bölgede emlak komisyonculuğu yapan firma yetkilisi ile yapılan görüşmede marjinal arazilerin resmi işlemler öncesinde ~40,00-TL/m <sup>2</sup> aralığında seyrettiği ancak resmi işlemlerin tamamlanıp çağrı mektupları alınmış marjinal arazi olup GES projesinin inşa aşamaları başlama sürecine gelmiş olan arazilerin ise~60,00-TL/m <sup>2</sup> aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Bölgede GES için izinlerin alındığı taşınmazlar için daha yüksek bedel talep edildiği ancak bu taleplerinde gerçeği yansıtmadığı için rağbet görmediği bilgisi alınmıştır. | 1                                | ~50.000           | ~50,00-                           |



**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi durumları aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosunda belirtilmiştir.

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |  |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 27.013m <sup>2</sup>     |   | 7.339m <sup>2</sup>      |   | 13.474m <sup>2</sup>     |   | 1m <sup>2</sup>          |   |  |
| Satış Bedeli   | 750.000.-TL.             |   | 164.000.-TL.             |   | 580.000.-TL.             |   | 50.-TL.                  |   |  |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 28.-TL.                  |   | 22.-TL.                  |   | 43.-TL.                  |   | 50.-TL.                  |   |  |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 10%                      | + | 35%                      | + | 10%                      | + | 0%                       | - |  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 10%                      | + | 15%                      | + | 30%                      | + | 0%                       | + |  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                 | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 30%                      | + | 25%                      | + | 30%                      | + | 0%                       | - |  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 5%                       | + | 10%                      | + | 30%                      | - | 0%                       | + |  |
| PAZARLIK PAYI  | 10%                      | - | 5%                       | - | 25%                      | - | 10%                      | - |  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 40,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 40,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 50,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 45,00-TL./m <sup>2</sup> |   |  |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 43,75                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| TAŞINMAZ TOPLAM ALANI  | 163.404,93m <sup>2</sup> |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 7.148.337.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 7.150.000.-TL.           |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |

Buna göre taşınmazların pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir;

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
|--|------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 122 Ada 2 Parsel                             | 37.885,87        | 43,75                                  | 1.657.506,81-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>37.885,87</b> |  | <b>1.657.506,81-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>1.660.000,00</b>    |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                   |  |                        |
|--|-------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan              | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 122 Ada 8 Parsel                             | 125.519,06        | 43,75                                  | 5.491.458,87-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>125.519,06</b> |  | <b>5.491.458,87-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                   |  | <b>5.490.000,00-TL</b> |



| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Gediz/Kayaköyü Köyü sınırları içinde (106/31), köy yerleşik alan dışında kalan, 27.013,00m <sup>2</sup> yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarla 750.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cephele olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.  | 27.013,00                        | 750.000,00        | ~27,76-                           |
| 2                       | <b>Mülk Sahibi 0 (533) 688 88 28</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Hisarcık/Kurtdere Köyü sınırları içinde (182/5), köy yerleşik alan dışında kalan,7.339,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarla 164.000 TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cephele olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 7.339,00                         | 164.000,00        | ~22,35-                           |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (533) 272 99 04</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Hisarcık/Kurtdere Köyü sınırları içinde (202/10), köy yerleşik alan dışında kalan, 13.474,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarla 580.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cephele olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 13.474,00                        | 580.000,00        | ~43,05                            |
| 4                       | <b>Beyan Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b><br>Bölgede emlak komisyonculuğu yapan firma yetkilisi ile yapılan görüşmede marjinal arazilerin resmi işlemler öncesinde ~40,00-TL/m <sup>2</sup> aralığında seyrettiği ancak resmi işlemlerin tamamlanıp çağrı mektupları alınmış marjinal arazi olup GES projesinin inşa aşamaları başlama sürecine gelmiş olan arazilerin ise ~60,00-TL/m <sup>2</sup> aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Bölgede GES için izinlerin alındığı taşınmazlar için daha yüksek bedel talep edildiği ancak bu taleplerinde gerçeği yansıtmadığı için rağbet görmediği bilgisi alınmıştır. | 1                                | ~50.000           | ~50,00-                           |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYGUNLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                               |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
|---|-------------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--|
|   | Emsal 1                       |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |  |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )  | 27.013m <sup>2</sup>          |   | 7.339m <sup>2</sup>      |   | 13.474m <sup>2</sup>     |   | 1m <sup>2</sup>          |   |  |
| Satış Bedeli  | 750.000.-TL.                  |   | 164.000.-TL.             |   | 580.000.-TL.             |   | 50.-TL.                  |   |  |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli   | 28.-TL.                       |   | 22.-TL.                  |   | 43.-TL.                  |   | 50.-TL.                  |   |  |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 0%                            | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Alana İlişkin Düzeltme  | 10%                           | + | 35%                      | + | 10%                      | + | 0%                       | - |  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                      | 10%                           | + | 15%                      | + | 30%                      | + | 0%                       | + |  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                  | 0%                            | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                    | 0%                            | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                     | 30%                           | + | 25%                      | + | 30%                      | + | 0%                       | - |  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                               | 5%                            | + | 10%                      | + | 30%                      | - | 0%                       | + |  |
| <b>PAZARLIK PAYI</b>  | <b>10%</b>                    | - | <b>5%</b>                | - | <b>25%</b>               | - | <b>10%</b>               | - |  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel   | 40,00-TL./m <sup>2</sup>      |   | 40,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 50,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 45,00-TL./m <sup>2</sup> |   |  |
| <b>ORTALAMA BİRİM BEDEL m<sup>2</sup></b>                             | <b>43,75</b>                  |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| <b>TAŞINMAZ ALANI</b>   | <b>44.689,71m<sup>2</sup></b> |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| <b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>   | <b>1.955.003.-TL.</b>         |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| <b>PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ</b>               | <b>1.955.000.-TL.</b>         |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin Pazarlık ve konum düzeltmesi sonucu 43,75-TL/m<sup>2</sup>, Toplam değerinin ise 1.955.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
|--|------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 116 Ada 20 Parsel                            | 44.689,71        | 43,75                                  | 1.955.003,00-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>44.689,71</b> |  | <b>1.955.003,00-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>1.955.000,00-TL</b> |

Değerleme konusu güneş santralinin bulunduğu lokasyonda GES imarlı halihazırda satılmış veya satılık arsa emsaline ulaşılabilmiştir. Bölgede yer alan benzer alanlara sahip tarla vasıflı emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde tarla emsallerinden yola çıkılarak gerekli düzeltmeler sonrasında söz konusu arsa değerlerine ulaşılmıştır. Emsaller genellikle merkeze uzak konumdadır..

**Buna göre**

**Kestel Köyü 122 Ada 2-8 Parseller İle İnlice Köyü 116 Ada 20 Nolu parsellerin toplam arsa değeri; 9.105.000 TL takdir edilmiştir.**



### 6.3.3. Üst Hakkı Değeri

Parsellerin mülkiyeti Zen Enerji Aş ye ait olup bu değer iş bu raporda takdir edilmemiştir

### 6.4. Maliyet yaklaşımı

#### 6.4.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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. Bu yaklaşımda, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda. Maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli baş üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(1)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(2)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(3)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### 6.4.2. Yapı / Makine – Ekipman Donanım Maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Güneş Enerji Santrali yapımında fazlara göre maliyet unsurları aşağıda gösterilmiştir.

##### Faz 1

- Şirket kurulumu, ofis vb. maliyetler.
- Uygun arazi ve fizibilite maliyeti.
- Yasal izinler ve uygunluk maliyeti.
- Mevzi imar planı maliyeti.

##### Faz 2

- GES için gerekli tüm makine-ekipman ve donanım maliyetleri.
- Yazılım maliyetleri.
- Bağlantı maliyetleri.

##### Faz 3

- Eğitim, iş güvenliği, işçilik maliyeti.
- SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı maliyeti.
- Sözleşmelerden doğan damga vergileri maliyeti.



- Santral çevresi düzenleme (peyzaj, çit, tel örgü vb.) maliyeti.
- Mühendislik ve danışmanlık maliyeti.

#### Faz 4

- Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb. maliyetler.
- Ön görülemeyen diğer maliyetler.

Piyasa verileri ve akademik çalışmaların incelenmesi sonucu ortalama 1 MW gücündeki GES için 1-1,5 Milyon \$ maliyet oluştuğu görülmüştür.

İlerleyen yıllarda donanımsal maliyetlerde bir düşüş gözlenmekle birlikte verimliliğe yönelik AR - GE çalışmaları ek maliyetler yaratabilmektedir. Rapor konusu GES ler için firmadan temin edilen mali verilere göre muhasebe kaydına giren kalemler aşağıdaki şekildedir.

#### Tesiste bulunan makine teçhizat listeleri değerlendirme tabloları

| KESTEL-1 GES ve SİMAV-1 GES olarak <b>Aslanbey</b> Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali <b>MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ</b> |   |                                      |                                      |                        |        |   |  |                           |
|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| Sıra No   | Ekipman Adı   | Marka                                | Model - Tip                          | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri                         | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
| 1   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HASÇELİK | -                                    | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010336-07.11.2017-010324-22.12.2017-010358-28.05.2018-010370 | 13.200.000                                 | 13.200.000                |
| 2   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN                              | TP660M-275 MONOKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2017                   | 5984   | 01.12.2017-010336-22.12.2017-010358-                                    | 3000                                       | 17.952.000                |
| 3   | İnvertör  | HUAWEİ                               | SUN2000-36KTL STRING                 | 2017                   | 34     | 22.12.2017-010358-  | 90.000                                     | 3.060,000                 |
| 4   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ                                | -                                    | 2017                   | 21.224 | 07.11.2017-010324-  | 24,00                                      | 510.000                   |
| 5   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | IK HUAWEİ                            | -                                    | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010336-07.11.2017-010324-22.12.2017-010358-28.05.2018-010370 | 378.000                                    | 378.000                   |
| 6   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB                                  | 800 kVA-1LTR16038A O HERMETİK        | 2017                   | 2      | 01.12.2017-010336-07.11.2017-010324-22.12.2017-010358-28.05.2018-010370 | 1050,000                                   | 2.100,000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b>   |   |                                      |                                      |                        |        |   |  | <b>37.200.000</b>         |

KESTEL-2 GES ve SİMAV-2 GES olarak **Darıca** Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali **MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka                                | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri                         | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HASÇELİK | -<br>-                               | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010337-07.11.2017-010325-22.12.2017-010359-28.05.2018-010371 | 13.200.000                                 | 13.200.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN                              | TP660M-275 MONOKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2017                   | 5984   | 01.12.2017-010337-22.12.2017-010359-                                    | 3000                                       | 17.952.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ                               | SUN2000-36KTL STRING                 | 2017                   | 34     | 22.12.2017-010359-  | 90.000                                     | 3,060.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ                                | -<br>-                               | 2017                   | 21.656 | 07.11.2017-010325-  | 24,00                                      | 522.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | IK HUAWEİ                            | -<br>-                               | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010337-07.11.2017-010325-22.12.2017-010359-28.05.2018-010371 | 366.000                                    | 366.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB                                  | 800 kVA-1LTR16038A O HERMETİK        | 2017                   | 2      | 01.12.2017-010337-07.11.2017-010325-22.12.2017-010359-28.05.2018-010371 | 1050.000                                   | 2100.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |                                      |                                      |                        |        |   |  | <b>37.200.000</b>         |

KESTEL-3 GES ve SİMAV-3 GES olarak **Sultandere** Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali **MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka                                | Model Tip                             | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri                         | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık girişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HASÇELİK | -<br>-                                | 2017                   | 1      | 01.11.2017-010326-01.12.2017-010338-22.12.2017-010360-28.05.2018-010372 | 13.200.000                                 | 13.200.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN                              | TP660M-275 MONOKR İSTAL SİLİKON 275 W | 2017                   | 5984   | 01.12.2017-010326-22.12.2017-010360-                                    | 3000                                       | 17.952.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ                               | SUN2000-36KTL STRİNG                  | 2017                   | 34     | 22.12.2017-010360-  | 90.000                                     | 3060.000                  |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ                                | -<br>-                                | 2017                   | 17.326 | 07.11.2017-010326-  | 24,00                                      | 420.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | IK HUAWEİ                            | -<br>-                                | 2017                   | 1      | 01.11.2017-010326-01.12.2017-010338-22.12.2017-010360-28.05.2018-010372 | 468.000                                    | 468.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB                                  | 800 kVA-1LTR1603 8AO HERMETİ K        | 2017                   | 2      | 01.11.2017-010326-01.12.2017-010338-22.12.2017-010360-28.05.2018-010372 | 1050.000                                   | 2100.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |                                      |                                       |                        |        |   |  | <b>37.200.000</b>         |

KESTEL-4 GES ve SİMAV-4 GES olarak **Yoncalı** Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama  
Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali **MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka                                 | Model         | Tip                       | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri                         | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|---------------------------------------|---------------|---------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık girişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HASÇEL IK | -             | -                         | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010342-07.11.2017-010327-22.12.2017-010357-28.05.2018-010373 | 13.200.000                                 | 13.200.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN                               | TP660 M-275   | MONOKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2017                   | 5984   | 01.12.2017-010342-22.12.2017-010357-                                    | 3000                                       | 17.952.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEI                                | SUN2000-36KTL | STRING                    | 2017                   | 34     | 22.12.2017-010357-  | 90.000                                     | 3060.000                  |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONI                                 | -             | -                         | 2017                   | 17.140 | 07.11.2017-010327-  | 24,00                                      | 408.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | IK HUAWEI                             | -             | -                         | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010342-07.11.2017-010327-22.12.2017-010357-28.05.2018-010373 | 480.000                                    | 480.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB                                   | 800 KVA-      | 1LTR160 38AO HERMETİK     | 2017                   | 2      | 01.12.2017-010342-07.11.2017-010327-22.12.2017-010357-28.05.2018-010373 | 1050.000                                   | 2100.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |                                       |               |                           |                        |        |   |  | <b>37.200.000</b>         |





KESTEL-5 olarak **Avdan** Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali **MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka                                | Model         | Tip                       | Üretim veya Model Yılı | Miktarı | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri   | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--------------------------------------|---------------|---------------------------|------------------------|---------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HAŞÇELİK | -             | -                         | 2017                   | 1       | 01.12.2017<br>-010340-<br>07.11.2017<br>-010328-<br>22.12.2017<br>-<br>010361-<br>28.05.2018<br>-<br>010374 | 6.456.000                                  | 6.456.000                 |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN                              | TP660 M-275   | MONOKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2017                   | 2992    | 01.12.2017<br>-010340-<br>22.12.2017<br>-<br>010361-<br>22.12.2017<br>-<br>010361-                          | 3000                                       | 8.976.000                 |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ                               | SUN2000-36KTL | STRİNG                    | 2017                   | 17      | 01.12.2017<br>-010340-<br>07.11.2017<br>-010328-<br>22.12.2017<br>-<br>010361-                              | 90.000                                     | 1530.000                  |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ                                | -             | -                         | 2017                   | 9660    | 07.11.2017<br>-010328-  | 24,00                                      | 228.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | IK HUAWEİ                            | -             | -                         | 2017                   | 1       | 01.12.2017<br>-010340-<br>07.11.2017<br>-010328-<br>22.12.2017<br>-<br>010361-<br>28.05.2018<br>-<br>010374 | 360.000                                    | 360.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB                                  | 800 KVA-      | 1LTR16038A O HERMETİK     | 2017                   | 1       | 01.12.2017<br>-010340-<br>07.11.2017<br>-010328-<br>22.12.2017<br>-<br>010361-<br>28.05.2018<br>-<br>010374 | 1050.000                                   | 1050.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |                                      |               |                           |                        |         |   |  | <b>18.600.000</b>         |

**KESTEL-6 GES olarak Kut-1 Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka                                | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri                         | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 5 adet IK Marka Tali pano 1 adet IK Marka AG pano teller rüzgarlıklar aşık ekleme profilleri sağ-orta-ön aşık kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( IK-VERGO-HASÇELİK | -                                    | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010341-07.11.2017-010329-22.12.2017-010362-28.05.2018-010375 | 6.456.000                                  | 6.456.000                 |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN                              | TP660M-275 MONOKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2017                   | 2992   | 01.12.2017-010341-22.12.2017-010362-                                    | 3000                                       | 8.976.000                 |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ                               | SUN2000-36KTL STRING                 | 2017                   | 17     | 22.12.2017-010362-  | 90.000                                     | 1530.000                  |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ                                | -                                    | 2017                   | 8892   | 07.11.2017-010329-  | 24,00                                      | 210.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | IK HUAWEİ                            | -                                    | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010341-07.11.2017-010329-22.12.2017-010362-28.05.2018-010375 | 378.000                                    | 378.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hüceleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)   | ABB                                  | 800 kVA-1LTR16038AO HERMETİK         | 2017                   | 1      | 01.12.2017-010341-07.11.2017-010329-22.12.2017-010362-28.05.2018-010375 | 1050.000                                   | 1050.000                  |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |                                      |                                      |                        |        |   |  | <b>18.600.000</b>         |

| DEĞERLEME TABLOSU İÇMAL  |                       |
|--|-----------------------|
| KESTEL-1 GES ve SİMAV-1 GES olarak <b>Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi</b> ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ   | 37.200.000 TL         |
| KESTEL-2 GES ve SİMAV-2 GES olarak <b>Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi</b> ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ     | 37.200.000 TL         |
| KESTEL-3 GES ve SİMAV-3 GES olarak <b>Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi</b> ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ | 37.200.000 TL         |
| KESTEL-4 GES ve SİMAV-4 GES olarak <b>Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi</b> ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ    | 37.200.000 TL         |
| <i>KESTEL-5 GES olarak <b>Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi</b> ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ</i>              | 18.600.000 TL         |
| <i>KESTEL-6 GES olarak <b>Kut-1 Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi</b> ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralini (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ</i>              | 18.600.000 TL         |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>186.000.000 TL</b> |

Hesaplamalar sonucu maliyet yaklaşımına göre tesisin değeri arsa değeri ve makine teçhizat değeri olmak üzere toplam değeri;

Arsa değeri; = 9.105.000 TL

Makine teçhizat değeri; = 186.000.000 TL

Toplam = 195.105.000 TL , (6.380.609 USD) takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Değeri = 195.105.000 TL , (6.380.609 USD ) takdir edilmiştir

## 6.5. Gelir Yaklaşımı

### 6.5.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.



### ➤ İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntem

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, INA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer için değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### ➤ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### 6.5.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar







- 7- Santrallerin personel, güvenlik, sigorta, sarf gibi maliyetleri, yapılan hesaplamalara göre tüm giderlerin gelire oranının yaklaşık %10 gözlenmiştir. Bu oranın projeksiyondaki dağılımı, işletme giderleri %6, bakım ve onarım giderleri %4 olarak kabul edilmiştir.
- 8- Kurumlar vergisi oranı tüm yıllar için sabit %25 olarak alınmıştır.
- 9- Hurda değeri, NBD'de hurda değeri hariç bulunan değerın yaklaşık %75 oranında son yıla eklenmiştir.
- 10- Genel kabul olarak tesis veriminin yıllık %1 azalacağı kabul edilmiştir.
- 11- Tesisin kazancının USD bazlı olması sebebi ile tablo USD bazında hazırlanmış, USD'nin etkileneceği parametreler ön görüşüyle oranlar hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden değer döviz alım kuru esas alınarak hesaplanmıştır. Döviz kurundaki değişimler değerde farklılıklar yaratabilecektir.
- 12- Rapor tarihi itibariyle gelir Yaklaşımında para birimi olarak USD hesap edilmiştir. 05.02.2024 tarihi itibariyle TCMB göstergesindeki USD Alış Kuru: 30,4770 olarak görülmüştür.
- 13- Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.

### **İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Nakit akışı tablosunda kullanılan veriler ile diğer varsayım ve kabuller başlığı altındaki 3. Madde dikkate alınarak indirgeme oranı kullanılmıştır.

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları;

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Fiyat ve Talep             | : Düşük (sabit fiyattan alım garantileri, talep artışı)   |
| Hammadde Tedarik           | : Yok (güneş enerjisi)  |
| Finansal                   | : Düşük (maliyetler yüksek olmakla birlikte amortisman süresinin kısalığı)<br>Hazine arazisi fiyat desteği. |
| Teknoloji Tedariki         | : Orta (AR-GE çalışmaları. Bazı ekipmanların dışa bağımlı olması)   |
| Performans                 | : Düşük (Talebe bağlı üretim yapılabilmesi).  |
| Düzenleyici                | : Yok (Düzenlemeler destekleyici mahiyette).  |
| Rekabet düzenlemeleri)     | : Düşük (Talebin üretimden fazla olması. Dışa bağımlılığın azaltılması)                                     |
| Jeopolitik                 | : Düşük   |
| İletim/Dağıtım/Şebeke      | : Düşük (lisans, bağlantı anlaşmaları)  |
| Dengeleme                  | : Yok (Muaf)  |
| Çevresel Uyum              | : Yok (Çevreye zararsız. Toplumsal destek)  |
| Sosyal Kabul Edilebilirlik | : Yok (Toplumsal destek)  |

Değerleme konusu "GES", sektörün güneş enerjisinden elektrik üretiminde öncü konumdaki ZEN ENERJİ A.Ş. grup firması olmasına bağlı olarak teknolojik yenileme ve verimlilik konusunda işletmenin değerini artırmaktadır.

### **6.5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibariyle piyasa değerini yansıtmaktadır.

## İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU

### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

| GELİR TABLOSU  |         |               |
|--|---------|---------------|
| Tesis ile ilgili Veriler                                     | Birim   | Miktar        |
| 05.02.2024 Döviz Alış Kuru                                   | USD     | 30,477        |
| Kurulu Güç (mevcut)  | MW      | 7,00          |
| Ortalama Yıllık Üretim Miktarı                               | kWh     | 12.438.511,00 |
| YEKDEM Kapsamında Yıl Birim Fiyatı (2024-2028 yılları arası) | USD/kWh | 0,1330        |
| Verim Kaybı  | %       | 1,00%         |
| İşletme Giderleri  | %       | 6%            |
| TEİAŞ Payı (İlk 3 yılda ödenmiştir)                          | %       | 0             |
| Gelir Artış Oranları   |         | 0,00%         |
| Gider Artış Oranları   |         |               |
| Enflasyon  | %       | 4,00%         |
| Dönemsel Bakım Onarım Maliyeti                               | %       | 4,00%         |
| Kurumlar Vergisi Oranı                                       | %       | 25%           |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Risksiz Getiri Oranı | 6,50%  |
| Risk Primi           | 5,50%  |
| İndirgeme Oranı      | 12,00% |

|     |     | Değer (8 MW) |            | 1 MW Değeri |  |
|-----|-----|--------------|------------|-------------|--|
| NBD | USD | 8.586.075    | 1.226.582  |             |  |
|     | TL  | 261.677.795  | 37.383.000 |             |  |

|            |     |             |             |              |
|------------|-----|-------------|-------------|--------------|
| GES Değeri | USD | 8.586.075   | 8.585.000   | Kabul edilen |
|            | TL  | 261.677.795 | 261.680.000 |              |

| Yıllar                            | Birim   | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          |
|-----------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                   |         | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 |
| Gelirlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Efektif Gelir Yıl Birim Fiyatları | USD/kWh | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,099      | 0,102      |
| Brüt Gelir                        | USD     | 1.637.779  | 1.637.779  | 1.637.779  | 1.637.779  | 1.637.779  | 1.219.098  | 1.256.041  |
| Giderlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| İşletme Giderleri                 | USD     | 102.197    | 102.197    | 102.197    | 102.197    | 102.197    | 76.072     | 78.377     |
| Bakım Onarım Giderleri            | USD     | 68.132     | 68.132     | 68.132     | 68.132     | 68.132     | 50.714     | 52.251     |
| Vergi ve Faiz Öncesi Kar (FVÖK)   | USD     | 1.467.450  | 1.467.450  | 1.467.450  | 1.467.450  | 1.467.450  | 1.092.312  | 1.125.413  |
| Kurumlar Vergisi (%25)            | USD     | 366.862    | 366.862    | 366.862    | 366.862    | 366.862    | 273.078    | 281.353    |
| Net Gelir                         | USD     | 1.100.587  | 1.100.587  | 1.100.587  | 1.100.587  | 1.100.587  | 819.234    | 844.059    |
| Hurda Değeri                      | USD     | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Net Gelir                         | USD     | 1.100.587  | 1.100.587  | 1.100.587  | 1.100.587  | 1.100.587  | 819.234    | 844.059    |

| 8          | 9          | 10         | 11         | 12         | 13         | 14         | 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 29.12.2031 | 29.12.2032 | 29.12.2033 | 29.12.2034 | 29.12.2035 | 29.12.2036 | 29.12.2037 | 29.12.2038 | 29.12.2039 | 29.12.2040 | 29.12.2041 | 29.12.2042 | 29.12.2043 |
| 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| 0,101      | 0,112      | 0,114      | 0,122      | 0,126      | 0,132      | 0,135      | 0,136      | 0,143      | 0,139      | 0,144      | 0,145      | 0,152      |
| 1.243.727  | 1.379.182  | 1.403.810  | 1.502.323  | 1.551.580  | 1.625.465  | 1.662.407  | 1.674.721  | 1.760.920  | 1.711.663  | 1.773.234  | 1.785.548  | 1.871.747  |
| 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| 77.609     | 86.061     | 87.598     | 93.745     | 96.819     | 101.429    | 103.734    | 104.503    | 109.881    | 106.808    | 110.650    | 111.418    | 116.797    |
| 51.739     | 57.374     | 58.399     | 62.497     | 64.546     | 67.619     | 69.156     | 69.668     | 73.254     | 71.205     | 73.767     | 74.279     | 77.865     |
| 1.114.379  | 1.235.747  | 1.257.814  | 1.346.082  | 1.390.216  | 1.456.416  | 1.489.517  | 1.500.550  | 1.577.784  | 1.533.650  | 1.588.818  | 1.599.851  | 1.677.085  |
| 278.595    | 308.937    | 314.454    | 336.520    | 347.554    | 364.104    | 372.379    | 375.138    | 394.446    | 383.413    | 397.204    | 399.963    | 419.271    |
| 835.784    | 926.810    | 943.361    | 1.009.561  | 1.042.662  | 1.092.312  | 1.117.138  | 1.125.413  | 1.183.338  | 1.150.238  | 1.191.613  | 1.199.888  | 1.257.814  |
| 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 950.000    |
| 835.784    | 926.810    | 943.361    | 1.009.561  | 1.042.662  | 1.092.312  | 1.117.138  | 1.125.413  | 1.183.338  | 1.150.238  | 1.191.613  | 1.199.888  | 307.814    |

Gelir yaklaşımına göre GES değeri; **(8.585.000 USD) (261.680.000 TL)** bulunmaktadır.

### Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

#### 6.5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

GES değerlemesi olup kira analizi yapılmamıştır.



#### 6.5.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa nitelikli olup, aynı sözleşme kapsamında arsalar için şirketimiz tarafından gayrimenkul değerlendirme raporu (2024-ÖZEL-0007) (2024-ÖZEL-0008) yapılmıştır. Söz konusu raporda piyasa değeri esas alınmış olup bu raporda bilgilerine yer verilmiştir.

#### 6.5.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında izinler doğrultusunda en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirme çalışmasında Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki hâlihazırda satışta olan santraller dikkate alınmıştır.

Maliyet yaklaşımı ise arsa ve tesisi oluşturan makine ve teçhizatlardan oluşmakta olup arsa için emsal yaklaşımına göre, makine teçhizatlar için maliyet oluşumları ve emsal yaklaşımı esas alınarak değer takdir edilmiştir. Makine teçhizatlar için mülkiyet incelemesinde müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esas alınmıştır,

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 yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaştırılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre ; 7.204.704 USD (220.304.000,TL)

Maliyet yaklaşımına göre ; 6.380.609 USD (195.105.000 TL)

Gelir yaklaşımına göre ; 8.585.000 USD (261.680.000 TL)

**Nihai olarak;**

**Gelir yaklaşımının değeri daha gerçekçi olacağı kanaati ile GES değeri;**

**8.585.000 USD (261.680.000 TL) takdir edilmiştir.**

05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.

### 7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.





**7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

**7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır.

Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.

**7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Bulunmamaktadır.

**7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu parseller üzerinde GES bulunmaktadır.

**7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı değildir.

**7.8. 2021 ve 2022 Yılı Sonu İçin Görüş Bildirilmesi Talebine Yönelik Geçmiş Yıllar Tahmini Değer Belirlenmesinde Kullanılan Yöntem**

Bulunmamaktadır

**7.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)**

Değerleme konusu faal GES' nin üzerinde bulunduğu parselin tapu niteliği arsadır.

Sermaye Piyasası işlemlerinde kullanılmak üzere (şirketin halka arzı düşünülmektedir), firma mülkiyetindeki değerlendirme konusu gayrimenkulün muhasebe kayıtları ve finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine yönelik, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 31 Ağustos 2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" eki formatta, nitelikli gayrimenkullerin güncel değer takdiri kapsamında hazırlanmıştır.

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Kütahya ili Simav ilesi Kestel Köyü 122 Ada 2-8 Parseller ile İnlıce Köyü 116 Ada 20 Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Değerleme konusu GES' in piyasa değer tespiti; santrallerin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler göz önünde bulundurulmuş yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibariyle, santrallerin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Değer, rapor içeriğinde belirtilenler dışında devri ve değeri etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Kütahya ili Simav ilçesi Kestel Köyü 122 Ada 2-8 Parseller ile İnlıce Köyü 116 Ada 20 Parsel üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin 05.02.2024 tarihi itibari ile Pazar değeri **8.585.000 USD (261.680.000 TL)** takdir edilmiştir.

**Nihai olarak;**

**KDV Hariç Yasal Pazar Değeri;**

**8.585.000 USD (261.680.000 TL)** (SekizMilyonBeşYuzSeksenBeşBinAmerikandoları)

**Değer tahmin ve takdir edilmiştir.**




\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.

**KDV oranı %20 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Adnan ÖZKAYA  | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No: 904126  | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Blv. No: 17  
Kapı No: 04, Çukurova/Adana  
T&GSM: 0322 502 49 49 | 0850 346 85 04  
info@yeditepegd.com | yeditepegd@gmail.com



**Ekler:**

- Tesise Ait Faturalar
- Tesise Ait Fotoğraflar
- Senaryo Çalışma Görseli
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri



## EKLER

### 1- TESİSE AİT FATURALAR

### İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice

Sayı:

ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.TİC.LTD.  
ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ  
İL KODU 34

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710797



### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windowist Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Meslek V.D. No: 8520647179  
Mersis No: 0858004717900001  
Tic. Sic. No: 75698-S  
E-mail: burcin.alvardi@talesunenergy.com  
www.talessun.com.tr

Seri A Sıra № 010336 09.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Fin Sevki Tarihi / Shipping Date

| Sıra<br>Item  | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units                    | Birim Fiyat<br>Unit Price              | Tutar<br>Total Price |               |
|---|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|--|----------------------|---------------|
|   |                       |                         | Genel Completion<br>Yüzde Tamamlanma | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanma |                      |               |
| Modules / Modüller                                  |                       |                         | 31,00%                               | \$ 520.000,00                          | 31,00%               | \$ 257.920,00 |
| AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu |                       |                         | 45,00%                               | \$ 132.500,00                          | 5,00%                | \$ 10.600,00  |
| DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |                       |                         |                                      |  |                      |               |
| AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                       |                         |                                      |  |                      |               |
| Mounting system / Montaj Sistemi                    |                       |                         | 100,00%                              | \$ 178.000,00                          | 20,00%               | \$ 56.960,00  |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                       |                         | 20,00%                               | \$ 30.000,00                           | 10,00%               | \$ 8.000,00   |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          |                       |                         | 40,00%                               | \$ 18.000,00                           | 10,00%               | \$ 2.880,00   |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |                       |                         | 5,00%                                | \$ 33.400,00                           | 5,00%                | \$ 4.272,00   |
| TOPLAM / TOTAL                                      |                       |                         |                                      |  | \$ 340.682,00        |               |
| KDV(18%) / VAT (18%)                                |                       |                         |                                      |  | \$ 61.313,76         |               |
| GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL                          |                       |                         |                                      |  | \$ 401.995,76        |               |

November '17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCES PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 297.967,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 204.378,76

YALNIZ : DÖRTYÜZBİRİN DOKUZYÜZKİRBİŞ USD YETMİŞALTI CENT

ONLY : FOURHUNDREDSIXTYEIGHTNINEHUNDREDFORTYFIVE USD SEVENTYSIX CENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Faturasında ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Vide

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| LİRD            | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865843 | TR9100067010 0000050865843 |

Yeni Belge ve Belgeleme Ltd. Şti. - Belge ve Belgeleme Ltd. Şti. - Belge ve Belgeleme Ltd. Şti. - Belge ve Belgeleme Ltd. Şti. - Belge ve Belgeleme Ltd. Şti.

Bu Belgeyi 1 Aralık 2017'de





## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.VE TİC. A.Ş.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710797

### TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windonist Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 314 7930  
Maaşik V.D. No: 8590647179  
Mersis No: 0859064717900001  
Tic. Sic. No: 75685-S  
E-mail: burcu.ahverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: 010324 / 07.11.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :  
Düzenleme Saati / Invoice Time :  
Fili Sevk Tarihi / Shipping Date :

Tsi Solar Enerji A.Ş.  
Windonist Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Mersis No: 0859064717900001  
Tic. Sic. No: 75685-S

| Sıra<br>item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units                        | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price                    |                      |
|--------------|-----------------------|---|--|---------------------------|---|----------------------|
|              |                       |   | Genel Completion<br>Toplamda Tamamlanmış |                           | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |                      |
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu | 40,00%                                   | \$ 132.500,00             | 40,00%                                  | \$ 54.800,00         |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |  |                           |   |                      |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |  |                           |   |                      |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | 80,00%                                   | \$ 178.000,00             | 80,00%                                  | \$ 227.840,00        |
|              |                       | Earth works / Topraklama İşleri                     | 100,00%                                  | \$ 13.300,00              | 100,00%                                 | \$ 21.280,00         |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 10,00%                                   | \$ 50.000,00              | 10,00%                                  | \$ 8.000,00          |
|              |                       | Engineering for the projects/ Mühendislik İşleri    | 100,00%                                  | \$ 14.800,00              | 100,00%                                 | \$ 23.360,00         |
|              |                       | Insurance during construction/ Sigorta Bedeli       | 100,00%                                  | \$ 2.000,00               | 100,00%                                 | \$ 3.200,00          |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 30,00%                                   | \$ 18.000,00              | 30,00%                                  | \$ 8.640,00          |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |  |                           |   | <b>\$ 377.120,00</b> |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |  |                           |   | <b>\$ 67.881,60</b>  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |  |                           |   | <b>\$ 445.001,60</b> |

October '17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 218.720,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 226.272,00

(Kur. 3,8550)

YALNIZ DÖRTYÜZKIRKBEŞBİNİR USD ALTMIŞ CENT

ONLY FOUR HUNDREDFORTYFIVE THOUSANDONE USD SIXTY CENT

Bu belgenin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vide

Yığıl Kredil Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ

HESAP NO

IBAN No:

TL

50848120

TR8400067010 00000050848120

USD

50865806

TR9300067010 00000050865806

EUR

50865842

TR9100067010 00000050865842

Yığıl Kredil Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi - İstanbul - Etiler - Büyükdere Caddesi - Kat: 11 - Telefon: +90 212 314 7930



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sayın: ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN. TIC. LTD.ŞTİ.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710797

**TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windolüst Tower, Etiler Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Mevlak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Meslek V.D. No: 8590647179  
Mersis No: 0859064717900001  
Tic. Sic. No: 19885-S  
E-mail: burcin.evrendi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Sarf A Şıra № 010358  
22.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fil Sevki Tarihi / Shipping Date :

TSI Solar Enerji A.Ş.  
Windolüst Tower / Etiler Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Mevlak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Meslek V.D. No: 8590647179  
Mersis No: 0859064717900001  
Tic. Sic. No: 19885-S

| Sıra<br>item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units                           | Birim Fiyat<br>Unit Price               | Tutar<br>Total Price |               |
|--------------|-----------------------|---|---|---|----------------------|---------------|
|              |                       |   | Overall Completion<br>Toplamına Tamamlanmış | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |                      |               |
|              |                       | Modules / Modüller                                  | 100,00%                                     | \$ 520.000,00                           | 69,00%               | \$ 574.080,00 |
|              |                       | Inverter and transformer station                    | 100,00%                                     | \$ 157.800,00                           | 100,00%              | \$ 252.480,00 |
|              |                       | AC Cables set and grounding                         | 100,00%                                     | \$ 112.500,00                           | 55,00%               | \$ 116.800,00 |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 30,00%                                      | \$ 50.000,00                            | 10,00%               | \$ 8.000,00   |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 90,00%                                      | \$ 18.000,00                            | 50,00%               | \$ 14.400,00  |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 5,00%                                       | \$ 13.400,00                            | 0,00%                | \$ -          |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |   |   | \$ 965.560,00        |               |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |   |   | \$ 173.800,80        |               |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |   |   | \$ 1.139.360,80      |               |

December 17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

354 312,80  
\$ 990.000,00  
\$ 745.940,80  
251 050

YALMIZ : BİR MİLYON YÜZÜZ DOKUZ BİN ÜÇYÜZ ALTMİŞ USD SEKSEN DİR

ONLY : ONE MILLION ONE HUNDRED THIRTY NINE THOUSAND THREE HUNDRED EIGHTY USD EIGHTY CENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Faturasında ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ HESAP NO IBAN No:  
TL 50848120 TR8400067010 00000050848120  
USD 50865806 TR8300067010 00000050865806  
EUR 50865842 TR8100067010 00000060865842

© 2016 Yeditepe İnşaat ve Enerji Yatırım A.Ş. Tüm Hakları Saklıdır. Yeditepe İnşaat ve Enerji Yatırım A.Ş.



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sayı: ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÖRT.PAZ.SAN.VE TİC.Şİ.İSTANBUL  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ  
ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 0870710797

**TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windows Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Mersik V.D. No: 9590647179  
Mersik No: 0858064717900021  
Tic. Sic. No: 29486-6  
E-mail: burcin.ayverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri & No: **N: 010370**  
28.05.2018  
Düzenleme Tarihi / Invoice Date:  
Düzenleme Saati / Invoice Time:  
Fikri Sevki Tarihi / Shipping Date:



| Sıra<br>İtem  | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |                      |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
|   |                       |                         | Overall Completion   | Monthly Completion        |                      |                      |
|   |                       |                         | Toplamda Tamamlanmış | Aylık Tamamlanmış         |                      |                      |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                       |                         | 100,00%              | \$ 50.000,00              | 70,00%               | \$ 36.000,00         |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          |                       |                         | 100,00%              | \$ 18.000,00              | 10,00%               | \$ 2.880,00          |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |                       |                         | 100,00%              | \$ 53.400,00              | 95,00%               | \$ 51.168,00         |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                       |                         |                      |                           | <b>861.124,99</b>    | <b>\$ 140.048,00</b> |
| KDV(18%) / VAT (18%)                                |                       |                         |                      |                           | <b>119.002,43</b>    | <b>\$ 25.208,64</b>  |
| % 3 Withholding Tax                                 |                       |                         |                      |                           | <b>19.833,74</b>     | <b>\$ -4.201,44</b>  |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                       |                         |                      |                           |                      | <b>\$ 161.055,20</b> |



760.293.28

Jan until 13 of may '18 Progress Report

ALINAN AYAKSİ (ADN)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (APN)

\$ 56.018,20

FATURA KALAN BAKİYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 105.036,00

FX RATE:4,7227

FALNIZ YÜZALTMİŞBİNİBİREBİŞ USD YIRMI CEMT

ONLY ONEHUNDREDSIXTYONEHUNDANDFIFTYFIVE USD TWENTY CEMT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade:

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 0000050865842 |

© 2018 Yeditepe ve Bilişim Uygulama ve Sistemleri A.Ş. Tüm Hakları Saklıdır. Bu belge elektronik ortamda yayımlanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayı: **DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.TİC.LTD. ŞİRKETİ**  
**ACİBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ**

**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 2700510407

### TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windswirl Tower; Eski Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Maslak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Mevki V.D. No: 8590647179  
Mevki No: 0859064717900001  
Tic. Sic. No: 75666-S  
E-mail: burcin.yener@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Seri No: **010337** 01.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Fil Sevi Tarihi / Shipping Date:



| Sıra<br>Item  | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
| Genel Tamamlanma / Overall Completion: 31.00%       |                       |                         |                   |                           |                      |
| Ayrıntılı Tamamlanma / Monthly Completion: 31.00%   |                       |                         |                   |                           |                      |
| Modules / Modüller                                  |                       |                         |                   |                           |                      |
| AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu |                       |                         |                   |                           |                      |
| DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |                       |                         |                   |                           |                      |
| AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                       |                         |                   |                           |                      |
| Mounting system / Montaj Sistemi                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                       |                         |                   |                           |                      |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          |                       |                         |                   |                           |                      |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |                       |                         |                   |                           |                      |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                       |                         |                   |                           |                      |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                       |                         |                   |                           |                      |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                       |                         |                   |                           |                      |

November 17 Progress Report

ALINAN AVANS (40N)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40N)

\$ 197,967,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 204,878,76

YALNIZ : DÖRTYÜZBİRİN DOKUZYÜZKIRKBEŞ USD YETİMİŞALTI CENT

ONLY : FOURHUNDREDDNETHOUSAND NINEHUNDREDFOURTHYFIVE USD SEVENTYSIX CENT.

Bu belgenin sevk edilen malia birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Hüdesinde ödemeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vide

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ  
HESAP NO: 50848120  
IBAN No: TR8400067010 0000060848120  
T.L: 50865806  
USD: 50865806  
E.L.R: 50865842  
TR8300067010 0000060865806  
TR8100067010 0000060865842

© 2017 Bilişim ve Yatırım Hizmetleri A.Ş. - İstanbul. Tüm Hakları Saklıdır. Bu belge elektronik ortamda imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

Bu Belgeyi A.Ş. B.Ş. İmzalamıştır.







**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sayı: **DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.TİC.LTD.**  
**ACİBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ**

**ÜSKÜDAR İSTANBUL**

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
 Müşteri Vergi No / Client Tax No: 2700510407

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
 Windowat Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
 Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
 Tel: +90 212 214 7230  
 Maslak V.D. No: 8590647179  
 Mersis No: 0859064717900001  
 Tic. Sic. No: 75686-S  
 E-mail: burcin.yevdi@talesunenergy.com  
 www.talesun.com.tr

**TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windowat Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
 Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
 Tel: +90 212 214 7230  
 Maslak V.D. No: 8590647179  
 Mersis No: 0859064717900001  
 Tic. Sic. No: 75686-S  
 E-mail: burcin.yevdi@talesunenergy.com  
 www.talesun.com.tr

Seri A Sıra № **010359** 22.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fikri Sevki Tarihi / Shipping Date :

| Sıra<br>İtem                               | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price   |
|--|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
|  |                       |                         | Overall Completion   |                           | Monthly Completion     |
|  |                       |                         | Toplamda Tamamlanmış |                           | Aylık Tamamlanmış      |
| <b>Modules / Modüller</b>                  |                       |                         | 100,00%              | \$ 520.000,00             | 69,00%                 |
| inverter and transformer station           |                       |                         | 100,00%              | \$ 157.800,00             | 100,00%                |
| AC Cables set and grounding                |                       |                         | 100,00%              | \$ 132.500,00             | 55,00%                 |
| Installation works / Montaj İşleri         |                       |                         | 80,00%               | \$ 50.000,00              | 10,00%                 |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli |                       |                         | 90,00%               | \$ 18.000,00              | 50,00%                 |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring          |                       |                         | 5,00%                | \$ 33.400,00              | 0,00%                  |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                      |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 965.560,00</b>   |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 173.800,80</b>   |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>          |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 1.139.360,80</b> |

December 17 Progress Report  
 ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)  
 FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

348.328,80  
 \$ -348.328,80  
 \$ 789.340,80  
 751.029,80

YALNIZ - BİR MİLYON YÜZ OTUZ DOKUZ BİN ÜÇYÜZ ALTMIS ÜÇ LİRA SAKSAN CENT  
 ONLY - ONE MILLION ONE HUNDRED THIRTY NINE THOUSAND THREE HUNDRED SIXTY THREE LIRA EIGHTY CENT

Bu belgenin sevki edilen malın birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödemeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Not:

Yığıl Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ HESAP NO IBAN NO:  
 TL 50848120 TRB400067010 00000050848120  
 USD 50865806 TR9300067010 00000050865806  
 EUR 50865842 TR9100067010 00000050865842

© 2017 Yedi Tepe Group. Tüm hakları saklıdır. Bu belge, elektronik imza ile oluşturulmuştur. Herhangi bir değişiklikten sorumlu değildir.

Bu belgeyi 1. Kullu B. Projesi...



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sıra No: **DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.İTİ. K330.34**  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 2700510407

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windrow Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8580647179  
Mersis No: 089906471790001  
Tic. Sic. No: 75665-5  
E-mail: burcin.elverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Seri No: **010371** 28.05.2018

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fil Sevki Tarihi / Shipping Date :



| Sıra Item   | Kod No Article No. | Açıklama Description | Adet Qty units | Birim Fiyat Unit Price | Tutar Total Price |                      |
|---|--------------------|----------------------|----------------|------------------------|-------------------|----------------------|
| Overall Completion                                  |                    |                      |                |                        |                   |                      |
| Toplamda Tamamlanma                                 |                    |                      |                |                        |                   |                      |
| Monthly Completion                                  |                    |                      |                |                        |                   |                      |
| Aylık Tamamlanma                                    |                    |                      |                |                        |                   |                      |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                    |                      | 100,00%        | \$ 50.000,00           | 70,00%            | \$ 56.000,00         |
| Logistica for deliveries / Lojistik Bedeli          |                    |                      | 100,00%        | \$ 18.000,00           | 10,00%            | \$ 2.880,00          |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |                    |                      | 100,00%        | \$ 53.400,00           | 95,00%            | \$ 81.168,00         |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                    |                      |                | <b>661.124,59</b>      |                   | <b>\$ 140.048,00</b> |
| KDV(18%) / VAT (18%)                                |                    |                      |                | <b>119.002,43</b>      |                   | <b>\$ 25.208,64</b>  |
| % 3 Withholding Tax                                 |                    |                      |                | <b>19.823,74</b>       |                   | <b>\$ -4.201,44</b>  |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                    |                      |                |                        |                   | <b>\$ 161.055,20</b> |

760.293.28

Jan until 15 of may '18 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 56.018,20

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 105.038,00

FX RATE:4,7207

YALNIZ YÜZALTMİŞBİRİNELİBES USD YIRMI CENT

ONLY ONEHUNDRESDIXTYONETHOUSANDFIFTYFIVE USD/TWENTY CENT

Bu belgenin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde bdenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vide

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ

HESAP NO

IBAN No:

TL

50848120

TR8400067010 0000050848120

USD

50865806

TR9300067010 0000050865806

EUR

50865842

TR9100067010 0000050865842

TSİ Solar Enerji A.Ş. - Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14 Maslak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tic. Sic. No: 75665-5 Mersis No: 089906471790001 E-mail: info@yeditepegd.com.tr

Bu Rate 1 Seri 8 Günüdür



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sayın: SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZARLAMA LTD.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7820689651

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Window Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34487 Şişli / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8990647178  
Menşe No: 069264717900001  
Tic. Sic. No: 79469-6  
E-mail: burcin.kivirci@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Seri № 010326  
07.11.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fil Serv Tarihi / Shipping Date :

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units                          | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price                    |                      |
|--------------|-----------------------|---|--|---------------------------|---|----------------------|
|              |                       |   | Overall Completion<br>Toplamda Tamamlanmış |                           | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanmış |                      |
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu | 40,00%                                     | \$ 132.500,00             | 40,00%                                  | \$ 53.000,00         |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |  |                           |   |                      |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |  |                           |   |                      |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | 80,00%                                     | \$ 178.000,00             | 80,00%                                  | \$ 142.400,00        |
|              |                       | Earth works / Topraklama İşleri                     | 100,00%                                    | \$ 13.300,00              | 100,00%                                 | \$ 13.300,00         |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 10,00%                                     | \$ 50.000,00              | 10,00%                                  | \$ 5.000,00          |
|              |                       | Engineering for the projects/ Mühendislik İşleri    | 100,00%                                    | \$ 14.900,00              | 100,00%                                 | \$ 14.900,00         |
|              |                       | Insurance during construction/ Sigorta Bedeli       | 100,00%                                    | \$ 2.000,00               | 100,00%                                 | \$ 2.000,00          |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 30,00%                                     | \$ 18.000,00              | 30,00%                                  | \$ 5.400,00          |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |  |                           |   | <b>\$ 377.120,00</b> |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |  |                           |   | <b>\$ 67.881,60</b>  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |  |                           |   | <b>\$ 445.001,60</b> |

October 17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 258.728,00

FATURA KALAN BAKİYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 226.272,00

(Kur. 3,950)

YALNIZ DOKÜZDOKUZBİNİR USD ALTIYIÇ ÇIKTI

ONLY FORTYNINE THOUSAND ONE USD SIXTY CENT

B-1 belgenin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Hüdesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmemiş; takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Yıkta

Yıkta Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP AĞUĞUZI | HESAP NO | IBAN No:                   |
|---------------|----------|----------------------------|
| TL            | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD           | 50868806 | TR3300067010 0000050868806 |
| EUR           | 50868842 | TR9100067010 0000050868842 |

Bu belge, www.yeditepe.com.tr adresinde elektronik olarak yayımlanmıştır. Bu belgeyi kontrol etmek için, lütfen www.yeditepe.com.tr adresine gidiniz.

Bu belgeyi kontrol etmek için, lütfen www.yeditepe.com.tr adresine gidiniz.







## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN ÜRT PAZ. SAN. TIC. LTD.  
ACIBADEM MAH.ÇECEN ŞK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR (STANBUL)

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7820689651

### TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windowlet Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K.14  
Maslak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Mersis V.D. No: 8880641719  
Mersis No: 0859064171900001  
Tic. Sic. No: 75605-6  
E-mail: burcin.ayverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Seri № 010369  
22.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fil Sevki Tarihi / Shipping Date :

| Sıra<br>Item  | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price   |               |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|---------------|
|   |                       |                         | Overall Completion   | Monthly Completion        |                        |               |
|   |                       |                         | Toplamda Tamamlanmış | Ayağa Tamamlanmış         |                        |               |
| <b>Modules / Modüller</b>                           |                       |                         | 100,00%              | \$ 520.000,00             | 69,00%                 | \$ 574.080,00 |
| Inverter and transformer station                    |                       |                         | 100,00%              | \$ 137.800,00             | 100,00%                | \$ 252.480,00 |
| AC Cables set and grounding                         |                       |                         | 100,00%              | \$ 182.500,00             | 95,00%                 | \$ 116.400,00 |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                       |                         | 80,00%               | \$ 50.000,00              | 10,00%                 | \$ 8.000,00   |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          |                       |                         | 90,00%               | \$ 18.000,00              | 50,00%                 | \$ 14.400,00  |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |                       |                         | 5,00%                | \$ 53.400,00              | 0,00%                  | \$ -          |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 965.960,00</b>   |               |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 173.800,80</b>   |               |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                       |                         |                      |                           | <b>\$ 1.139.760,80</b> |               |

December 17 Progress Report  
ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

342.398,00  
\$ -86.000,00  
\$ 798.346,80  
791.000,00

YALNIZ / İBANKA YONUNDA TÜZÜKLERİNÜÇÜZALTIYI USD SEKSEN CENT  
ONLY / ONE MILLION NINE HUNDRED EIGHTY NINE THOUSAND THREE HUNDRED SIXTY USD EIGHTY CENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Küdesinde dönmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Yer:

Yığıl Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 0000050865842 |

İstanbul, 17 Aralık 2017  
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.





**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sayın: YONCALI ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN. TIC.LTD. STK  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 9820432741

**TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Windowed Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K:14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 8990647179  
Mersis No: 0899064717900001  
Tic. Sic. No: 79665-5  
E-mail: burcin.alvendi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: 010349  
01.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:  
Düzenleme Saati / Invoice Time:  
Fili Sevki Tarihi / Shipping Date:

TSI Solar Energy A.Ş.  
Müşteri İmzası  
Tic. Sic. No: 79665-5

| Sıra<br>İtem | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |               |
|--------------|-----------------------|---|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
|              |                       |   | Genel Tamamlama      | Monthly Completion        |                      |               |
|              |                       |   | Toplamda Tamamlanmış | Araık Tamamlanmış         |                      |               |
|              |                       | <b>Modules / Modüller</b>                           | 31,00%               | \$ 520.000,00             | 31,00%               | \$ 257.920,00 |
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu |                      |                           |                      |               |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   | 45,00%               | \$ 132.300,00             | 9,00%                | \$ 10.600,00  |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                      |                           |                      |               |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | 100,00%              | \$ 178.000,00             | 20,00%               | \$ 56.960,00  |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 20,00%               | \$ 50.000,00              | 10,00%               | \$ 8.000,00   |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 40,00%               | \$ 18.000,00              | 10,00%               | \$ 2.880,00   |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 5,00%                | \$ 53.400,00              | 5,00%                | \$ 4.272,00   |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                      |                           |                      | \$ 340.632,00 |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                      |                           |                      | \$ 61.313,76  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                      |                           |                      | \$ 401.945,76 |

November 27 Progress Report

ALINAN AVANS (48%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (48%) \$ 187.367,96  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 204.378,76

YALNIZ - DÖRTYÜZBİRİN DOKUZYÜZKIRKİK ÜSÜ YETMİŞALTI CENT  
ONLY - FOURHUNDREDNETHOUSAND NINEHUNDREDFOURTYNYVE USD SEVENTYSIX CENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\* İadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\* Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vite

Yıptı Kredİ Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ HESAP NO IBAN No:  
T.L. 50948120 TR9400087010 0000050848120  
USD 50865806 TR9300087010 0000050865806  
EUR 50865842 TR9100087010 0000050865842

YTD 09 No. ve Belge No: 01-4061430 Serisi Sayı: 1 Form A Zile 443344 No: 01-3408 Hissat: Vite/0-mal. vade/0-pfali/0-pfali

01.12.2017









## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sıra No: YONCALI ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN. ÖRT. PAZ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
ACIBADEM MAH. CECEM ŞK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 9820432741

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windovist Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Meslek V.D. No: 8590647175  
Mersis No: 0655064717900001  
Tic. Sic. No: 75666-S  
E-mail: burcin.alverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Sıra No: 010357  
22.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Fikri Devir Tarihi / Shipping Date:

| Sıra<br>item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units                       | Birim Fiyat<br>Unit Price              | Tutar<br>Total Price   |               |
|--------------|-----------------------|---|---|--|------------------------|---------------|
|              |                       |   | Overall Completion<br>Toplam Tamamlanma | Monthly Completion<br>Aylık Tamamlanma |                        |               |
|              |                       | Modules / Modüller                                  | 100,00%                                 | \$ 520.000,00                          | 69,00%                 | \$ 574.080,00 |
|              |                       | Inverter and transformer station                    | 100,00%                                 | \$ 157.800,00                          | 100,00%                | \$ 252.480,00 |
|              |                       | AC Cables set and grounding                         | 100,00%                                 | \$ 132.500,00                          | 55,00%                 | \$ 116.600,00 |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 90,00%                                  | \$ 30.000,00                           | 10,00%                 | \$ 8.000,00   |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 90,00%                                  | \$ 18.000,00                           | 50,00%                 | \$ 14.400,00  |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 5,00%                                   | \$ 53.400,00                           | 0,00%                  | \$ -          |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |   |  | <b>\$ 965.560,00</b>   |               |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |   |  | <b>\$ 173.800,80</b>   |               |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |   |  | <b>\$ 1.139.360,80</b> |               |

December '17 Progress Report  
ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

388.210,80  
\$ -965.560,00  
\$ -749.940,80  
751.050,00

YALNIZ : BİRMİLYON İKİ YÜZ DOKUZBİN ÜÇYÜZALTMİŞ LİŞ DOKUZ DİNİR  
ONLY : ONE MILLION TWO HUNDRED NINE THOUSAND THREE HUNDRED EIGHTY NINE DOLLARS AND EIGHTY CENT

Bu belgenin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Hüdesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP NO | HESAP NO | IBAN No:                   |
|----------|----------|----------------------------|
| TL       | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| LİSD     | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR      | 50865842 | TR9100067010 0000050865842 |

Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. - Akis On Binyol 1 Kat 4 Blok Akis Sokak No: 03 06500 - Beşiktaş / İstanbul - info@yeditepegd.com

Bu belge 1 sayılı 5070 sayılı



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sıyım: AVDAN ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.TİC.Şİ. KURU 34  
ACIBADEM MAH.CEÇEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 1050599100

### TSI SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windwest Tower, Eski Büyükdere Cad. No:25 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer /İstanbul  
Tel: +90 212 214 7730  
Maslak V.D. No: 8580647178  
Maslak No: 085904717800501  
Tic. Sic. No: 79685-8  
E-mail: burcu.ayvaci@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Seri No: 010340 01.12.2017

Çıktı Tarihi / Invoice Date:

Çıktı Tarihi / Invoice Date:

Sevki Tarihi / Shipping Date:

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price | Overall Completion |                 | Monthly Completion |  |
|--------------|-----------------------|---|-------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--|
|              |                       |   |                   |                           |                      | Totalede Tamamlama | Aylık Tamamlama |                    |  |
|              |                       | Modules / Modüller                                  | 31,00%            | \$ 520.000,00             | 31,00%               | \$ 128.960,00      |                 |                    |  |
|              |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu |                   |                           |                      |                    |                 |                    |  |
|              |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   | 45,00%            | \$ 142.500,00             | 5,00%                | \$ 5.300,00        |                 |                    |  |
|              |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                   |                           |                      |                    |                 |                    |  |
|              |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | 100,00%           | \$ 178.000,00             | 20,00%               | \$ 28.480,00       |                 |                    |  |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 20,00%            | \$ 30.000,00              | 10,00%               | \$ 4.000,00        |                 |                    |  |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 40,00%            | \$ 18.000,00              | 10,00%               | \$ 1.440,00        |                 |                    |  |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 5,00%             | \$ 33.400,00              | 5,00%                | \$ 2.136,00        |                 |                    |  |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                   |                           |                      | \$ 170.316,00      |                 |                    |  |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                   |                           |                      | \$ 30.656,88       |                 |                    |  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                   |                           |                      | \$ 200.972,88      |                 |                    |  |

November '17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 86.763,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 102.189,88

YALNIZ : İKİYÜZBİNOKUZYÜZETMİŞİKİ USD SEKSENSEKİZ DİNİR

ONLY : TWOHUNDREDTWOHUNDRETHUNDREDCOSENSEVENTYTWO USD EIGHTYEIGHT DINT

Bu belgenin sevki edilen malia birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade ferisi uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmedik takdirde ayın kabul edilmiş sayılır.

Not:

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP NO: HESAP NO: IBAN No:  
TL: 50848120 TR8400067010 0000050848120  
USD: 50865806 TR9300067010 0000050865806  
EUR: 50865842 TR9100067010 0000050865842

İstanbul ve Adana'da 34 - Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Blv. No: 17 Kapı No: 04, Çukurova/Adana T&GSM: 0322 502 49 49 | 0850 346 85 04 info@yeditepegd.com | yeditepegd@gmail.com

Bu belge 1 sayılı 4 sayılıdır.







## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: AVDAN ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN. T.C.İ.T.D.  
ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ ÜSKÜDAR

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 1050599100

T.S.İ. ENERJİ A.Ş.  
No: 274  
Müşteri No: 1050599100  
Tarih: 20.12.2017

### T.S.İ. SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windswat Tower, Eski Büyükdere Cad. No:26 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 889047179  
Mersis No: 0859064717900001  
Tic. Sic. No: 76665-5  
E-mail: burcin.enerji@talesunenergy.com  
www.talessun.com.tr

Belge & Sıra No: 010364 / 20.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Foai Sevk Tarihi / Shipping Date:

| Sıra<br>Item | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units                       | Birim Fiyat<br>Unit Price              | Tutar<br>Total Price |                      |
|--------------|-----------------------|---|---|--|----------------------|----------------------|
|              |                       |   | Genel Tamamlama<br>Toplamda Tamamlanmış | Monthly Tamamlama<br>Aylık Tamamlanmış |                      |                      |
|              |                       | Modules / Modüller                                  | 100,00%                                 | \$ 520.000,00                          | 69,00%               | \$ 287.040,00        |
|              |                       | Inverter and transformer station                    | 100,00%                                 | \$ 157.800,00                          | 100,00%              | \$ 126.240,00        |
|              |                       | AC Cables set and grounding                         | 100,00%                                 | \$ 132.500,00                          | 55,00%               | \$ 98.300,00         |
|              |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 90,00%                                  | \$ 50.000,00                           | 10,00%               | \$ 4.000,00          |
|              |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 90,00%                                  | \$ 18.000,00                           | 50,00%               | \$ 7.200,00          |
|              |                       | Miscellaneous : Scada, Monitoring system and others | 0,00%                                   | \$ 53.400,00                           | 0,00%                | \$ -                 |
|              |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |   |  |                      | <b>\$ 482.780,00</b> |
|              |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |   |  |                      | <b>\$ 86.900,40</b>  |
|              |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |   |  |                      | <b>\$ 569.680,40</b> |

December '17 Progress Report

ALINAN AVANS (HON)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (HON)

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

154.155,40

\$ 126.000,00

\$ 375.525,00

YALNIZ / BEŞHÜZALTMİSDOKUZBİNALTIHÜZESKEN LİST KIRK ÇENT  
ONLY / FIVEHUNDREDSIXTYNINEHUNDREDSIXHUNDREDEIGHTYFIVE FORTY CENT

Bu belge nin sevk edilen malı birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*1 adesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aymen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ HESAP NO IBAN NO  
TL 50848120 TR8400067010 0000050848120  
USD 50865606 TR9300067010 0000050865606  
EUR 50866842 TR9100067010 0000060866842

Yeni Belge ve Belgeleşik Üst Bilgi Alınabilir. Sıra No: 1050599100 / Belge No: 010364 / Tarih: 20.12.2017 / E-mail: info@yeditepegd.com.tr

Yeni Belge ve Belgeleşik Üst Bilgi Alınabilir.



**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sayın: AVDAN ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN. ÖRT. PAZ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 34  
ACIBADEM MAH. CEÇEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - ÜSKÜDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 1050599100

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Window Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K:14  
Maslak 34487 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Mersis V.D. No: 0880641719  
Mersis No: 088064171900001  
Tic. Sic. No: 79885-6  
E-mail: burcin.almaz@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Ser A Sıra No: 010374  
29.05.2018

Düzenleme Tarihi / Invoice Date :

Düzenleme Saati / Invoice Time :

Fil Sevk Tarihi / Shipping Date :



| Sıra<br>İtem  | Kod No.<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |              |
|---|------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|--------------|
|   |                        |                         | Genel Tamamlama      | Monthly Completion        |                      |              |
|   |                        |                         | Toplamda Tamamlanmış | Açık Tamamlama            |                      |              |
| Installation works / Montaj İşleri                  |                        |                         | 100,00%              | \$ 50.000,00              | 70,00%               | \$ 28.000,00 |
| Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          |                        |                         | 100,00%              | \$ 18.000,00              | 10,00%               | \$ 1.440,00  |
| Miscellaneous / Scada, Monitoring System and others |                        |                         | 100,00%              | \$ 53.400,00              | 95,00%               | \$ 40.584,00 |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                        |                         |                      |                           | 330.562,30           | \$ 70.024,00 |
| KDV(18%) / VAT (18%)                                |                        |                         |                      |                           | 97.501,21            | \$ 12.504,32 |
| % 3 Withholding Tax                                 |                        |                         |                      |                           | 9.916,87             | \$ -2.100,72 |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                        |                         |                      |                           |                      | \$ 80.527,60 |
|   |                        |                         |                      |                           |                      | 380.146,64   |

İçerik: 15 Mayıs 2018 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 28.000,00

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 52.518,00

FX RATE: 7,207

YALNIZ SEKSENİNBEŞ YÜZ YEMİYEDİ USD ALTIYIÇ ÇENT

ONLY EIGHTYTHOUSANDFIVEHUNDREDTWENTYSEVEN USD SIXTY CENT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                    |
|-----------------|----------|-----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 00000050848120 |
| USD             | 50885806 | TR8300067010 00000050885806 |
| EUR             | 50885842 | TR8100067010 00000050885842 |

Bu belge, Yeditepe Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Bu belge, Yeditepe Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Ser. A Sıra No: 010374



## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



SAYI: KLİTİ ENERJİ ELEKTRİK GÖNEŞ EN.ÖRT.PAZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
ACİBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 5990384246

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Windows Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 314 7230  
Mersis V.D. No: 8690847179  
Mersis No: 0859054717900001  
Tic. Sic. No: 79665-5  
E-mail: turcin.ahvaz@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A No: 010329 07.11.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Saati / Invoice Time:

Küli Gönderme Tarihi / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
No: 28  
Maslak  
Eski Büyükdere  
Cad. No: 28  
K: 14  
D: 14  
Maslak  
Sarıyer  
İstanbul  
Tic. Sic. No: 79665-5

| İtem | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description                             | Adet<br>Qty units  | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |                      |
|------|-----------------------|---|--------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
|      |                       |   | Genel Tamamlama    |                           | Monthly Completion   |                      |
|      |                       |   | Toplamda Tamamlama |                           | Ayda Tamamlama       |                      |
|      |                       | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu | 40,00%             | \$ 132.500,00             | 40,00%               | \$ 42.400,00         |
|      |                       | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |                    |                           |                      |                      |
|      |                       | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |                    |                           |                      |                      |
|      |                       | Mounting system / Montaj Sistemi                    | 80,00%             | \$ 178.000,00             | 80,00%               | \$ 118.800,00        |
|      |                       | Earth works / Topraklama İşleri                     | 100,00%            | \$ 13.300,00              | 100,00%              | \$ 10.640,00         |
|      |                       | Installation works / Montaj İşleri                  | 10,00%             | \$ 30.000,00              | 10,00%               | \$ 4.000,00          |
|      |                       | Engineering for the projects/ Mühendislik İşleri    | 200,00%            | \$ 14.600,00              | 200,00%              | \$ 11.680,00         |
|      |                       | Insurance during construction/ Sigorta Bedeli       | 100,00%            | \$ 2.000,00               | 100,00%              | \$ 1.600,00          |
|      |                       | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 30,00%             | \$ 18.000,00              | 30,00%               | \$ 4.320,00          |
|      |                       | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                    |                           |                      | <b>\$ 188.560,00</b> |
|      |                       | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                    |                           |                      | <b>\$ 33.940,80</b>  |
|      |                       | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                    |                           |                      | <b>\$ 222.500,80</b> |

October '17 Progress Report

ALINAN AVANS (80%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (80%)

\$ 109.364,80

FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 113.136,00

(Kur, 3,8590)

YALNIZ : İKİYÜZYİRMİBİRBEŞYÜZ USD SEKSEN CENT

ONLY : TWOHUNDREDTWENTYTWOHUNDREDFIVEHUNDRED USD EIGHTY CENT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Tadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*\*Faturaya 8 gün içinde (düzletildiği) takdirde ayne kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

HESAP BİLGİLERİ

HESAP NO

IBAN No:

TL

50848120

TR8400067010 0000050848120

USD

50865806

TR9300067010 0000050865806

EUR

50865842

TR9100067010 0000050865842

© 2017 Yeditepe Group. Tüm hakları saklıdır. Bu belge elektronik ortamda yayımlanmıştır. Herhangi bir değişiklikten sorumlu tutulamaz.

© 2017 Yeditepe Group. Tüm hakları saklıdır. Bu belge elektronik ortamda yayımlanmıştır. Herhangi bir değişiklikten sorumlu tutulamaz.





**İrsaliyeli Fatura**  
**Consignment Invoice**



Sıra No: KÜT1 ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
ACIBADEM MAH.ÇECEN SK. AKASYA EVLERİ

ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 5990384246

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**

Window Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
Maslak V.D. No: 6590647179  
Mersis No: 0859084717900001  
Tic. Sic. No: 75886-5  
E-mail: sursin.elverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

Seri A Seri No: 010344 01.12.2017

Düzenleme Tarihi / Invoice Date:

Düzenleme Baki / Invoice Total:

Fikri Sevki Tarihi / Shipping Date:

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Window Tower, Eski Büyükdere Cad. No:28 K.14  
Maslak 34467 Sarıyer / İstanbul  
Tel: +90 212 214 7230  
E-mail: sursin.elverdi@talesunenergy.com  
www.talesun.com.tr

| Sıra No / Item | Kod No / Article No. | Açıklama / Description                              | Adet / Qty units                        | Birim Fiyat / Unit Price               | Tutar / Total Price |                      |
|----------------|----------------------|---|---|--|---------------------|----------------------|
|                |                      |   | Genel Completion / Toplamda Tamamlanmış | Monthly Completion / Aylık Tamamlanmış |                     |                      |
|                |                      | Modules / Modüller                                  | 31,00%                                  | \$ 520.000,00                          | 31,00%              | \$ 128.960,00        |
|                |                      | AC Cables set and grounding (set)/AC kablo kurulumu | 45,00%                                  | \$ 132.500,00                          | 5,00%               | \$ 5.900,00          |
|                |                      | DC Cables (set)/DC kablo kurulumu                   |   |  |                     |                      |
|                |                      | AC Switchboard (set)/AC telefon santrali            |   |  |                     |                      |
|                |                      | Mounting system / Montaj Sistemi                    | 100,00%                                 | \$ 178.000,00                          | 20,00%              | \$ 26.480,00         |
|                |                      | Installation works / Montaj İşleri                  | 20,00%                                  | \$ 50.000,00                           | 10,00%              | \$ 4.000,00          |
|                |                      | Logistics for deliveries / Lojistik Bedeli          | 40,00%                                  | \$ 18.000,00                           | 10,00%              | \$ 1.440,00          |
|                |                      | Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others | 5,00%                                   | \$ 53.400,00                           | 5,00%               | \$ 2.136,00          |
|                |                      | <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |   |  |                     | <b>\$ 170.316,00</b> |
|                |                      | <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |   |  |                     | <b>\$ 30.656,88</b>  |
|                |                      | <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |   |  |                     | <b>\$ 200.972,88</b> |

November '17 Progress Report

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)

\$ 86.788,00

FATURA KALAN BAKIYI / INVOICE REMAINING BALANCE

\$ 102.188,88

YALNIZ : İKİYÜZBİRNDOKUZYÜZİTTİYİKİ USD SEKSENSEKİZ CENT

ONLY : TWOHUNDREDTWOHUNDANDNINEHUNDREDSVENTYTWO USD EIGHTYEIGHT CENT

Bu belgenin sevki edilen malları birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Yüdesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Not:

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

YEREL BAĞLANTI

HESAP NO:

IBAN NO:

TL:

50848120

TR8400067010 0000050848120

USD:

50865806

TR9300067010 0000050865806

EUR:

50865842

TR9100067010 0000050865842

Yalınca Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. - Kocaeli Bulvarı No: 10 Kat: 4 Etiler - Beşiktaş / İstanbul - Tic Sic No: 272200/00001







## 2- TESİS FOTOĞRAFLARI















| Üretim Tesisi Adı | Sahibi (Proje Şirketi) | Lokasyon | Güç KW | İlişkilendirildiği Tüketim Tesisi Abone No | Üretim Tesisi Sayaç No. | Muhatab (İlgili EPSAŞ Adı) | Muhatab İletişim Bilgileri | Bağlantı Anlaşması Tarihi | Sistem Kullanım Anlaşması |
|-------------------|------------------------|----------|--------|--|-------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kestel 1          | Aslanbey Enerji        | Kütahya  | 700    | 1779854                                    | 65002742                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Kestel 2          | Darıca Enerji          | Kütahya  | 700    | 1779545                                    | 65002780                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Kestel 3          | Sultandere Enerji      | Kütahya  | 700    | 1779556                                    | 65002852                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Kestel 4          | Yoncalı Enerji         | Kütahya  | 700    | 1779640                                    | 65002766                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Kestel 5          | Avdan Enerji           | Kütahya  | 700    | 1779663                                    | 65002723                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Kestel 6          | Kut 1 Enerji           | Kütahya  | 700    | 1779673                                    | 65002764                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Simav 1           | Aslanbey Enerji        | Kütahya  | 700    | 1779689                                    | 65002866                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Simav 2           | Darıca Enerji          | Kütahya  | 700    | 1779716                                    | 65002747                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Simav 3           | Sultandere Enerji      | Kütahya  | 700    | 1779736                                    | 65002776                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |
| Simav 4           | Yoncalı Enerji         | Kütahya  | 700    | 1779756                                    | 65002847                | ZORLU Enerji               | (0274) 333 03 37           | 24.06.2016                | 30.07.2018                |





### 3- MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ

Modus Enerji Firmasına Ait Piyasa Takas Fiyatları Senaryo Çalışma Görself

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL      | 2024E | 2025E | 2026E | 2027E | 2028E | 2029E | 2030E | 2031E | 2032E | 2033E | 2034E |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh Nominal | 75,3  | 80,2  | 88,8  | 92,3  | 96,1  | 96,5  | 99,9  | 99,2  | 104,6 | 106,8 | 113,5 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh Nominal     | 74,8  | 79,9  | 88,3  | 94,0  | 98,0  | 98,5  | 102,0 | 101,2 | 111,5 | 113,9 | 121,8 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh Nominal     | 87,5  | 92,8  | 101,6 | 100,0 | 104,6 | 105,1 | 108,5 | 108,5 | 108,4 | 110,6 | 116,0 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-06) \$/MWh Nominal     | 68,2  | 72,7  | 81,5  | 85,1  | 88,1  | 88,5  | 91,5  | 90,7  | 92,8  | 94,8  | 100,5 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh Nominal | 76,5  | 81,5  | 90,2  | 93,8  | 97,6  | 98,1  | 101,5 | 101,2 | 106,6 | 109,4 | 117,5 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                      | 81,4  | 85,7  | 94,6  | 98,1  | 100,7 | 99,4  | 105,7 | 101,6 | 104,7 | 107,1 | 113,5 |

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL      | 2035E | 2036E | 2037E | 2038E | 2039E | 2040E | 2041E | 2042E | 2043E | 2044E | 2045E |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh Nominal | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh Nominal     | 126,3 | 132,0 | 135,0 | 135,9 | 143,2 | 139,5 | 144,2 | 144,6 | 152,1 | 152,0 | 159,1 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh Nominal     | 122,9 | 128,6 | 131,7 | 132,6 | 139,5 | 135,8 | 140,2 | 140,1 | 147,8 | 147,2 | 154,8 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-06) \$/MWh Nominal     | 107,0 | 112,0 | 115,1 | 115,9 | 122,3 | 118,5 | 122,5 | 123,0 | 129,7 | 129,5 | 135,6 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh Nominal | 123,3 | 126,6 | 131,9 | 132,9 | 139,9 | 136,3 | 141,7 | 142,2 | 149,5 | 150,6 | 157,6 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                      | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |

#### 4- DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA İLİ/ SİMAV İLÇESİ / İNLİCE KÖYÜ MAHALLESİ,  
“116 ADA / 20 NOLU PARSEL”  
“ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ”



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yeditepegd.com/yeditepegd@gmail.com

[www.yeditepegd.com](http://www.yeditepegd.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00007

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



| YÖNETİCİ ÖZETİ  |  |   |            |  |             |            |
|---|--|---|------------|--|-------------|------------|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN  | Zen Enerji Anonim Şirketi  |   |            |  |             |            |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA   | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |   |            |  |             |            |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO   | 10.01.2023 / 2024-0004   |   |            |  |             |            |
| DEĞERLEME TARİHİ  | 25 Ocak 2024   |   |            |  |             |            |
| RAPOR TARİHİ  | 05 Şubat 2024  |   |            |  |             |            |
| RAPOR NO  | OZEL-2024-00007  |   |            |  |             |            |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI   | Tam Mülkiyet   |   |            |  |             |            |
| RAPORUN KONUSU / AMACI  | Bu rapor; Kütahya İli Simav İlçesi İnlice Köyü, 116 ada 20 parselle ilişkin SPK Mevzuatı Gereği, Güncel Pazar Arsa Değerlerinin Tespitine Yönelik Değerleme Raporu |   |            |  |             |            |
| GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER   |  |   |            |  |             |            |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ  | Kütahya İli Simav İlçesi İnlice Köyü, 116 ada 20 parselde konumlu 1 adet "Arsa" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir.  |   |            |  |             |            |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ  | Kütahya İli Simav İlçesi İnlice Köyü, 116 ada 20 Parselle kain "Arsa" nitelikli taşınmaz.  |   |            |  |             |            |
| SAHİBİ  | Zen Enerji Anonim Şirketi  |   |            |  |             |            |
| MEVCUT KULLANIM   | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.  |   |            |  |             |            |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ  | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.  |   |            |  |             |            |
| İMAR DURUMU   | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.   |   |            |  |             |            |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI   | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi' yer almaktadır.   |   |            |  |             |            |
| TAKDİR EDİLEN DEĞER   |  |   |            |  |             |            |
| KÜTAHYA İLİ SİMAV İLÇESİ<br>İNLİCE MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR                      | KDV HARİÇ  |   |            | KDV DAHİL  |             |            |
|   | TL   | DOLAR   | EURO       | TL   | DOLAR       | EURO       |
|   | 1.955.000,00TL   | 64.031,18\$   | 59.487,04€ | 2.150.500,00TL   | 70.434,30\$ | 65.435,75€ |
| 116 ADA 20 PARSEL PAZAR DEĞERİ  |  |   |            |  |             |            |
| TOPLAM DEĞERLER   | 1.955.000,00TL   | 64.031,18\$   | 59.487,04€ | 2.150.500,00TL   | 70.434,30\$ | 65.435,75€ |
| Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.                       |  |   |            |  |             |            |
| Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir. |  |   |            |  |             |            |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR  |  |   |            |  |             |            |
| Oruç ÜNAL,<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405125                                      |  | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen<br>SPK No: 407985 |            | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405936 |             |            |





## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 6  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 6  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 8  |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 8  |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 8  |
| 5.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....                           | 8  |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 8  |
| 5.2.   | ENFLASYON .....   | 10 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....   | 13 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....   | 17 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....  | 22 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....  | 22 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 25 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI .....  | 26 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 26 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 26 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 26 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 26 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 26 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 27 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 27 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 28 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 29 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 29 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 30 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 31 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 31 |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 32 |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 32 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 32 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....                                      | 32 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 32 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 32 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 33 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 34 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 34 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 35 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 42 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 43 |
| 12.5.  | DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 46 |



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | Zen Enerji Anonim Şirketi                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-0004                                  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 25 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00007   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Kütahya İli Simav İlçesi İnlice Köyü, 116 ada 20 Parşele kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 29.01.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 25.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yeditepedg.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yeditepedg.com/">https://www.yeditepedg.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZI VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerleme ücreti
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 922 ADA 65 PARSEL           |               |                    |                           |
|-----------------------------|---------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Kütahya       | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Simav         | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -             | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | -             | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | İnlice        | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -             | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Fındıkoluk    | Cilt No            | 4                         |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 44.689,71     | Sayfa No           | 314                       |
| Pafta No                    | J.22.D.14.A-C | Tapu Tarihi        | 04.03.2016                |
| Ada No                      | 116           | Tapu Yevmiye       | 1234                      |
| Parsel No                   | 20            | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa          | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

###### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazın tapu kaydında;

###### Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: 0) (06.11.2019 tarih, 9241 yevmiye)

###### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden, F.B.K. süreli 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (30.05.2017 tarih 3804 yevmiye numaralı)

#### 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Simav Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Kütahya İl Özel İdaresinde yapılan incelemede taşınmazın İnlice Köyünde, 20.07.2017 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.
- Taşınmazın paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.

Not: İmar planı bilgileri değerlendirilme tarihinde ilgili il özel idareden şifahi öğrenilmiş olup, rapor tarihinden sonra imar durumuna ait 14.02.2024 tarihli resmi onay yazılı imar belgesi tarafımıza ulaşmıştır.



|                  |                              |  |  |   |
|------------------|------------------------------|--|--|---|
| SAYI<br>DOSYA NO | 2024/17<br>4923              | <b>T.C.<br/>KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ</b><br><br><b>İMAR ve KENTSEL<br/>İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ</b><br><br><b>İMAR DURUM BELGESİ</b> | PLAN DURUMU  | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA<br>İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ   |
| ADI SOYADI       | ZEN ENERJİ A.Ş.              |  | PLANDAKİ YERİ  | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA<br>DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI<br>(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI) |
| İLÇESİ           | SİMAV                        |  | YAPI DÜZENİ  | AYRIK   |
| KÖYÜ             | INLIÇE                       |  | KAT ADEDİ  | —   |
| MEVKİİ           | FINDIKOLUK                   |  | BINA YÜKSEKLİĞİ  | Yençok Serbest  |
| PAFTA NO         | J22-D-14-A-C                 |  | BINA CEPHESİ   | —   |
| ADA NO           | 116                          |  | BINA DERİNLİĞİ   | —   |
| PARSEL NO        | 20                           |  | T.A.K.S.<br>K.A.K.S./ EMSAL                                      | 0.05  |
| YÜZÖLÇÜMÜ        | 44689.71                     |  | SUBASMAN KOTU  | YOL KOTU (A) + 1.00 m   |
| ADRES            | INLIÇE KÖYÜ<br>SİMAV/KÜTAHYA |  | ARKA BAHÇE   | 5.00 m  |
|                  |                              | ÖN BAHÇE   | 10.00 m  |   |
|                  |                              | YAN BAHÇE  | 5.00 m   |   |
|                  |                              | PLAN ONAYI   | İL GENEL MECLİSİNİN 07.05.2017<br>TARİHLİ 101 ONAY SAYILI KARARI |   |

**NOT:**

Uygulama İmar Planı notları hükümlerine uyulacaktır.

3194 sayılı İmar Kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. maddesi hükümlerine uyulacaktır.

Ada konan ve yapı yaklaştırmaları uyulacaktır.



Parsel 17,11.2022 tarihli değı krokisinden alınmıştır.

TANZİM TARİHİ  
14.05.2024

|                     |                                   |  |  |
|---------------------|-----------------------------------|--|--|
| MAHALİNDE İNCELEYEN | TANZİM EDEN<br>ŞÜKRAN AYKUT BIBER | KONTROL EDEN<br>SİDİKATİYSAL GÜNDÜZ<br>(Sahil Alanı) | ONAYLAYAN<br>ŞEREF CANGÜR<br>İmar ve Kentsel<br>İyileştirme Müdürü |
|---------------------|-----------------------------------|--|--|

**AÇIKLAMALAR**

- İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.
- İmar durum belgesi ile yalnız proje tanzim edilir, inşaat yapılamaz.
- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.
- İş bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinti düzeltme bulunan belge geçersizdir.



#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz 'Arsa' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, 'Satış' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parsele ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Simav Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında ve ekler içerisinde "12.4.İmar Paftaları Ve İmar Durum Belgesi" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 29.06.2001 kabul tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir imar plan değişikliğine ve kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul 04.03.2016 tarihinde 'satış işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

##### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022-yılıının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia



fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Covid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılma riskini korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılmalara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

*(Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek |Ekim-Aralık)*

#### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH'ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH'ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerle borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH'nin %13'ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH'nin %8'i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH'nin %8'i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH'nin %4'ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL'lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL'lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL'lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL'lik mevduatın 17.869 milyar TL'lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL'lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL'si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL'lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirilmiştir. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri



2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı (%12) yatay seyrederken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur. (Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek)

## 5.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre; Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon



gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekte birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekte birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdüreceği düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki ülkesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıkılığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari

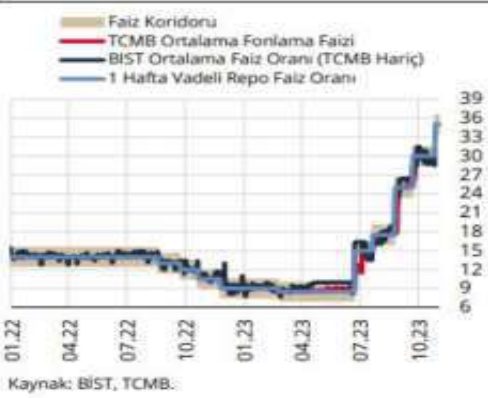
kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

#### **Para Politikası Kararları**

TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı oluştuğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşılmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpalanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, Eylül ayında yüzde 30'a, Ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası mevduatına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyi erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasında şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım mali ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (APİ) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net APİ fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir (Kaynak:TCBM-Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023).



**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**



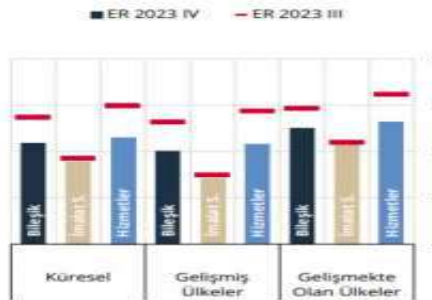
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023

### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyri sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelerde 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur (Grafik 2.1.1). Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam etmesine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

|              | 2022 |      | 2023 Tahmini |      | 2024 Tahmini |     |
|--------------|------|------|--------------|------|--------------|-----|
|              | ER   | ER   | ER           | ER   | ER           | ER  |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5  | 0,5          | 0,9  | 0,6          | 0,5 |
| Almanya      | 1,8  | -0,3 | -0,4         | 1,1  | 0,5          | 0,5 |
| ABD          | 2,1  | 1,6  | 2,2          | 0,5  | 0,9          | 0,5 |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1  | 0,4          | 0,4  | 0,3          | 0,3 |
| İtalya       | 3,8  | 1,1  | 0,7          | 0,8  | 0,6          | 0,6 |
| İrak         | 8,6  | 2,4  | 1,1          | 2,0  | 3,8          | 3,8 |
| İspanya      | 5,5  | 2,1  | 2,3          | 1,5  | 1,3          | 1,3 |
| Fransa       | 2,6  | 0,6  | 0,8          | 0,9  | 0,8          | 0,8 |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9  | 0,5          | 1,0  | 0,8          | 0,8 |
| İsrail       | 6,4  | 2,9  | 3,0          | 3,4  | 3,2          | 3,2 |
| Rusya        | -2,1 | 0,7  | 1,7          | 1,3  | 1,4          | 1,4 |
| BAE          | 7,2  | -3,6 | 3,0          | -3,3 | 4,2          | 4,2 |
| Romanya      | 4,8  | 2,6  | 2,3          | 3,7  | 3,4          | 3,4 |
| Belçika      | 3,1  | 0,9  | 0,9          | 1,1  | 0,9          | 0,9 |
| Polonya      | 4,9  | 1,0  | 0,2          | 2,9  | 2,7          | 2,7 |
| Mısır        | 6,6  | 3,9  | 4,1          | 3,9  | 3,9          | 3,9 |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6  | 1,7          | 2,3  | 2,3          | 2,3 |
| Çin          | 3,0  | 5,5  | 5,0          | 4,8  | 4,4          | 4,4 |

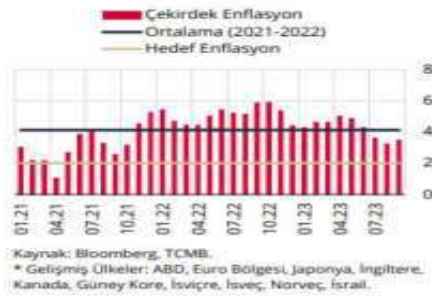
Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol ihracat eden ülkeler örgütüne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik



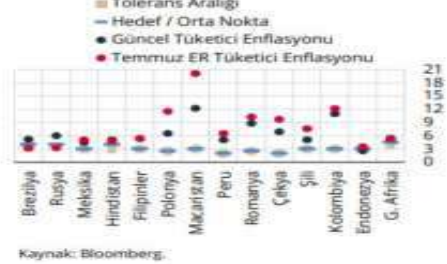
teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



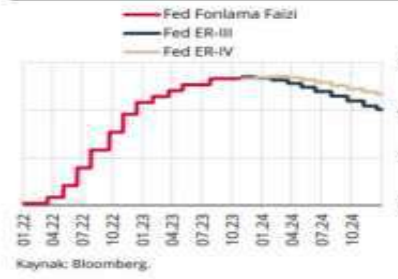
**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



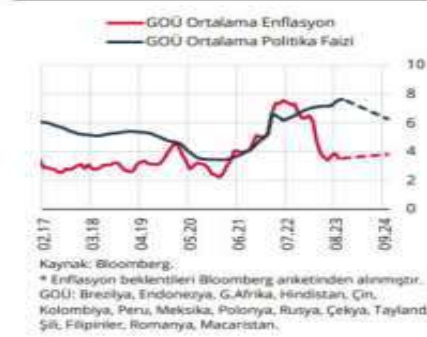
İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırım sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmaya sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını

sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Efektif, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleye yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

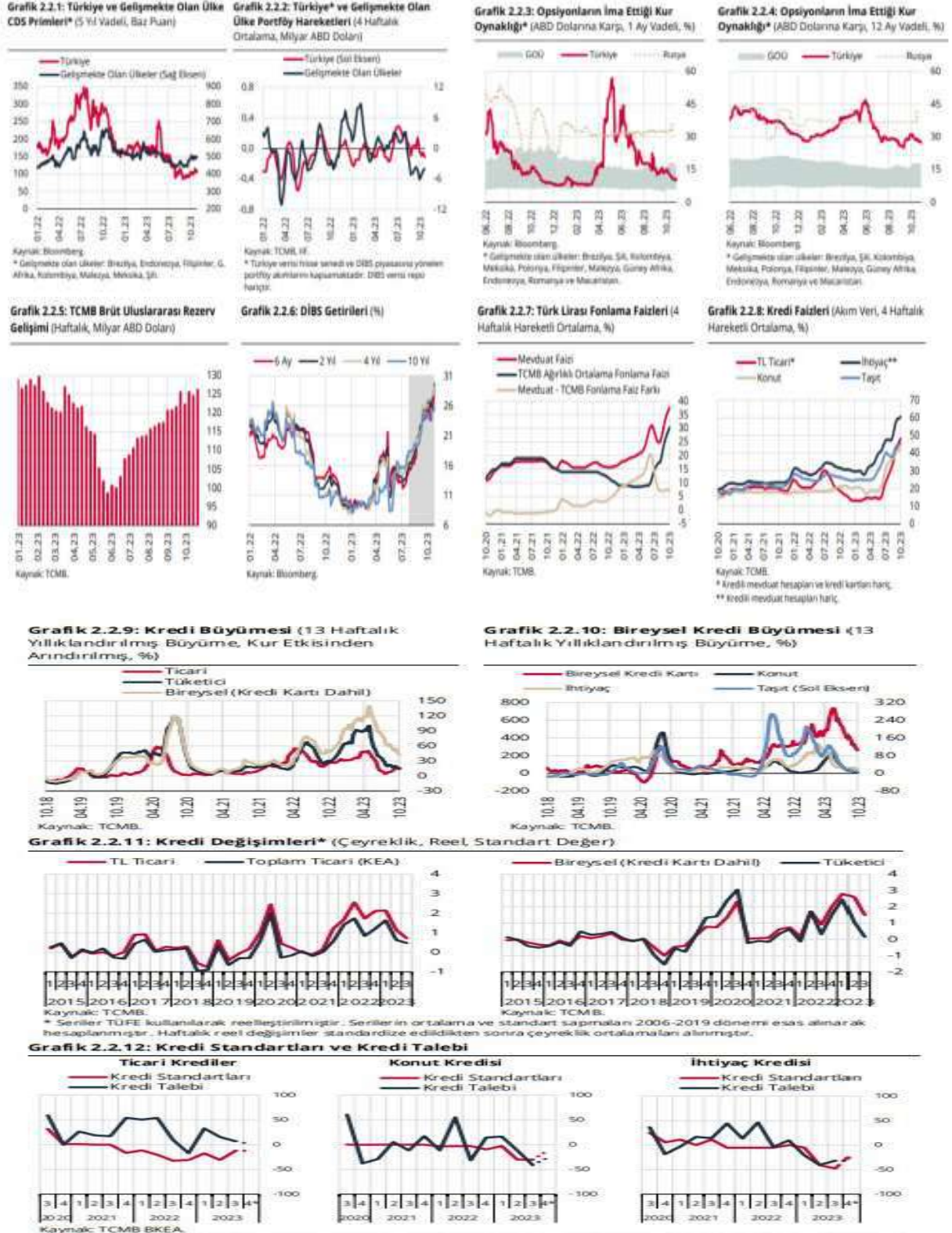
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs

ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırımlarına göre yüksek seyrini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.



(Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023)





#### 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

##### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

##### Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezınme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörölmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngöröldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönölmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

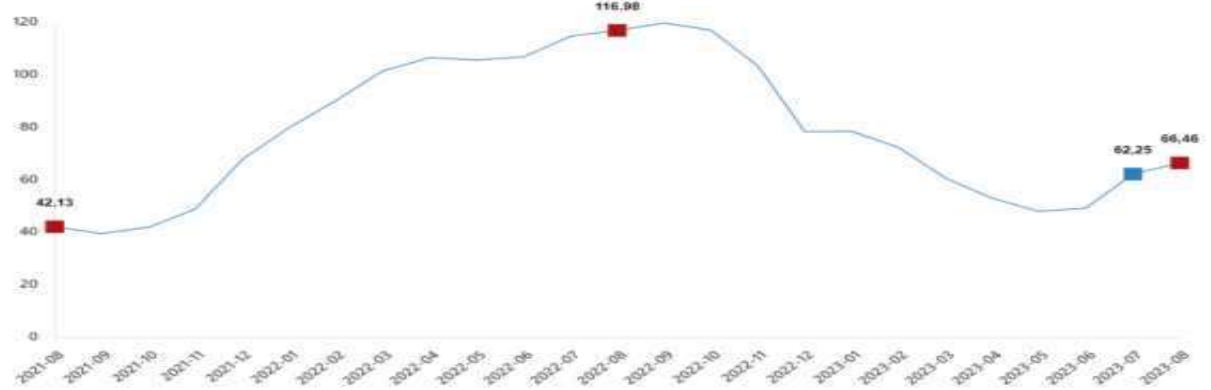
Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görölmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görölmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur. *Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*



## İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

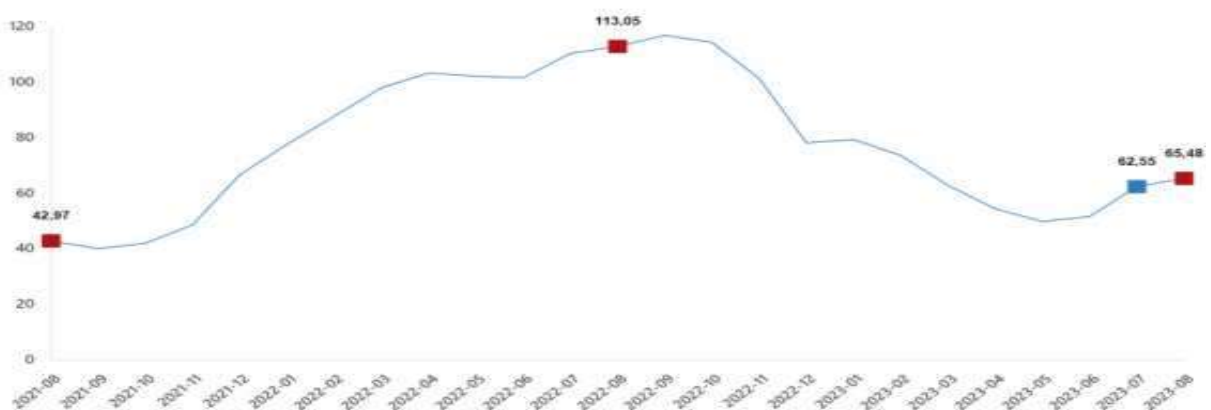
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



## Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



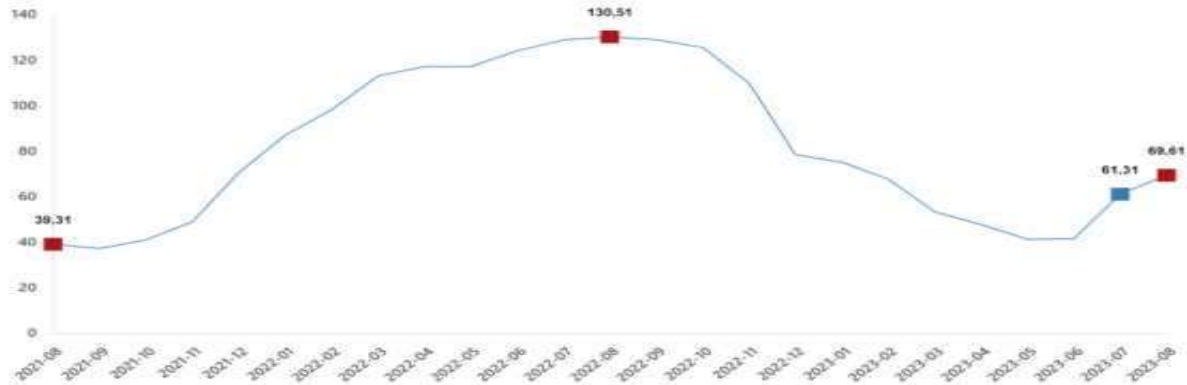
## Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir



önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

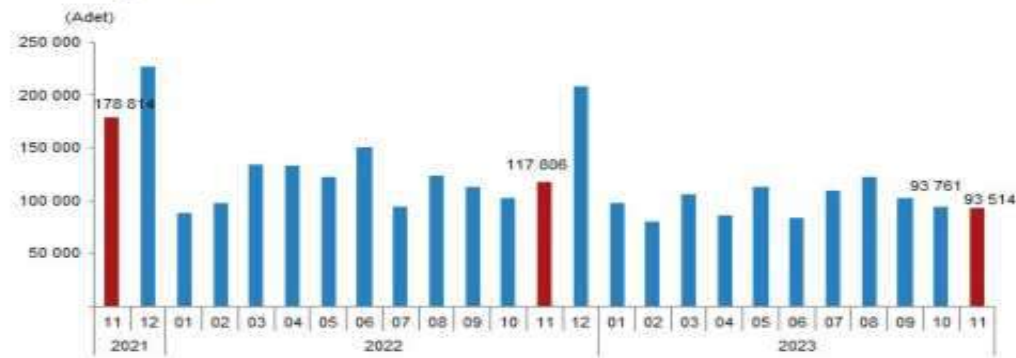
#### **Konut Sektörü:**

#### **Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023**

#### **Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

**Konut satışı, Kasım 2023**



#### **Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı,**

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

#### **İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti,**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

#### **Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

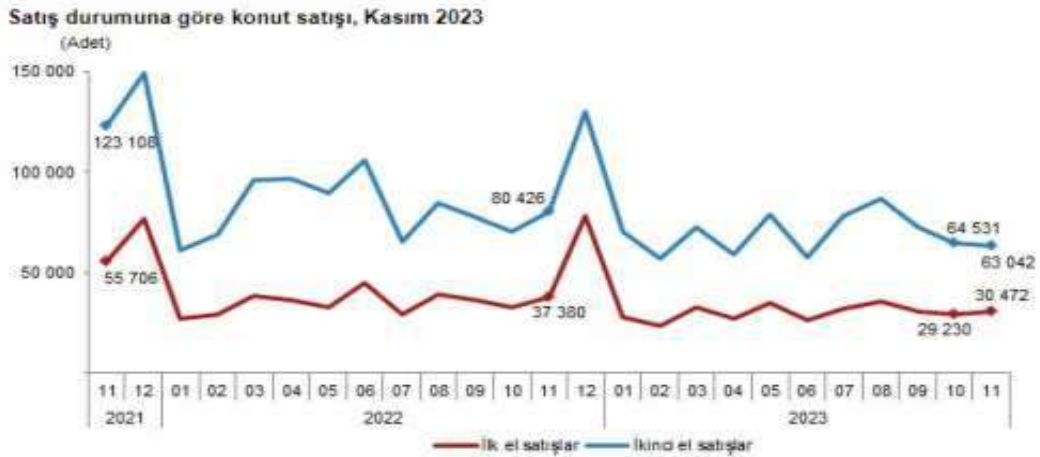


#### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

#### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

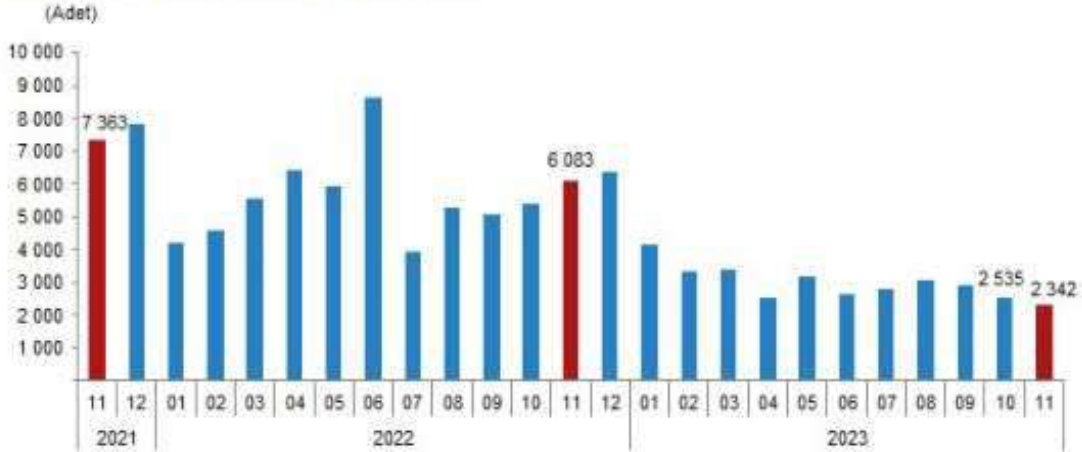
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.



#### Yabancılara Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

## Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2023

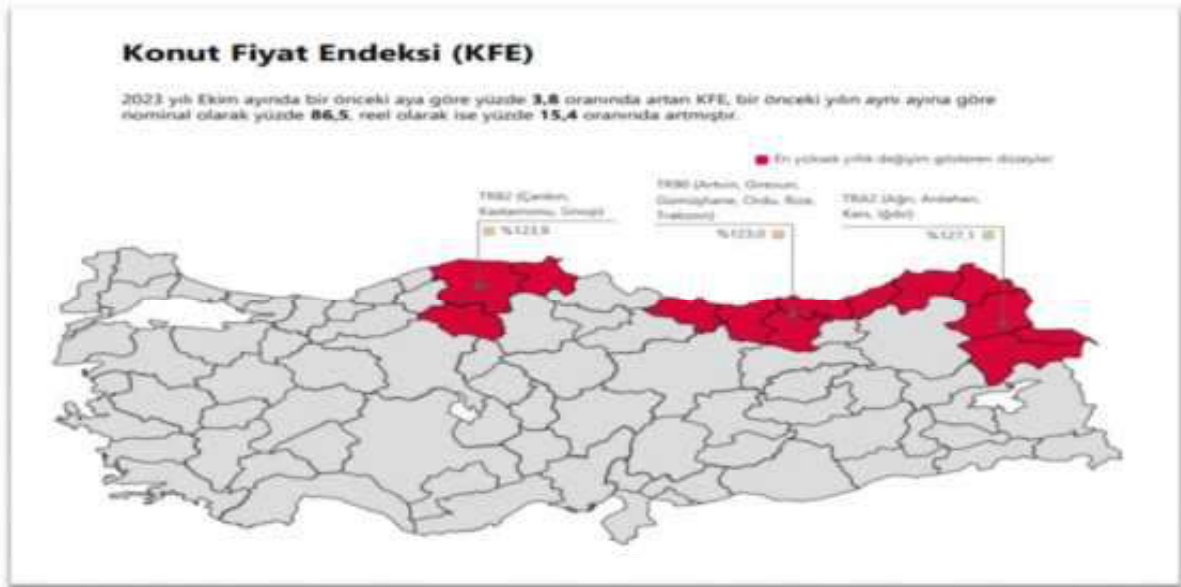


Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı,

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

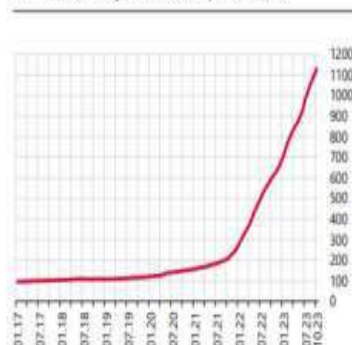


Tablo 1\*: Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

|  | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|--|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,0<br>(748,5)   | 1216,0<br>(797,5)           | 1150,7<br>(788,8)                   | 30053,4                            |
|  | 909,0<br>(574,4)    | 1094,0<br>(747,2)           | 961,2<br>(672,0)                    | 44966,4                            |
|  | 1100,0<br>(707,0)   | 1400,0<br>(907,0)           | 1140,0<br>(792,0)                   | 23000,4                            |
|  | 1100,0<br>(707,0)   | 1280,0<br>(853,3)           | 1150,0<br>(786,6)                   | 34750,4                            |

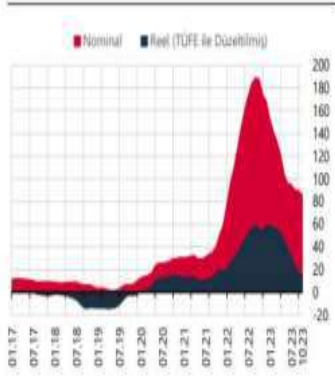
Aktüyerler, İstatistik Kurumu, Kalkınma Bakanlığı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanmıştır. Kaynak: TÜİK, Ekim 2023 yılı 'Yüksek Enflasyon İstatistikleri' tabiri kullanılarak hazırlanmıştır.  
\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, Türkiye geneli için hesaplanmıştır. Her bölge için ayrı ayrı hesaplanmıştır.  
\*\*Birim Fiyat, Tablo 1'deki Ortalama Fiyat (Yeni) ile hesaplanmıştır.  
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Ekim 2023 yılı 'Yüksek Enflasyon İstatistikleri'.

Grifik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)

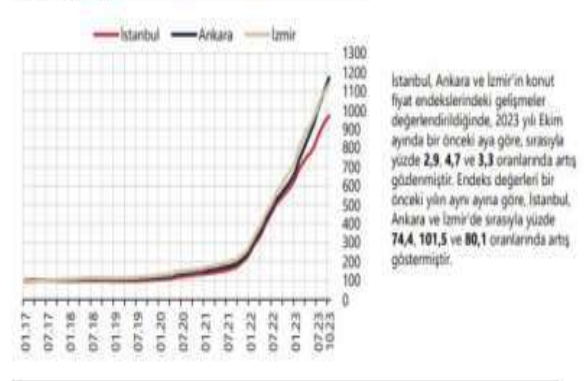




Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık Değişim)



Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

## 6. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### KÜTAHYA İLİ:



**Genel Özellikleri:** Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer alan bir ilidir. Kütahya ilinin nüfusu 580.701'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüz ölçümü 11.632 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 50 kişi düşmektedir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 ilçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Türkiye'nin büyük

kesiminde olduğu gibi Kütahya'da da geçimini sağladığı nüfus oranı bakımından tarım başta gelir. Kırsal nüfusun çoğunlukta olması da bunu gösterir.

**Coğrafya:** Kütahya ili Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü içinde yer alır. Ege Bölgesi'nin bu bölümü, İç Anadolu Bölgesi ile Asıl Ege Bölümü arasında bir eşik durumundadır. İç Anadolu çanağından Ege ovalarına, veya Güney Marmara havzalarından İç Anadolu'ya geçişte bu eşik aşılır. Eşiğin bariz karakteri, ortalama yükseltisi 1200 m. civarındaki yaylalardan ibarettir. Sahanın 3/4'ünden fazlasını 1000–1500 m. yükseltiler arasındaki dalgalı düzlükler teşkil eder. Bu sebepten saha, coğrafya dilinde "Kütahya Yaylaları" diye anılır. Bu yaylalar içinde, kabaca kuzeybatı-güneydoğu istikametinde açılmış çukur sahalar ile eşik üzerinde yükselen bir takım dağ ve tepe dizileri bölgeyi çeşitlendiren diğer yüzey şekilleridir. Kütahya ili gerek fizikî coğrafya şartları gerek beşerî ve iktisadî coğrafya şartları bakımından Ege, Marmara ve İç Anadolu bölgeleri arasında bir geçiş teşkil eder. Bu üç bölgeden birine doğrudan doğruya bağlanamayacağı gibi, bunlardan müstakil olarak da düşünülemez. Nitekim, bölge sıcaklık şartları bakımından daha çok İç Anadolu Bölgesi'ne, karasallık derecesi bakımından Asıl Ege bölümüne, yağış rejimi, kuraklık devresinin süresi ve iklim tipi bakımından daha çok Marmara Bölgesi'ne yakınlık gösterir. Bitki örtüsü bakımından diğer üç bölgenin de özelliklerini taşıyan Kütahya ilinde jeomorfolojik karakter olarak, İç Anadolu karakteri hâkimdir. Buna karşılık toprakların dağılışı bakımından İç Anadolu'dan ayrılır ve Ege ile Marmara bölgelerine yakınlık gösterir. İrtifa kuşakları itibarıyla İç Anadolu Bölgesi ile olan münasebeti, İç Anadolu'nun hububat ziraati ve ekstansif hayvancılık karakterinin bu sahaya aksetmesini icap ettirir. Ancak bölgede toprakların işletme bakımından bölünüşü, İç Anadolu'dan farklıdır ve bu bakımdan saha daha çok Ege Bölgesi'ne benzer. Nihayet Kütahya Ovası ve çevresi ziraî nüfus yoğunluğu bakımından Asıl Ege Bölümü'ne, mesken şekilleri itibarıyla daha çok Ege ve Marmara Bölgeleri'ne yaklaşır. Yerleşme coğrafyası bakımından ise sahada İç Anadolu karakteri hâkimdir. Kütahya ve çevresine bu farklı özellikleri, coğrafi mevkiî vermektedir. Sahip bulunduğu değişik fizikî ve beşerî şartlar, Ege, Marmara ve İç Anadolu bölgeleri arasında yer alan bu bölgeye ayrı bir coğrafi ünite karakterini kazandırmıştır. İçinde bulunduğu İç Batı Anadolu Bölümü gibi, sahaya şahsiyetini kazandıran bu değişik özelliklerdir. İç Batı Anadolu Bölümü'nün bir parçası olan Kütahya ve çevresi, kendisine bu farklı özellikleri kazandıran coğrafi mevkiî dolayısıyla, aynı zamanda stratejik bir mahiyete haizdir. Zira Kütahya, Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'ne hâkim durumda olan İç Batı Anadolu eşiği üzerinde yer alır. Bu eşik, diğer üç bölgeden gelen tabii yolların birleştiği, diğer bir ifadeyle bu bölgelere giden yolların tevzi olunduğu bir yerdir. İç Batı Anadolu eşiği, Anadolu üzerinde kurulacak bir hâkimiyette veya Anadolu'nun müdafasında tarih boyunca stratejik önemini daima muhafaza etmiştir.

**Bitki Örtüsü:** Kütahya ili bitki örtüsü bakımında Akdeniz, Karadeniz ve İç Anadolu Bölgeleri'nin özelliklerini taşır. Bölgenin hâkim bitki topluluğu kuru ormanlar olmasına rağmen, Marmara yoluyla Karadeniz'in nemli tesirine açık kesimlerinde, bilhassa dağlık kesimlerin uzey mailelerinde[45] ve vadi içlerinde yarı nemli bir bitki topluluğu; Ege ve Marmara yoluyla Akdeniz tesirinin sokulduğu kesimlerinde ve bu yerlerin bilhassa mahfuz vadi yamaçlarında Akdeniz birki örtüsünün bazı elemanları yer alır. Nihayet bölgenin hâkim bitki topluluğu olan kuru ormanları, İç Anadolu'nun step sahası dışında kalan yerlerinin kuru ormanları ile büyük bir benzerlik gösterir. Kütahya ili bitki örtüsünün bu çeşitliliği, birinci derecede iklimle ilgilidir. Zira bölge Akdeniz, Karadeniz ve İç Anadolu bölgelerinde hüküm süren iklimlerin birbiri içine girdiği bir sahaya tekabül eder. Bununla beraber bazı kesimlerin bitki örtüsünü, birinci derecede toprak şartları tayin etmiştir. Örneğin orman örtüsünden mahrum olan Köprüören kuzeyindeki alçak yaylalar sahası, iklimden ziyade toprak şartlarının yarattığı bir step görünüşündedir. Kütahya ilinin bitki örtüsünü, yarı nemli ormanlar sahası, kuru ormanlar sahası, Akdeniz maki elemanlarının sokulduğu kesimler ve toprak şartlarının yarattığı step sahası olarak gruplandırmak mümkündür. Bitki örtüsünü kuru ormanların teşkil ettiği yerler, dağlık kütlelerin 1500–1600 m. den yuksekteki kısımları haricinde, bölgenin bitki örtüsüyle kaplı yerlerinin hemen tamamında yaygındır. Buraları büyük kısmıyla Kütahya'nın yüksek yaylalar kesimine tekabül eder. Kuru ormanların hâkim ağaç cinslerini karaçam, meşe türleri (saçlı meşe, mazı meşesi, Lübnan Meşesi) ve ardıç türleri meydana getirir. Yıllık yağış tutarı 600–800 mm.ler, Temmuz sıcaklıkları 17-19 derece arasında değişen yüksek yaylalar sahasında hüküm süren iklim şartlarına iyi intibak etmiş olan karaçam, kuru ormanların en yaygın elemanıdır. Kış sıcaklıkları, bu ağaç türünün yetişemeyeceği düşük değerlere erişemez. Bu sahaların hâkim toprak tipini de kahverengi orman toprakları teşkil eder. Karaçam ormanları, bilhassa Yellice ve Gümüşdağı kütlelerini çevreleyen yüksek yaylalar üzerinde kesintisiz olarak devam ederler ve doğudaki yaylaları kaplayan aynı mahiyetteki ormanlarla birleşirler. Bölgenin kuzeyindeki Yeşildağ kütleleri ve eteğindeki yaylalar ve tepelik sahalar da karaçam ormanları ile kaplıdır. Bu ormanların alt katını ardıç çalılıkları teşkil eder. Doğudaki yüksek yaylalarda karaçam ormanları, araya sapsız meşelerin girmesiyle karışık orman karakterini kazanır. Köprüören ve Kütahya ovaları ile Yeşildağ kütleleri güneyindeki tepelik saha arasında kalan yaylalar, bugün bitki örtüsünden tamamen mahrumdur. Ancak sahaya bu görünümü kazandıran iklim şartları değildir. Köy yoğunluğunun fazla olduğu bu sahada, bitki örtüsünün geniş ölçüde ortadan kaldırılmış olduğu muhakkaktır. Bununla beraber buranın step görünümünü kazanmasında zemini kaplayan kahverengi toprakların rolü de büyüktür.

**İklim:** Kütahya ve çevresinin iklimi Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş tipidir. Diğer bir ifadeyle iklim bakımından her üç bölgenin de özelliklerini taşır. Sıcaklık şartları daha çok İç Anadolu'yu andırmakla beraber, İç Anadolu Bölgesi'nde hâkim olan step ikliminin dışında kalır ve Ege ile Marmara Bölgesi gibi, kurak iklimlerle nemli iklimler arasındaki

geçiş iklimi tipine girer. Sıcaklığın dağılışı: Kütahya ve çevresinin kış mevsiminde en az soğuyan yerleri, yükseltisi 1000 m. nin altında olan Kütahya, Köprüören, Tavşanlı ve Aslanapa Ovaları'dır. Dağlık sahaların kuzey yamaçlarında sıcaklığın düşüşü, güney yamaçlara nispetle daha serindir. Kütahya Ovası ile Aslanapa Ovası arasında yer alan dağların güney yamaçlarından Aslanapa Ovası'na inişte sıcaklıkta bir artış görülür. Bu iki ova arasındaki Yellice, Bakırdağ ve Gümüşdağı bir alçak sıcaklık adacığ durumdur. Kütahya ve çevresinde sıcaklığın dağılışında dikey yönde görülen farklılık, kendinin sahanın doğusu ile batısı arasında da hissettirir. Emet dolaylarında sıcaklık artışı görülür. Aynı yükseltilerde sahanın doğusu ile batısı arasındaki farklı ısınma, bölgenin coğrafi mevkisinin bir neticesidir. Doğudan İç Anadolu'ya açık oluş, kış mevsiminde buraları İç Anadolu'nun karasal tesiri altına sokar. Bölgenin batı kesiminin kışın daha az soğuması ise, Marmara ve Ege denizlerine açık vadiler boyunca deniz tesirinin buralara kadar sokulmasının bir neticesidir. Yaz mevsiminde Kütahya Ovası ve çevresinin en fazla ısınan yerleri Tavşanlı Ovası ile Porsuk vadisidir. Yaz aylarındaki yüksek sıcaklıklar bölgeye kuzeydoğudan Porsuk kanalıyla İç Anadolu tesirinin, kuzeybatıdan ise Kirmasti ve Adırnaz Vadileri yoluyla Ege ve Marmara tesirinin sokulmasıyla ilgilidir. Buna karşılık gerek İç Anadolu gerek Ege ve Marmara bölgelerinin tesir sahası dışında kalan Kütahya ve Köprüören Ovaları'yla bunları çevreleyen yaylaların 1000–1250 m. yükseltiye kadar olan kesimleri yazın biraz daha az ısınırlar. Anlaşılabileceği üzere Kütahya ve çevresinin kışın en az soğuyan, yazın da en çok ısınan kesimleri ovalık sahalarla, bunları çevreleyen alçak yaylalardır.

Yağışın dağılışı: Kütahya ve çevresinde her taraf aynı şekilde yağış almaz. Yağışın farklı dağılışı üzerinde en büyük rolü yükselti oynar. Bölgenin en yağışlı kısımları, Kütahya'nın güneyinde uzanan Gümüşdağı, Yellice Dağı kuzeyde Yeşildağ ve batıda Türkmen Dağı'dır. Dağlık kısımlardan eteklere doğru yağış tedricen azalır. Yellice ve Gümüşdağı'nın güney eteklerinde yağıştaki azalma, kuzey eteğe nispetle daha fazladır. Bölgenin en az yağış alan yerleri olarak, alçak yaylalar kesimiyle ovalık sahaları dikkati çeker. Köprüören'den batıya doğru gidildikçe yağışlarda yine bir azalma görülür. Batı istikametinde yağıştaki bu azalma kısmen Tavşanlı ile Kütahya arasındaki yükselti farkından (Kütahya: 950, Tavşanlı: 850 m.) kısmen de Kütahya'nın gerisinde yükselen dağlık kütleden ileri gelir. Bu dağlık kütle Kütahya için bir yağmur duvarı teşkil eder. Tavşanlı'nın etrafı Kütahya'ya nispetle daha açıktır. Bölgede en yağışlı ay Aralık, en kurak ay Ağustos'tur. Ağustos'tan itibaren yağışlar artmaya başlar ve en yüksek seviyeye Aralık-Ocak aylarında ulaşır. Mevsimlik yağışlar içinde en büyük paya %39 ile kış ayları sahiptir. İlkbahar yağışlarının oranı %29, Sonbahar yağışlarının ise %19'dur. En kurak mevsim yazdır. Bununla beraber %13'e varan yaz yağışları oranı bölgede yaz kuraklığının hafiflemiş olduğunu aksettirir. Bölgede yağışlar umumiyetle sağanak karakterinde değildir. Sağanak yağışlarının, bütün yağışlara oranı %3'ü bulmaz. Kar yağışlı günlerin yıllık ortalama sayısı 19 gündür. Kar en fazla Ocak, Şubat ve Mart aylarında yağar. Kışın sahanın karasal şartların tesirinde kalması dolayısıyla, kar kolay ortadan kalkmaz ve yılın ortalama 31 günün karla örtülü geçer.

Rüzgâr durumu: Kütahya Ovası ve çevresinde hâkim rüzgârlar kuzey kesimde (kuzey, kuzeydoğu, kuzeybatı) toplanmıştır. Bu kesimden esen rüzgârlar, bütün yönlerden esen rüzgârların yıl içinde %52'sini, ilkbaharda %51'ini, yazın %72'sini, sonbaharda %47'sini teşkil ederler. Bu husus, Türkiye'nin bütününe tesiri altında bulunduran yüksek ve alçak basınç merkezlerinin durumuyla ilgilidir. Türkiye senenin büyük bir kısmında, bilhassa yaz mevsiminde sahası genişlemiş ve Balkanlar'a kadar sokulmuş olan subtropikal yüksek basınç sahası ile, Basra Körfezi üzerinde teşekkül etmiş ve zaman zaman Anadolu içlerine kadar bir oluk şeklinde sokulan alçak basınç sahasının tesiri altındadır. Kışın ise basınç merkezlerinin durumu değişir. Bu mevsimde rüzgâr rejimini tayin eden Arabistan ve Afrika üzerindeki yüksek basınç sahaları ile Orta Avrupa üzerinden Karadeniz'e doğru seyreden gezici alçak basınçlardır. Kütahya Ovası ve çevresi de kışın bu sistem içine girdiğinden, kış mevsiminde bölgede güney yönlü rüzgârlar hakim duruma geçer. Bölgede rüzgâr hızları şiddetli değildir. Kuzey kesimden esen rüzgârlar çoğunlukla hafif rüzgârlardır. Kütahya'da yaz ve bilhassa sonbahar rüzgâr bakımından sâkin geçer.

**Nüfus Durumu:** Kütahya ili nüfusu: 580.701'dir. Bu nüfusun % 79,71'i şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 11.632 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 50 kişi düşmektedir. (Bu sayı Simav'da 268'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,36 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez ilçe (% 1,78)- Aslanapa (-% 4,44), 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 13 ilçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle ve ayrıca 546 köy vardır.

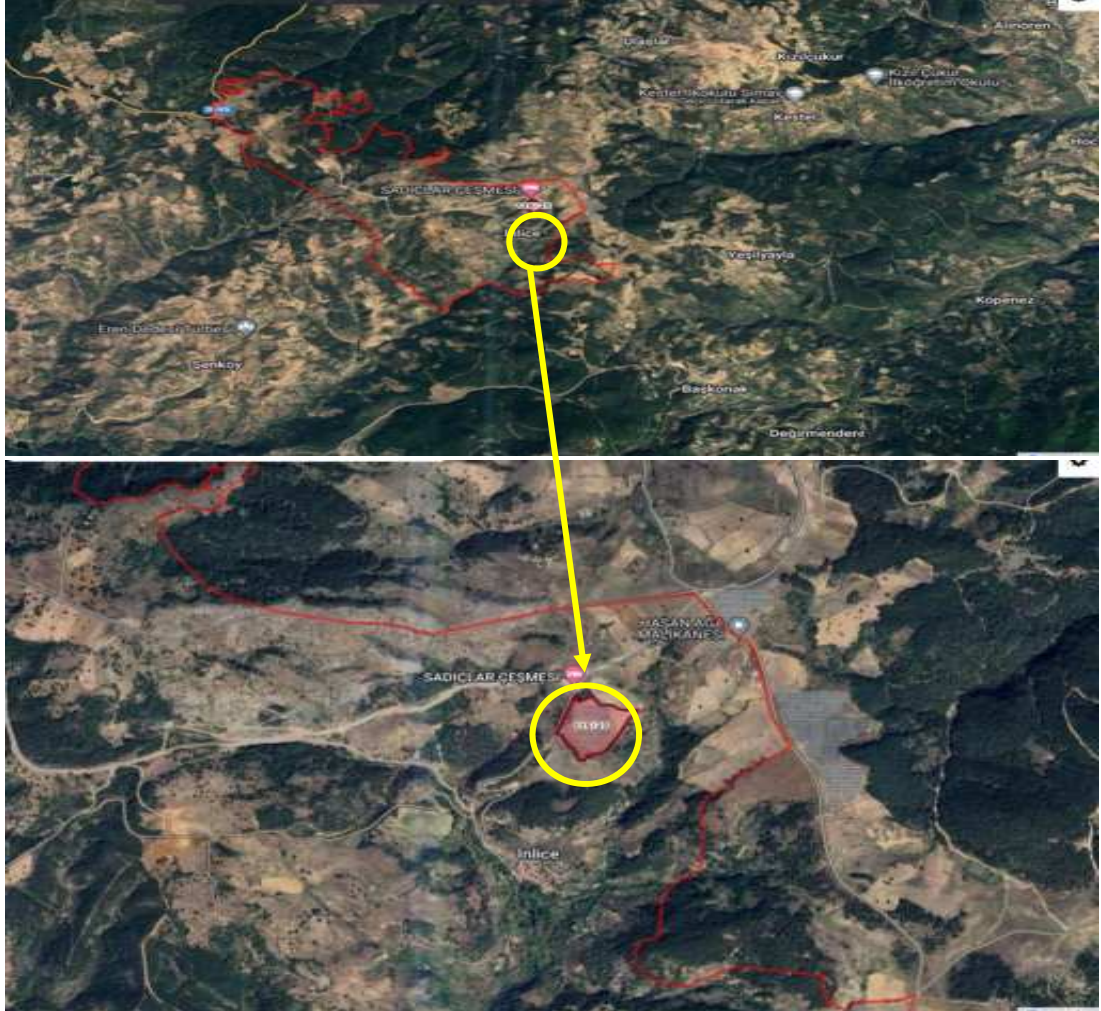
### **Simav İlçesi:**

**Genel Bilgiler:** Simav, Kütahya'nın bir ilçesidir. İl merkezinin 143 km güneybatısında yer alır. Ege Bölgesinin İçbatı bölümündedir. Kuzeyde Simav, güneyde Demirci kasabaları arasında, doğu-batı doğrultusunda uzanan 1,800 m rakımlı Simav dağları mevcuttur. İç Anadolu Bölgesi'ne yakın bir konumda olmasına rağmen geçiş ikliminin özelliği ile bol ormanlara sahiptir. Bu yüzden kerestecilik önemli bir uğraştır. Ormanlarında genellikle kestane ağaçları ve çam ağaçları boy göstermektedir. Daha sonra Susurluk nehri adını alan akarsu da Simav'da; Simav Çayı olarak başlar. İlçe nüfusunun %70,75' ini çiftçilikle uğraşan nüfus teşkil etmektedir. Simav, Kütahya'nın ilçeleri arasında nüfus büyüklüğü yönünden ikinci sıradadır. 1935'te 5.900 olan, 2000 yılına kadar ortalama düzeyde artan ilçe nüfusu bu yıllardan sonra göç nedeniyle durağanlaşmış ve azalmaya başlamıştır. Çok sayıda belde yerleşimi bulunan Simav'da beldelerin nüfusu oldukça azalmıştır. İlçe halkı özellikle İzmir, Uşak ve Bursa gibi illere göç etmiştir. İlçe merkezinin nüfusu 26.436, köyler ve beldelerle beraber ise 62.237'dir.





#### Taşınmazın Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya ili, Simav İlçesi, İnlice Köyü, Fındıkluk Mevkii, 116 ada, 20 parselde yer almaktadır. Taşınmaz Mahalle Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Simav İlçe merkezine uzak konumdadır. Bölgede altyapı olanakları yerleşim yeri haricinde bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş tarlalar





bulunmakta olup yerleşim köy merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına kısmen uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar ve Gölcük Yaylası bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi” arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**116 ADA 20 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya ili, Simav İlçesi, İnce Köyü, Fındıkluk Mevkii, 116 ada, 20 parsel sayılı, 44.689,71 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde hâlihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin batı yönden ve kısmen güney yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, güney ve doğu yönlerden komşu parsellere cephelidir.

Kuzeyde 264 m, doğuda 200 m, güneyde 208 m, batıda 190 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel kısmen düz kısmen az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup İnce köy merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

### 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; mevcutta kullanıldığı üzere imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRÜLER

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parsel olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- Köy merkezine yakın konumda yer alması,
- Kadastral yola cephesinin olması.

#### Zayıf Yanlar:

- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması,
- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması,

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



## 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
  - "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
  - "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
  - "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerini belirlediği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde,



değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

#### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır. Fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması ve sadece GES inşasına yönelik imar durumu olması sebepleriyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |  |                                  |                   |                                  |
|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması   | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gediz/Kayaköyü Köyü sınırları içinde(106/31), köy yerleşik alan dışında kalan, 27.013,00-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 750.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.   | 27.013,00-                       | 750.000,00-       | ~27,76-                          |
| 2                       | <b>Mülk Sahibi 0 (533) 688 88 28</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Hisarcık/Kurtdere Köyü sınırları içinde(182/5), köy yerleşik alan dışında kalan, 7.339,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 164.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 7.339,00-                        | 164.000,00-       | ~22,35-                          |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (533) 272 99 04</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Hisarcık/Kurtdere Köyü sınırları içinde(202/10), köy yerleşik alan dışında kalan, 13.474,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 580.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 13.474,00-                       | 580.000,00-       | ~43,05                           |
| 4                       | <b>Beyan Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b> Bölgede uzun yıllardır emlak komisyonculuğu yapan firma yetkilisi ile yapılan görüşmede marjinal arazilerin resmi işlemler öncesinde ~40,00-TL/m <sup>2</sup> aralığında seyrettiği ancak resmi işlemlerin tamamlanıp çağrı mektupları alınmış marjinal arazi olup GES projesinin inşaa aşamaları başlama sürecine gelmiş olan arazilerin ise ~60,00-TL/m <sup>2</sup> aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Bölgede GES için izinlerin alındığı taşınmazlar için daha yüksek bedel talep edildiği ancak bu taleplerinde gerçeği yansıtmadığı için rağbet görmediği bilgisi alınmıştır. | 1                                | ~50.000           | ~50,00-                          |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıfındadır.

**Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.**

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |                          |                          |                          |     |   |     |   |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|---|-----|---|
|   | Emsal 1                  | Emsal 2                  | Emsal 3                  | Emsal 4                  |     |   |     |   |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )  | 27.013m <sup>2</sup>     | 7.339m <sup>2</sup>      | 13.474m <sup>2</sup>     | 1m <sup>2</sup>          |     |   |     |   |
| Satış Bedeli  | 750.000.-TL.             | 164.000.-TL.             | 580.000.-TL.             | 50.-TL.                  |     |   |     |   |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli   | 28.-TL.                  | 22.-TL.                  | 43.-TL.                  | 50.-TL.                  |     |   |     |   |
| Pivasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | -                        | 0%                       | +                        | +   |   |     |   |
| Alana İlişkin Düzeltme  | 10%                      | +                        | 35%                      | +                        | 0%  | - |     |   |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                    | 10%                      | +                        | 15%                      | +                        | 30% | + | 0%  | + |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                | 0%                       | +                        | 0%                       | -                        | 0%  | + | 0%  | + |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | -                        | 0%                       | -                        | 0%  | + | 0%  | - |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 30%                      | +                        | 25%                      | +                        | 30% | + | 0%  | - |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                             | 5%                       | +                        | 10%                      | +                        | 30% | - | 0%  | + |
| PAZARLIK PAYI   | 10%                      | -                        | 5%                       | -                        | 25% | - | 10% | - |
| Düzeltilmiş Birim Bedel   | 40,00-TL./m <sup>2</sup> | 40,00-TL./m <sup>2</sup> | 50,00-TL./m <sup>2</sup> | 45,00-TL./m <sup>2</sup> |     |   |     |   |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                 | 43,75                    |                          |                          |                          |     |   |     |   |
| TAŞINMAZ ALANI  | 44.689,71m <sup>2</sup>  |                          |                          |                          |     |   |     |   |
| YASAL DURUM DEĞERİ  | 1.955.003.-TL.           |                          |                          |                          |     |   |     |   |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                    | 1.955.000.-TL.           |                          |                          |                          |     |   |     |   |

**Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 43,75-TL/m<sup>2</sup> , Toplam değerinin ise 1.955.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.**

| KÜTAHYA İLİ SİMAV İLÇESİ<br>İNLİCE MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR | ALANI                          | Arsa Birim Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)    | Arsa Değeri (TL)<br>Yuvarlatılmış |
|--|--------------------------------|---|---------------------|-----------------------------------|
|  | 116 ADA 20 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 44.689,71m <sup>2</sup>                   | 43,75m <sup>2</sup> | 1.955.174,81TL                    |
| <b>TOPLAMLAR</b>   | 44.689,71m <sup>2</sup>        |   | 1.955.174,81TL      | 1.955.000,00TL                    |

### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazın üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.**

### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmesi sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıfıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 20.07.2017 tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

### 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 10.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;



- Taşınmaz arsa vasfında olup, Simav Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların yer almakta olup, ekonomik değer yaratmaması ve/veya sökülüp taşınabilen yapılar olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Kütahya İli Simav İlçesi İnlice Köyü, 116 Ada 20 Parsele kain "Arsa" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 25.01.2024 tarihine ait takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

| KÜTAHYA İLİ SIMAV İLÇESİ<br>İNLİCE MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR | KDV HARİÇ      |             |            | KDV DAHİL      |             |            |
|--|----------------|-------------|------------|----------------|-------------|------------|
|  | TL             | DOLAR       | EURO       | TL             | DOLAR       | EURO       |
| 116 ADA 20 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                   | 1.955.000,00TL | 64.031,18\$ | 59.487,04€ | 2.150.500,00TL | 70.434,30\$ | 65.435,75€ |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>   | 1.955.000,00TL | 64.031,18\$ | 59.487,04€ | 2.150.500,00TL | 70.434,30\$ | 65.435,75€ |

olarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32.8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |   |   |
|---|---|---|
| Hazırlayan  | Kontrol   | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN   | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985  | SPK No:405936   |
|  |  |  |

### Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri







## 12.2. FOTOĞRAFLAR























### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:53



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 085624011043 | 20240112-1937-F08940 | 1104       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |               |                                |          |
|---------------------|---------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz   | Ada/Parsel:                    | 116/20   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 77285478      | AT Yüzölçüm(m2):               | 44689.71 |
| İl/İlçe:            | KÜTAHYA/SIMAV | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Simav         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | INLICE Köyü   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | FINDIKOLUK    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 4/314         | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA     |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 332838169         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 44689.71  | 44689.71         | Satış<br>04-03-2016<br>1234 | -                           |

1 / 3

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : 0 ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Simav -<br>06-11-2019 17:05 -<br>9241 |                             |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



| İpotek   |                  |   |                    |                                       |                         |                                 |
|--|------------------|---|--------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev               |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020692   | Hayır            | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0                                   | F.B.K.                  | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                       |                  |   |                    |                                       |                         |                                 |
| Taşınmaz   | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                 |
| Simav - İNLİCE Köyü - (Aktif) - 116<br>Ada - 20 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Simav -<br>30-05-2017 16:47 -<br>3804 |                         |                                 |

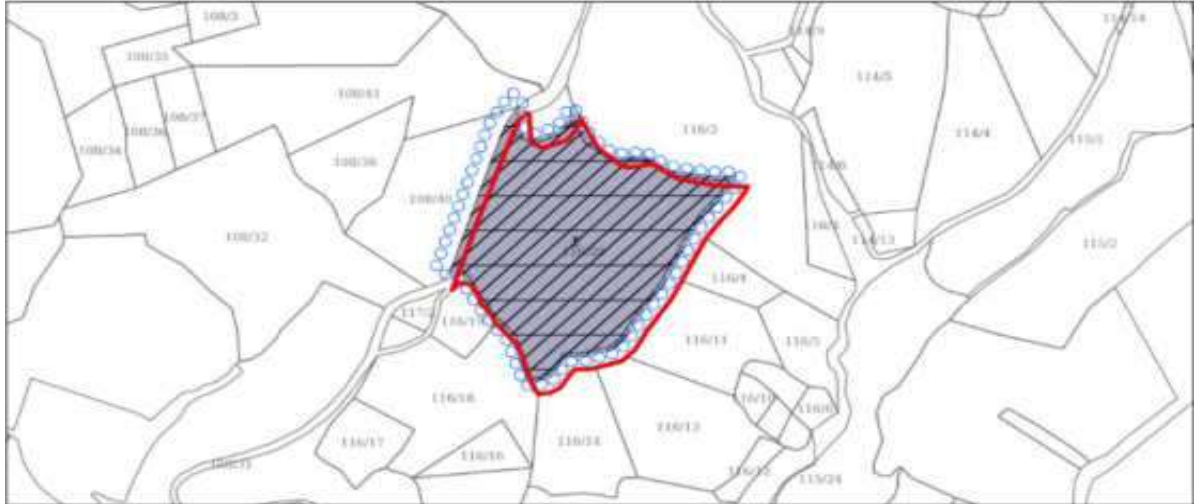
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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



3 / 3

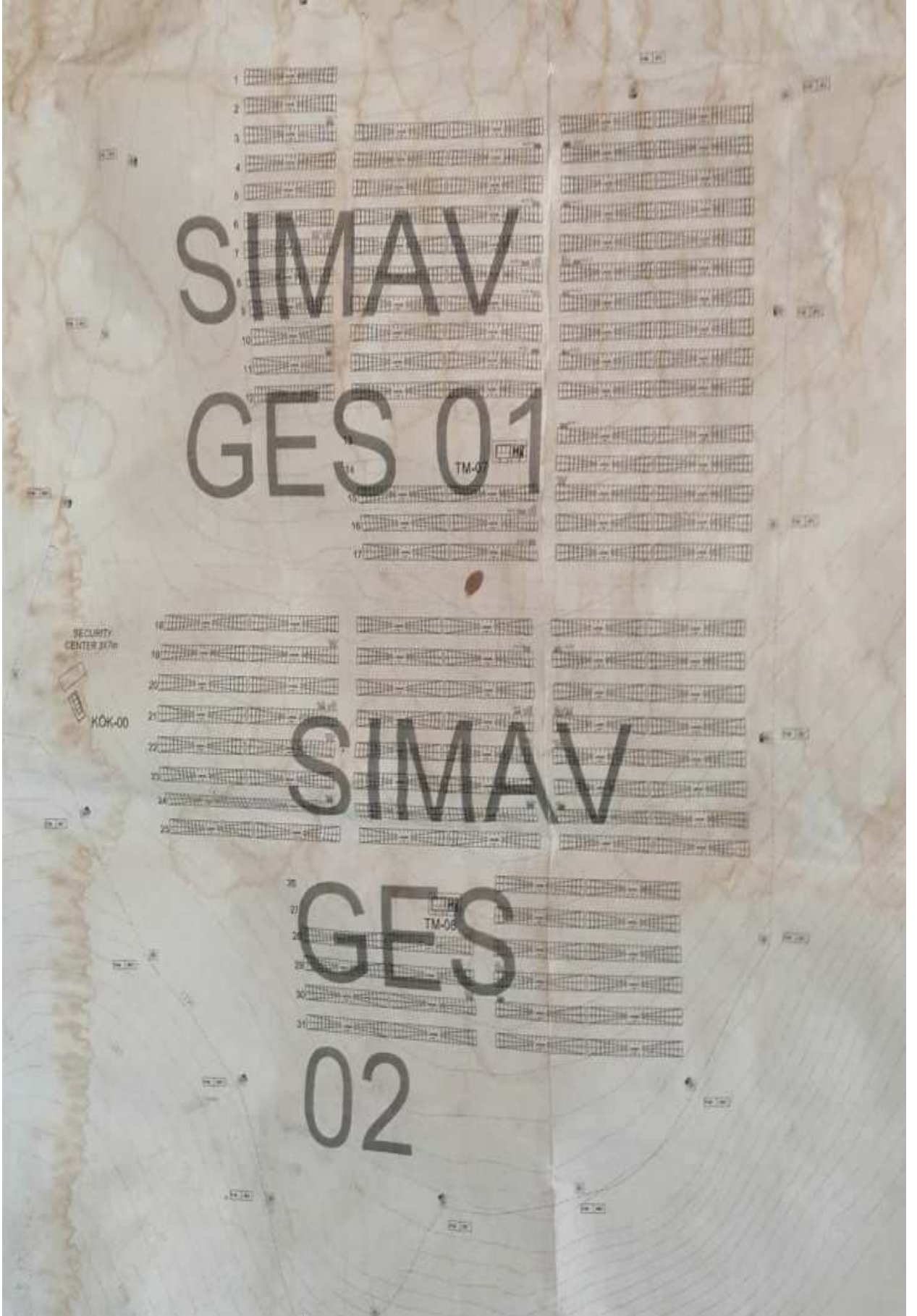
#### 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



| Adres       |         | Kadastro       |          |
|-------------|---------|----------------|----------|
| İl          | KUTAHYA | Pafta          |          |
| İlçe        | SIMAV   | Ada            | 116      |
| Mahalle     | İNLİCE  | Parsel         | 20       |
| Cadde/Sokak |         | Geometrik Alan | 45541.56 |

| İmar Planı        |           |                    |                                  |
|-------------------|-----------|--------------------|----------------------------------|
| PIN               | UİP-27066 | Tasdik Tarihi      | 20.07.2017                       |
| Ölçek             | 1000      | Fonksiyon          | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARIN |
| Yapı Yüksekliği   | -         | Fonksiyon 2        |                                  |
| Kat Adedi         | -         | KAKS / Emsal       | 0.5                              |
| Nizam Durumu      |           | TAKS               | -                                |
| Ön Bahçe Mesafesi |           | Yan Bahçe Mesafesi |                                  |







|                  |                              |  |  |   |
|------------------|------------------------------|--|--|---|
| SAYI<br>DOSYA NO | 2024/17<br>4923              | <b>T.C.<br/>KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ</b><br><br><b>İMAR ve KENTSEL<br/>İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ</b><br><br><b>İMAR DURUM BELGESİ</b> | PLAN DURUMU  | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA<br>İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ   |
| ADI SOYADI       | ZEN ENERJİ A.Ş.              |  | PLANDAKİ YERİ  | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA<br>DAYALI GRETİM TEBİS ALANI<br>(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI) |
| İLÇESİ           | SİMAV                        |  | YAPI DÜZENİ  | AYRIK   |
| KÖYÜ             | İNİLCE                       |  | KAT ADEDİ  | —   |
| MEVKİİ           | FINDIKOLUK                   |  | BİNA YÜKSEKLİĞİ  | Yençok Serbest  |
| PAFTA NO         | J22-D-14-A-C                 |  | BİNA CEPHESİ   | —   |
| ADA NO           | 116                          |  | BİNA DERİNLİĞİ   | —   |
| PARSEL NO        | 20                           |  | T.A.K.S.<br>K.A.K.S./ EMSAL                                      | 0.05  |
| YÖZÖLÇÜMÜ        | 44889.71                     |  | ÖN BAHÇE   | 10.00 m   |
| ADRES            | İNİLCE KÖYÜ<br>SİMAV/KÜTAHYA |  | YAN BAHÇE  | 5.00 m  |
|                  |                              | ARKA BAHÇE   | 5.00 m   |   |
|                  |                              | SUBASMAN KOTU  | YOL KOTU (A) + 1.00 m  |   |
|                  |                              | PLAN ONAYI   | İL GENEL MECLİSİNİN 07.05.2017<br>TARİHLİ 101 ONAY SAYILI KARARI |   |

**NOT:**

Uygulama İmar Planı notları hükümlerine uyulacaktır.

3194 sayılı İmar Kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. maddesi ile uyulacaktır.

Ada konan ve yapı yerleşme mesafelerine uyulacaktır.



Parcel ölçüler 17.11.2022 tarihli deji krovinden alınmıştır.

TANZİM TARİHİ  
14.02.2024

|                     |                                   |   |  |
|---------------------|-----------------------------------|---|--|
| MAHALİNDE İNCELEYEN | TANZİM EDEN<br>ŞÜKRAN AYKUT BIBER | KONTROL EDEN<br>SİDİKAT İYİSAL GÜNDÜZ<br>(Şehir Müdürü) | ONAYLAYAN<br>SERAFET ÇANGÜR<br>(İmar ve Kentsel<br>İyileştirme Müdürü) |
|---------------------|-----------------------------------|---|--|

**AÇIKLAMALAR**

- İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.
- İmar durum belgesi ile yalnız proje tanzim edilir. İnşaat yapılamaz.
- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir şekilde iddia edilemez.
- İç bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinmiş düzeltilme bulunan belge geçersizdir.





**12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA / SİMAV / KESTEL KÖYÜ

“122 ADA / 2 VE 8 NOLU PARSELLER”

“ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00008



| YÖNETİCİ ÖZETİ   |   |  |                |                |             |            |
|--|---|--|----------------|----------------|-------------|------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN   | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |  |                |                |             |            |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA  | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş  |  |                |                |             |            |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO  | 10.01.2024 – 2024/0004  |  |                |                |             |            |
| DEĞERLEME TARİHİ   | 25 Ocak 2024  |  |                |                |             |            |
| RAPOR TARİHİ   | 05 Şubat 2024   |  |                |                |             |            |
| RAPOR NO   | OZEL-2024-00007   |  |                |                |             |            |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI  | Tam Mülkiyet  |  |                |                |             |            |
| RAPORUN KONUSU / AMACI   | Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |  |                |                |             |            |
| GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER  |   |  |                |                |             |            |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ   | Kütahya İli Simav İlçesi Kestel Köyü, 122 ada 2 ve 8 parsellerde konumlu 2 adet "Arsa" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir.  |  |                |                |             |            |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ   | Kütahya İli Simav İlçesi Kestel Köyü, Karşı Tepe Mevkii 122 ada 2 ve 8 Parsellere kaim "Arsa" nitelikli taşınmaz.   |  |                |                |             |            |
| SAHİBİ   | Zen Enerji Anonim Şirketi   |  |                |                |             |            |
| MEVCUT KULLANIM  | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.   |  |                |                |             |            |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ   | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.   |  |                |                |             |            |
| İMAR DURUMU  | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.  |  |                |                |             |            |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI  | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'  |  |                |                |             |            |
| TAKDİR EDİLEN DEĞER  |   |  |                |                |             |            |
| KÜTAHYA İLİ SİMAV İLÇESİ<br>KESTEL MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR                       | KDV HARİÇ   |  |                | KDV DAHİL      |             |            |
|  | TL  | DOLAR  | EURO           | TL             | DOLAR       | EURO       |
|  | 1.660.000,00TL  | 54.369,19\$  | 50.510,74€     | 1.826.000,00TL | 59.806,11\$ | 55.561,81€ |
|  | 122 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ   |  |                |                |             |            |
| 5.490.000,00TL   | 179.811,35\$  | 167.050,57€  | 6.039.000,00TL | 197.792,48\$   | 183.755,63€ |            |
| 122 ADA 8 PARSEL PAZAR DEĞERİ  |   |  |                |                |             |            |
| 7.150.000,00TL   | 234.180,53\$  | 217.561,31€  | 7.865.000,00TL | 257.598,59\$   | 239.317,44€ |            |
| TOPLAM DEĞERLER  |   |  |                |                |             |            |
| Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.                        |   |  |                |                |             |            |
| Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir.. |   |  |                |                |             |            |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR   |   |  |                |                |             |            |
| Oruç ÜNAL,<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405125                                       | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen<br>SPK No: 407985   | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 405936 |                |                |             |            |



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ.....  | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....   | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI.....  | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....  | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....   | 7  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 7  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 10 |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....   | 10 |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 5.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....                           | 10 |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 10 |
| 5.2.   | ENFLASYON.....  | 12 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....  | 15 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....  | 19 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....  | 24 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....   | 24 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 27 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI.....   | 27 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 28 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 28 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 28 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 28 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 28 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 28 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....   | 29 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....  | 30 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....  | 31 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 31 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 32 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....   | 33 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....  | 33 |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....  | 34 |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 34 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,.....                                       | 34 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 34 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 35 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 35 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 36 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....   | 36 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 37 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 47 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 50 |
| 12.5.  | DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 55 |





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                              |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-00008                                |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 25 Ocak 2024   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024  |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00008  |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet   |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Kütahya İli Simav İlçesi Kestel Köyü, 122 ada 2 ve 8 Parsellere kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 28.01.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 25.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu

**Gayrimenkulün Şirketimiz  
Tarafından Daha Önceki  
Tarihlerde Yapılan Son Üç  
Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yeditepedg.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yeditepedg.com/">https://www.yeditepedg.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZI VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 122 ADA 2 PARSEL            |            |                    |                           |
|-----------------------------|------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Kütahya    | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Simav      | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | Kestel     | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Karşı Tepe | Cilt No            | 6                         |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 37.885,87  | Sayfa No           | 588                       |
| Pafta No                    | J22.D.14.B | Tapu Tarihi        | 04.03.2016                |
| Ada No                      | 122        | Tapu Yevmiye       | 1234                      |
| Parsel No                   | 2          | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa       | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

| 122 ADA 8 PARSEL            |            |                    |                           |
|-----------------------------|------------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Kütahya    | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Simav      | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -          | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | -          | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | Kestel     | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -          | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | Karşı Tepe | Cilt No            | 24                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 125.519,06 | Sayfa No           | 2314                      |
| Pafta No                    | J22.D.14.B | Tapu Tarihi        | 06.04.2023                |
| Ada No                      | 122        | Tapu Yevmiye       | 4989                      |
| Parsel No                   | 8          | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa       | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

###### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazın tapu kaydında;

**122 Ada 2 Parsel üzerinde;**

**Beyanlar Hanesinde;**

- Diğer (Konusu: Aplikasyonu yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırları dışında yüzölçüm hatası vardır.- ) Tarih: 04.10.2021 Sayı: 2637742 (05.10.2021 tarih, 11399 yevmiye)

**Şerhler Hanesinde;**

- Kamu Haczi: İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: 0) (06.11.2019 tarih, 9241 yevmiye)

**Rehinler Hanesinde;**

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (30.05.2017 tarih 3804 yevmiye numaralı)





## 122 Ada 8 Parsel üzerinde;

### Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: 0) (06.11.2019 tarih, 9241 yevmiye)

### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (30.05.2017 tarih 3804 yevmiye numaralı)

## 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

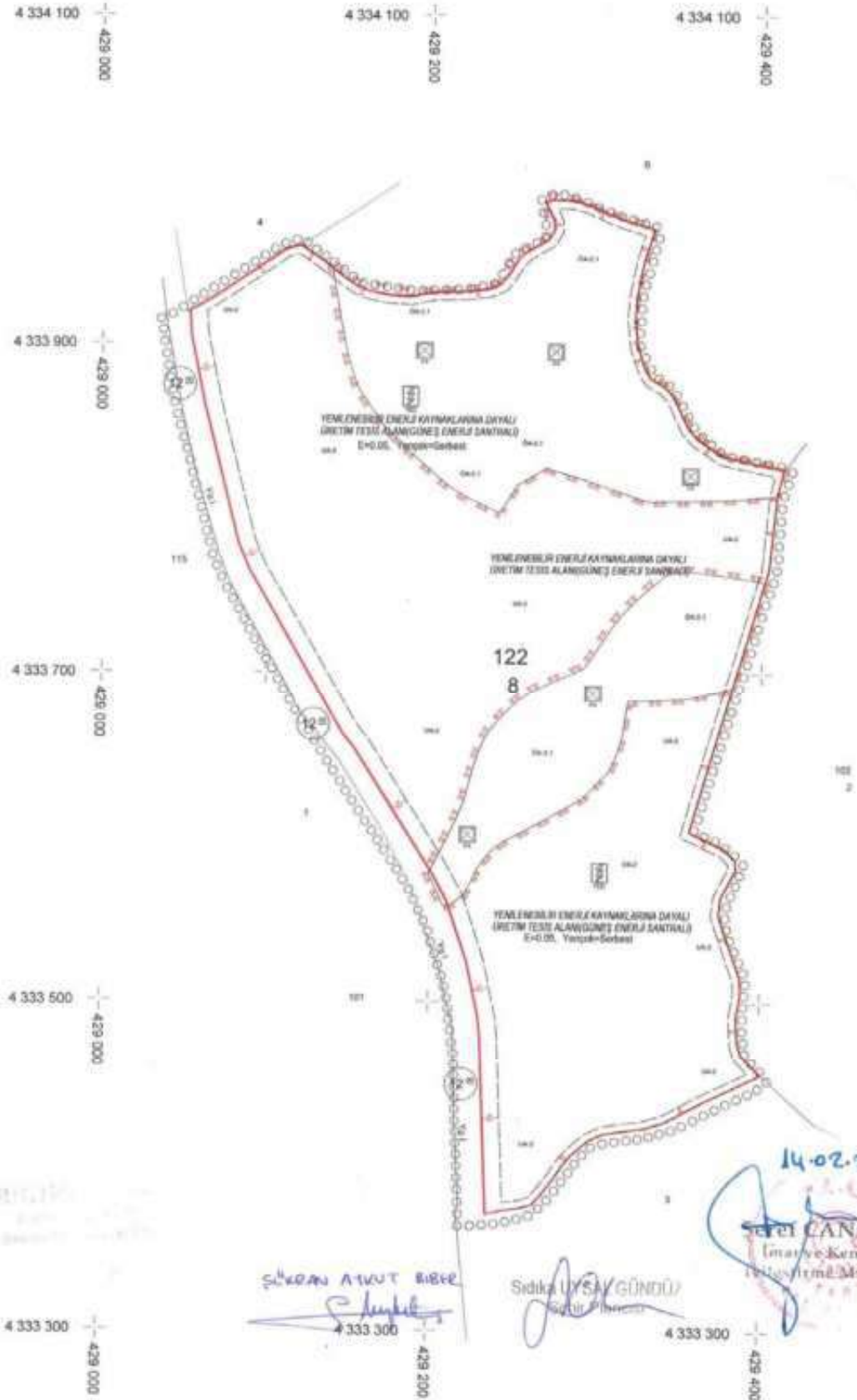
### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Simav Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Kütahya İl Özel İdaresinde yapılan incelemede taşınmazların Kestel Köyünde, 20.07.2017 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir. Değerlemeye konu 8 parselin 5 ve 7 parsellerin tevhid edilmesiyle 8 parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.
- Taşınmazın paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastral paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.

Not: İmar durum bilgisi işlem tarihinde şifahen öğrenilmiş ancak resmi imar durum yazısı rapor tarihi sonrasında tarafımıza ulaşmıştır.

|  |   |   |                                 |  |
|--|---|---|---------------------------------|--|
| SAYI<br>DOSYA NO   | 2024/ 28<br>4921  | T.C.<br>KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ<br><br>İMAR ve KENTSEL<br>İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ<br><br>İMAR DURUM BELGESİ | PLAN DURUMU                     | 1/1000 ÖLÇERLİ UYGULAMA<br>İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ                                      |
| ADI SOYADI   | ZEN ENERJİ A.Ş.   |   | PLANDAKİ YERİ                   | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA<br>DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI<br>ÖZEL ENERJİ SANTRALI |
| İLÇESİ   | SİMAV   |   | YAPIL DÜZENİ                    | AYRIK  |
| KÖYÜ   | KESTEL  |   | KAT ADEDİ                       | —  |
| MEVKİİ   | KARŞI TEPE  |   | BİNA YÜKSEKLİĞİ                 | Yençok (Serbest)   |
| PAFTA NO   | J22-D14-B   |   | BİNA CEPHESİ                    | —  |
| ADA NO   | 122   |   | BİNA DERİNLİĞİ                  | —  |
| PARSEL NO  | 8   |   | T.A.K.S.<br>K.A.K.S./ EMSAL     | 0.05   |
| YOLÇUKURU  | 125519.00   |   | SUBASMAN KOTU                   | YOL KOTU (A) + 1.00 m  |
| ADRES  | KESTEL KÖYÜ<br>SİMAVKÜTAHYA   |   | ARKA BAHÇE                      | 5.00 m   |
| ÖN BAHÇE   | 10.00 m   | YAN BAHÇE   | 5.00 m                          |  |
| NOT:   | Uygulama İmar Planı maddesi hükümlerine uyulacaktır.<br>2194 sayılı İmar Kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56. maddesine hükümlerine uyulacaktır.<br>Aşağı her iki ve yapı yüklemesi meselelerine uyulacaktır. |   |                                 |  |
| İMAR DURUMU ARKA SAYFADADIR.   |   |   |                                 |  |
| TANZİM TARİHİ<br>14 07 2024  |   |   |                                 |  |
| MAHALİNDE İNCELEYEN  | TANZİM EDEN<br>ŞÖRAN AYKUT ÖBER   | KONTROL EDEN<br>Sedika AYAL GÜNDÜZ  | ONAYLAYAN<br>Sedika AYAL GÜNDÜZ |  |
| AÇIKLAMALAR<br>1. İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.<br>2. İmar durum belgesi ile yalnız proje tanımı yapılır. İnşaat yapılamaz.<br>3. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.<br>4. İş bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinti düzeltme bulunan belge geçerlidir. |   |   |                                 |  |







#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazlar 'Arsa' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, 'Satış' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Simav Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul 04.03.2016 tarihinde 'satış işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

##### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022-yılıının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik





çatışma ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılma riskini korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılmalara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre’de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir. (Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek |Ekim-Aralık)

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH’ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH’ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerde borçlu pozisyonunda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH’nin %13’ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH’nin %8’i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH’nin %8’i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH’nin %4’ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL’lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL’lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL’lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL’lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL’lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL’lik mevduatın 17.869 milyar TL’lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL’lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL’si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL’lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirme bulunmaktadır. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı (%12) yatay seyrederken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin

toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur. (Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II. Çeyrek)

## 5.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre; Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir.

Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekte birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekte birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki bölgesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizini mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna geldiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıkılığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduatı olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduatı faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduatı payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduatı azalmaktadır.

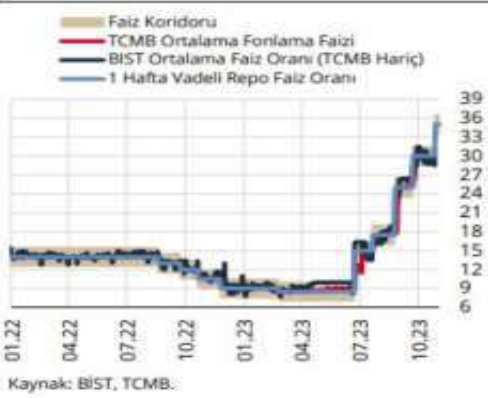
## Para Politikası Kararları

TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı olduğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşılmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpalanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilen günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyeye erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasını şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım mali ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (API) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net API fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir (Kaynak:TCBM-Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023).





**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**



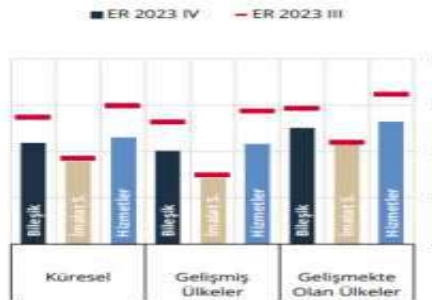
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023

### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyri sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelerde 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur (Grafik 2.1.1). Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

|              | 2022 |      | 2023 Tahmini |      | 2024 Tahmini |     |
|--------------|------|------|--------------|------|--------------|-----|
|              | ER   | ER   | ER           | ER   | ER           | ER  |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5  | 0,5          | 0,9  | 0,6          | 0,5 |
| Almanya      | 1,8  | -0,3 | -0,4         | 1,1  | 0,5          | 0,5 |
| ABD          | 2,1  | 1,6  | 2,2          | 0,5  | 0,9          | 0,5 |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1  | 0,4          | 0,4  | 0,3          | 0,3 |
| İtalya       | 3,8  | 1,1  | 0,7          | 0,8  | 0,6          | 0,6 |
| İrak         | 8,8  | 2,4  | 1,1          | 2,0  | 3,8          | 3,8 |
| İspanya      | 5,5  | 2,1  | 2,3          | 1,5  | 1,3          | 1,3 |
| Fransa       | 2,6  | 0,6  | 0,8          | 0,9  | 0,8          | 0,8 |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9  | 0,5          | 1,0  | 0,8          | 0,8 |
| İsrail       | 6,4  | 2,9  | 3,0          | 3,4  | 3,2          | 3,2 |
| Rusya        | -2,1 | 0,7  | 1,7          | 1,3  | 1,4          | 1,4 |
| BAE          | 7,2  | -3,6 | 3,0          | -3,3 | 4,2          | 4,2 |
| Romanya      | 4,8  | 2,6  | 2,3          | 3,7  | 3,4          | 3,4 |
| Belçika      | 3,1  | 0,9  | 0,9          | 1,1  | 0,9          | 0,9 |
| Polonya      | 4,9  | 1,0  | 0,2          | 2,9  | 2,7          | 2,7 |
| Mısır        | 6,6  | 3,9  | 4,1          | 3,9  | 3,9          | 3,9 |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6  | 1,7          | 2,3  | 2,3          | 2,3 |
| Çin          | 3,0  | 5,5  | 5,0          | 4,8  | 4,4          | 4,4 |

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol ihracat eden ülkeler örgütüne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik

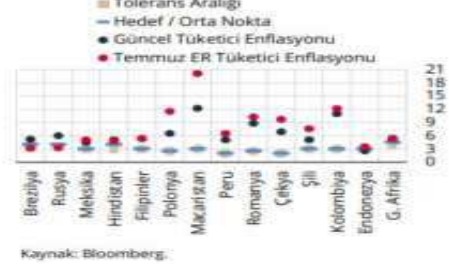
teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır.

Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



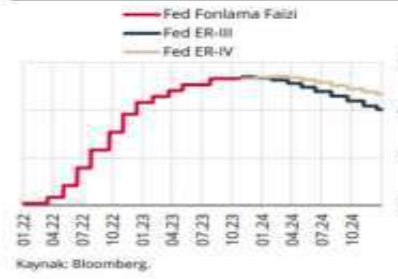
**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırım sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmaya sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını

sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Efektif, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Kaynak: Bloomberg.

\* Enflasyon beklentileri Bloomberg anketinden alınmıştır.  
GÖÜ: Brezilya, Endonezya, G.Afrika, Hindistan, Çin, Kolombiya, Peru, Meksika, Polonya, Rusya, Çekya, Tayland, Şil, Filipinler, Romanya, Macaristan.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleye yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

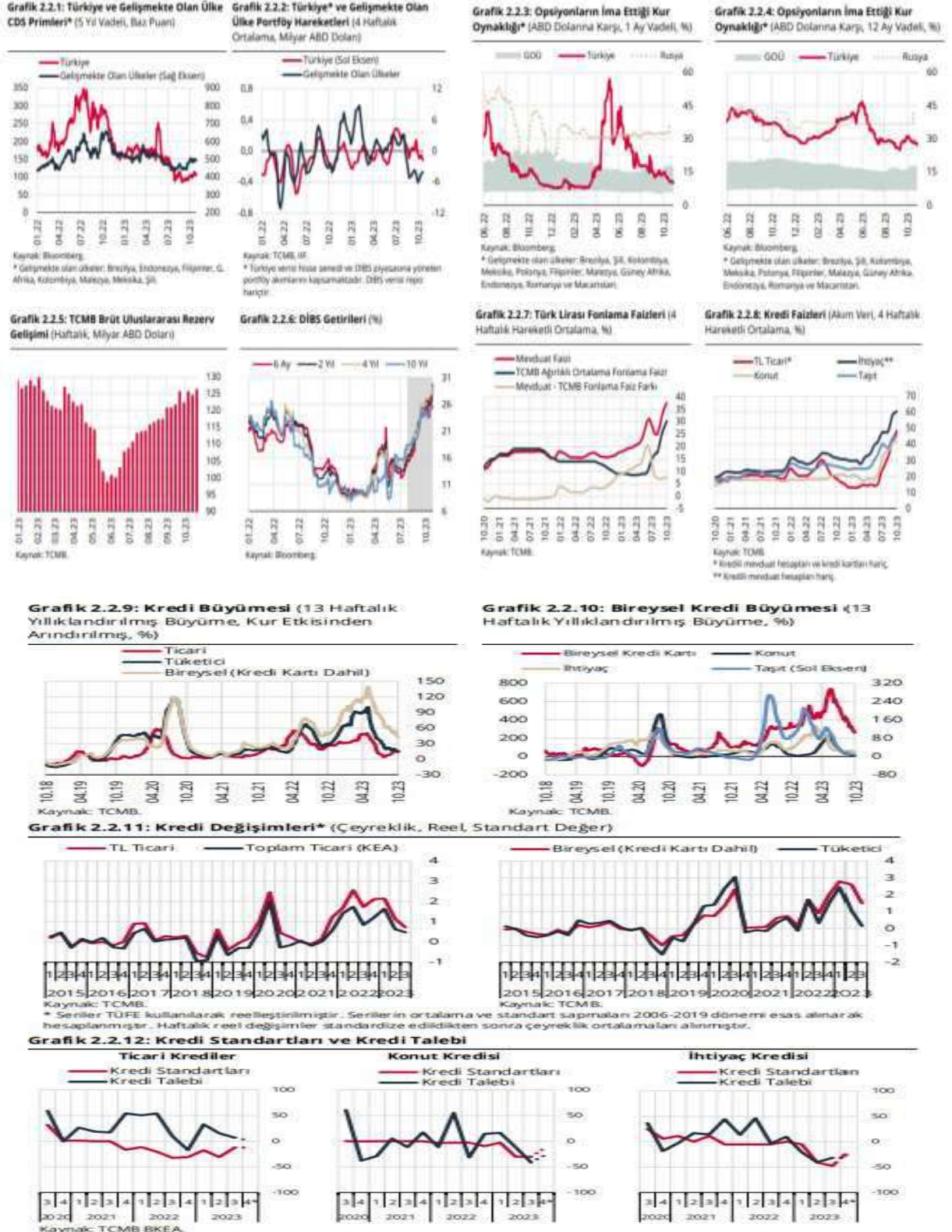
TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs



ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırımlarına göre yüksek seyrini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.



(Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023)





#### 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

##### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

##### Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

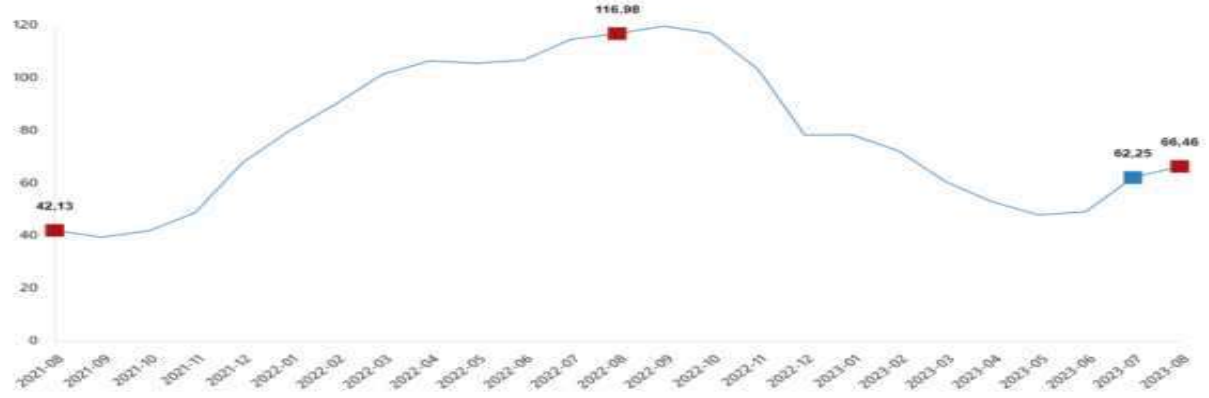
Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur. *Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*

##### İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023



İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

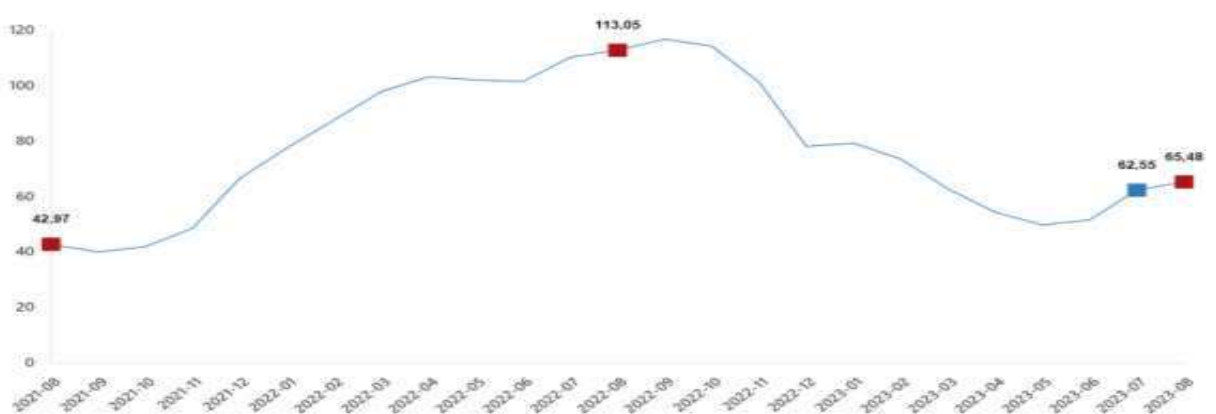
**İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



#### **Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

**Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



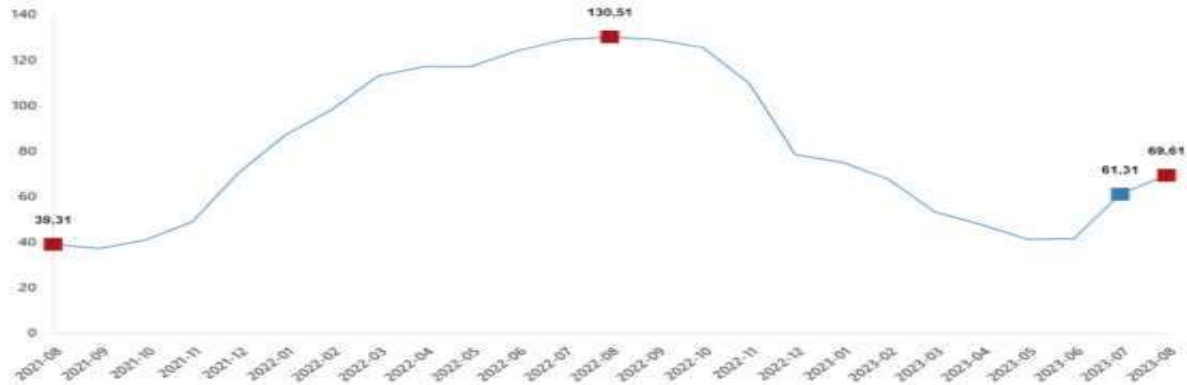
#### **Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı**

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir



önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023**



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

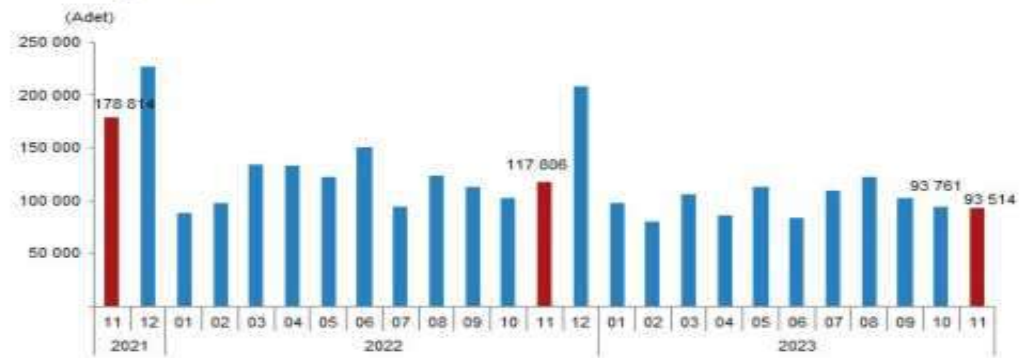
#### **Konut Sektörü:**

#### **Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023**

#### **Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

**Konut satışı, Kasım 2023**



#### **Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı,**

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

#### **İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti,**

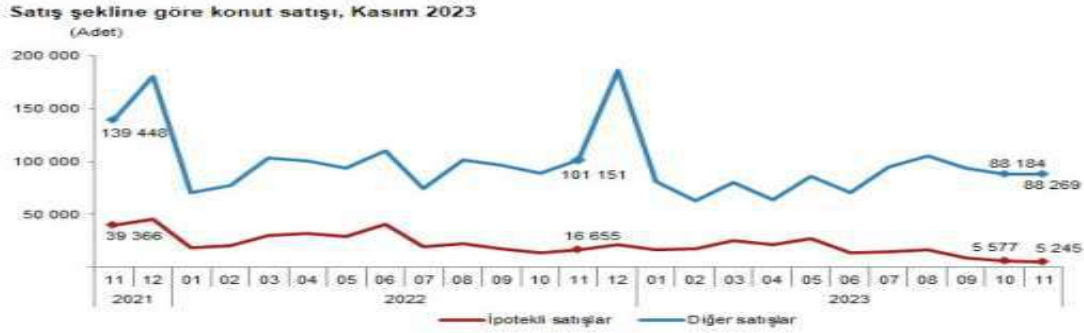
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

#### **Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi**



Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

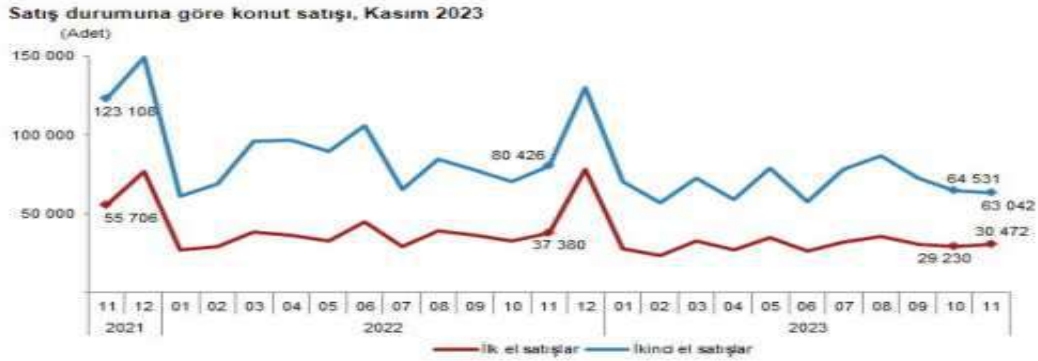


### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.



### Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.



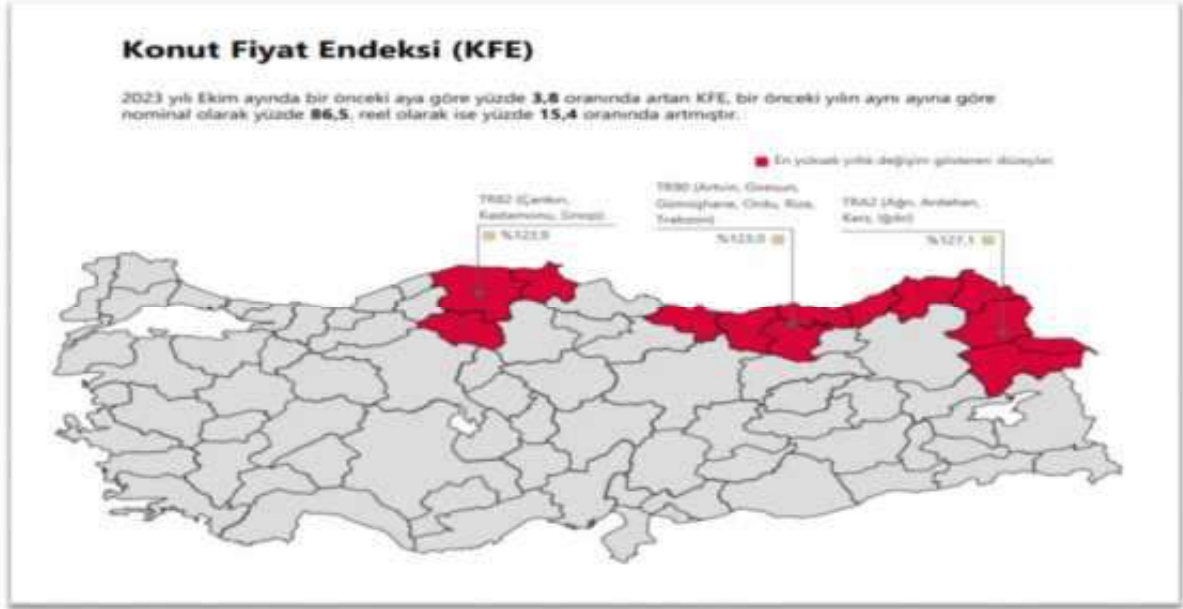


Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

**Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı,**

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

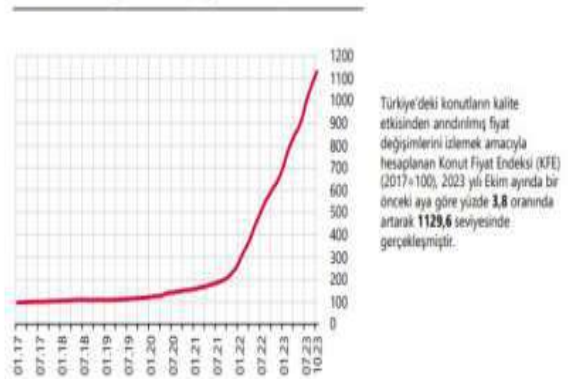


Tablo 1\*: Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

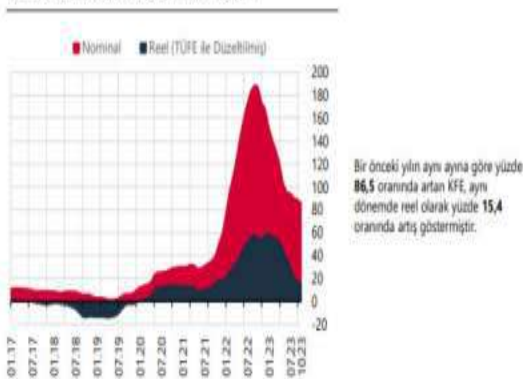
|  | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|--|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,5)   | 1219,0<br>(%91,7)           | 1195,7<br>(%90,8)                   | 3005,5 k                           |
|  | 88,4<br>(%74,4)     | 109,0<br>(%91,8)            | 91,3<br>(%77,0)                     | 4438,3 k                           |
|  | 118,0<br>(%101,0)   | 148,9<br>(%127,5)           | 118,0<br>(%102,0)                   | 2381,8 k                           |
|  | 1130,1<br>(%980,1)  | 1307,0<br>(%1152,3)         | 1193,5<br>(%1064,1)                 | 3474,2 k                           |

\*Ayrıca, İstanbul, İzmir, Kahramanmaraş ve Diyarbakır illerinde degenere bölge olarak yeni konutlar piyasası çıkarılmadığı için kuruma içinde 2023 yılı için konutlar fiyatları endeksleri sabit kabul edilmiştir.  
\*\*Birim Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi hesaplarına yansımaları gösteren, her iki örnekte de farklı sızdırma yapıları kullanılarak yapılan istatistiksel değişim endeksleridir.  
\*\*\*Birim Fiyat Tabularındaki Ortalama Fiyat göstergeleri hesaplanmıştır.  
Kaynak: Açık veri, diğerleri yitirici raporları göstermektedir.

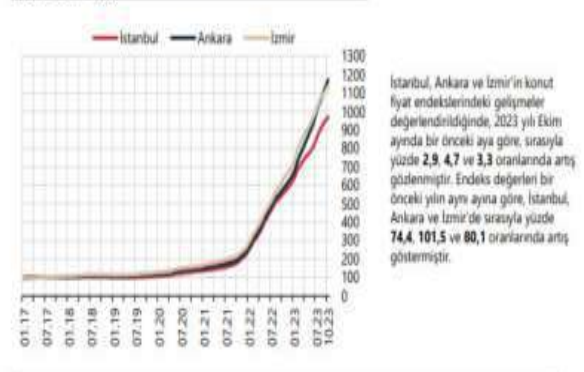
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023



## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### KÜTAHYA İLİ:



**Genel Özellikleri:** Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Kütahya ilinin nüfusu 580.701'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüz ölçümü 11.632 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 50 kişi düşmektedir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 ilçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Türkiye'nin büyük kesiminde olduğu gibi Kütahya'da da geçimini sağladığı nüfus oranı bakımından tarım başta gelir. Kırsal nüfusun çoğunlukta olması da bunu gösterir.

**Coğrafya:** Kütahya ili Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü içinde yer alır. Ege Bölgesi'nin bu bölümü, İç Anadolu Bölgesi ile Asıl Ege Bölümü arasında bir eşik durumundadır. İç Anadolu çanağından Ege ovalarına, veya Güney Marmara havzalarından İç Anadolu'ya geçişte bu eşik aşılır. Eşiğin bariz karakteri, ortalama yükseltisi 1200 m. civarındaki yaylalardan ibarettir. Sahanın 3/4'ünden fazlasını 1000–1500 m. yükseltiler arasındaki dalgalı düzlükler teşkil eder. Bu sebepten saha, coğrafya dilinde "Kütahya Yaylaları" diye anılır. Bu yaylalar içinde, kabaca kuzeybatı-güneydoğu istikametinde açılmış çukur sahalar ile eşik üzerinde yükselen bir takım dağ ve tepe dizileri bölgeyi çeşitlendiren diğer yüzey şekilleridir. Kütahya ili gerek fizikî coğrafya şartları gerek beşerî ve iktisadî coğrafya şartları bakımından Ege, Marmara ve İç Anadolu bölgeleri arasında bir geçiş teşkil eder. Bu üç bölgeden birine doğrudan doğruya bağlanamayacağı gibi, bunlardan müstakil olarak da düşünülemez. Nitekim, bölge sıcaklık şartları bakımından daha çok İç Anadolu Bölgesi'ne, karasallık derecesi bakımından Asıl Ege bölümüne, yağış rejimi, kuraklık devresinin süresi ve iklim tipi bakımından daha çok Marmara Bölgesi'ne yakınlık gösterir. Bitki örtüsü bakımından diğer üç bölgenin de özelliklerini taşıyan Kütahya ilinde jeomorfolojik karakter olarak, İç Anadolu karakteri hâkimdir. Buna karşılık toprakların dağılışı bakımından İç Anadolu'dan ayrılır ve Ege ile Marmara bölgelerine yakınlık gösterir. İrtifa kuşakları itibarıyla İç Anadolu Bölgesi ile olan münasebeti, İç Anadolu'nun hububat ziraatı ve ekstansif hayvancılık karakterinin bu sahaya aksetmesini icap ettirir. Ancak bölgede toprakların işletme bakımından bölünüşü, İç Anadolu'dan farklıdır ve bu bakımdan saha daha çok Ege Bölgesi'ne benzer. Nihayet Kütahya Ovası ve çevresi ziraî nüfus yoğunluğu bakımından Asıl Ege Bölümü'ne, mesken şekilleri

İtibarıyla daha çok Ege ve Marmara Bölgeleri'ne yaklaşır. Yerleşme coğrafyası bakımından ise sahada İç Anadolu karakteri hâkimdir. Kütahya ve çevresine bu farklı özellikleri, coğrafi mevkii vermektedir. Sahip bulunduğu değişik fiziki ve beşerî şartlar, Ege, Marmara ve İç Anadolu bölgeleri arasında yer alan bu bölgeye ayrı bir coğrafi ünite karakterini kazandırmıştır. İçinde bulunduğu İç Batı Anadolu Bölümü gibi, sahaya şahsiyetini kazandıran bu değişik özelliklerdir. İç Batı Anadolu Bölümü'nün bir parçası olan Kütahya ve çevresi, kendisine bu farklı özellikleri kazandıran coğrafi mevkii dolayısıyla, aynı zamanda stratejik bir mahiyete haizdir. Zira Kütahya, Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'ne hâkim durumda olan İç Batı Anadolu eşiği üzerinde yer alır. Bu eşik, diğer üç bölgeden gelen tabii yolların birleştiği, diğer bir ifadeyle bu bölgelere giden yolların tevzi olunduğu bir yerdir. İç Batı Anadolu eşiği, Anadolu üzerinde kurulacak bir hakimiyette, veya Anadolu'nun müdafasında tarih boyunca stratejik önemini daima muhafaza etmiştir.

**Bitki Örtüsü:** Kütahya ili bitki örtüsü bakımında Akdeniz, Karadeniz ve İç Anadolu Bölgeleri'nin özelliklerini taşır. Bölgenin hâkim bitki topluluğu kuru ormanlar olmasına rağmen, Marmara yoluyla Karadeniz'in nemli tesirine açık kesimlerinde, bilhassa dağlık kesimlerin zey mailelerinde[45] ve vadi içlerinde yarı nemli bir bitki topluluğu; Ege ve Marmara yoluyla Akdeniz tesirinin sokulduğu kesimlerinde ve bu yerlerin bilhassa mahfuz vadi yamaçlarında Akdeniz birki örtüsünün bazı elemanları yer alır. Nihayet bölgenin hâkim bitki topluluğu olan kuru ormanları, İç Anadolu'nun step sahası dışında kalan yerlerinin kuru ormanları ile büyük bir benzerlik gösterir. Kütahya ili bitki örtüsünün bu çeşitliliği, birinci derecede iklimle ilgilidir. Zira bölge Akdeniz, Karadeniz ve İç Anadolu bölgelerinde hüküm süren iklimlerin birbiri içine girdiği bir sahaya tekabül eder. Bununla beraber bazı kesimlerin bitki örtüsünü, birinci derecede toprak şartları tayin etmiştir. Örneğin orman örtüsünden mahrum olan Köprüören kuzeyindeki alçak yaylalar sahası, iklimden ziyade toprak şartlarının yarattığı bir step görünüşündedir. Kütahya ilinin bitki örtüsünü, yarı nemli ormanlar sahası, kuru ormanlar sahası, Akdeniz maki elemanlarının sokulduğu kesimler ve toprak şartlarının yarattığı step sahası olarak gruplandırmak mümkündür. Bitki örtüsünü kuru ormanların teşkil ettiği yerler, dağlık kütlelerin 1500–1600 m. den yuksekteki kısımları haricinde, bölgenin bitki örtüsüyle kaplı yerlerinin hemen tamamında yaygındır. Buraları büyük kısmıyla Kütahya'nın yüksek yaylalar kesimine tekabül eder. Kuru ormanların hâkim ağaç cinslerini karaçam, meşe türleri (saçlı meşe, mazi meşesi, Lübnan Meşesi) ve ardıç türleri meydana getirir. Yıllık yağış tutarı 600–800 mm.ler, Temmuz sıcaklıkları 17-19 derece arasında değişen yüksek yaylalar sahasında hüküm süren iklim şartlarına iyi intibak etmiş olan karaçam, kuru ormanların en yaygın elemanıdır. Kış sıcaklıkları, bu ağaç türünün yetişemeyeceği düşük değerlere erişemez. Bu sahaların hâkim toprak tipini de kahverengi orman toprakları teşkil eder. Karaçam ormanları, bilhassa Yellice ve Gümüşdağı kütlelerini çevreleyen yüksek yaylalar üzerinde kesintisiz olarak devam ederler ve doğudaki yaylaları kaplayan aynı mahiyetteki ormanlarla birleşirler. Bölgenin kuzeyindeki Yeşildağ kütlesi ve eteğindeki yaylalar ve tepelik sahalarda karaçam ormanları ile kaplıdır. Bu ormanların alt katını ardıç çalılıkları teşkil eder. Doğudaki yüksek yaylalarda karaçam ormanları, araya sapsız meşelerin girmesiyle karışık orman karakterini kazanır. Köprüören ve Kütahya ovaları ile Yeşildağ kütlesi güneyindeki tepelik saha arasında kalan yaylalar, bugün bitki örtüsünden tamamen mahrumdur. Ancak sahaya bu görünümü kazandıran iklim şartları değildir. Köy yoğunluğunun fazla olduğu bu sahada, bitki örtüsünün geniş ölçüde ortadan kaldırılmış olduğu muhakkaktır. Bununla beraber buranın step görünümünü kazanmasında zemini kaplayan kahverengi toprakların rolü de büyüktür.

**İklim:** Kütahya ve çevresinin iklimi Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş tipidir. Diğer bir ifadeyle iklim bakımından her üç bölgenin de özelliklerini taşır. Sıcaklık şartları daha çok İç Anadolu'yu andırmakla beraber, İç Anadolu Bölgesi'nde hâkim olan step ikliminin dışında kalır ve Ege ile Marmara Bölgesi gibi, kurak iklimlerle nemli iklimler arasındaki geçiş iklimi tipine girer. Sıcaklığın dağılışı: Kütahya ve çevresinin kış mevsiminde en az soğuyan yerleri, yükseltisi 1000 m. nin altında olan Kütahya, Köprüören, Tavşanlı ve Aslanapa Ovaları'dır. Dağlık sahaların kuzey yamaçlarında sıcaklığın düşüşü, güney yamaçlara nispetle daha serindir. Kütahya Ovası ile Aslanapa Ovası arasında yer alan dağların güney yamaçlarından Aslanapa Ovası'na inişte sıcaklıkta bir artış görülür. Bu iki ova arasındaki Yellice, Bakırdağ ve Gümüşdağı bir alçak sıcaklık adacığı durumundadır. Kütahya ve çevresinde sıcaklığın dağılışında dikey yönde görülen farklılık, kendinin sahanın doğusu ile batısı arasında da hissettirir. Emet dolaylarında sıcaklık artışı görülür. Aynı yükseltilerde sahanın doğusu ile batısı arasındaki farklı ısınma, bölgenin coğrafi mevkisinin bir neticesidir. Doğudan İç Anadolu'ya açık oluş, kış mevsiminde buraları İç Anadolu'nun karasal tesiri altına sokar. Bölgenin batı kesiminin kışın daha az soğuması ise, Marmara ve Ege denizlerine açık vadiler boyunca deniz tesirinin buralara kadar sokulmasının bir neticesidir. Yaz mevsiminde Kütahya Ovası ve çevresinin en fazla ısınan yerleri Tavşanlı Ovası ile Porsuk vadisidir. Yaz aylarındaki yüksek sıcaklıklar bölgeye kuzeydoğudan Porsuk kanalıyla İç Anadolu tesirinin, kuzeybatıdan ise Kirmasti ve Adırnaz Vadileri yoluyla Ege ve Marmara tesirinin sokulmasıyla ilgilidir. Buna karşılık gerek İç Anadolu gerek Ege ve Marmara bölgelerinin tesir sahası dışında kalan Kütahya ve Köprüören Ovaları'yla bunları çevreleyen yaylaların 1000–1250 m. yükseltiye kadar olan kesimleri yazın biraz daha az ısınırlar. Anlaşılabileceği üzere Kütahya ve çevresinin kışın en az soğuyan, yazın da en çok ısınan kesimleri ovalık sahalardır, bunları çevreleyen alçak yaylalardır.

Yağışın dağılışı: Kütahya ve çevresinde her taraf aynı şekilde yağış almaz. Yağışın farklı dağılışı üzerinde en büyük rolü yükselti oynar. Bölgenin en yağışlı kısımları, Kütahya'nın güneyinde uzanan Gümüşdağı, Yellice Dağı kuzeyde Yeşildağ ve batıda Türkmen Dağı'dır. Dağlık kısımlardan eteklere doğru yağış tedricen azalır. Yellice ve Gümüşdağı'nın güney eteklerinde yağıştaki azalma, kuzey eteğe nispetle daha fazladır. Bölgenin en az yağış alan yerleri olarak, alçak yaylalar kesimiyle ovalık sahaları dikkati çeker. Köprüören'den batıya doğru gidildikçe yağışlarda yine bir azalma görülür. Batı istikametinde yağıştaki bu azalma kısmen Tavşanlı



ile Kütahya arasındaki yükselti farkından (Kütahya: 950, Tavşanlı: 850 m.) kısmen de Kütahya'nın gerisinde yükselen dağlık kütleden ileri gelir. Bu dağlık kütle Kütahya için bir yağmur duvarı teşkil eder. Tavşanlı'nın etrafı Kütahya'ya nispetle daha açıktır. Bölgede en yağışlı ay Aralık, en kurak ay Ağustos'tur. Ağustos'tan itibaren yağışlar artmaya başlar ve en yüksek seviyeye Aralık-Ocak aylarında ulaşır. Mevsimlik yağışlar içinde en büyük paya %39 ile kış ayları sahiptir. İlkbahar yağışlarının oranı %29, Sonbahar yağışlarının ise %19'dur. En kurak mevsim yazdır. Bununla beraber %13'e varan yaz yağışları oranı bölgede yaz kuraklığının hafiflemiş olduğunu aksettirir. Bölgede yağışlar umumiyetle sağanak karakterinde değildir. Sağanak yağışlarının, bütün yağışlara oranı %3'ü bulmaz. Kar yağışlı günlerin yıllık ortalama sayısı 19 gündür. Kar en fazla Ocak, Şubat ve Mart aylarında yağar. Kışın sahanın karasal şartların tesirinde kalması dolayısıyla, kar kolay ortadan kalkmaz ve yılın ortalama 31 günü karla örtülü geçer.

Rüzgâr durumu: Kütahya Ovası ve çevresinde hâkim rüzgârlar kuzey kesimde (kuzey, kuzeydoğu, kuzeybatı) toplanmıştır. Bu kesimden esen rüzgârlar, bütün yönlerden esen rüzgârların yıl içinde %52'sini, ilkbaharda %51'ini, yazın %72'sini, sonbaharda %47'sini teşkil ederler. Bu husus, Türkiye'nin bütününü tesiri altında bulandıran yüksek ve alçak basınç merkezlerinin durumuyla ilgilidir. Türkiye senenin büyük bir kısmında, bilhassa yaz mevsiminde sahası genişlemiş ve Balkanlar'a kadar sokulmuş olan subtropikal yüksek basınç sahası ile, Basra Körfezi üzerinde teşekkül etmiş ve zaman zaman Anadolu içlerine kadar bir oluk şeklinde sokulan alçak basınç sahasının tesiri altındadır. Kışın ise basınç merkezlerinin durumu değişir. Bu mevsimde rüzgâr rejimini tayin eden Arabistan ve Afrika üzerindeki yüksek basınç sahaları ile Orta Avrupa üzerinden Karadeniz'e doğru seyreden gezici alçak basınçlardır. Kütahya Ovası ve çevresi de kışın bu sistem içine girdiğinden, kış mevsiminde bölgede güney yönlü rüzgârlar hakim duruma geçer. Bölgede rüzgâr hızları şiddetli değildir. Kuzey kesimden esen rüzgârlar çoğunlukla hafif rüzgârlardır. Kütahya'da yaz ve bilhassa sonbahar rüzgâr bakımından sâkin geçer.

**Nüfus Durumu:** Kütahya ili nüfusu: 580.701'dir. Bu nüfusun % 79,71'i şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 11.632 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 50 kişi düşmektedir. (Bu sayı Simav'da 268'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,36 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez ilçe (% 1,78)- Aslanapa (-% 4,44)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 13 ilçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle ve ayrıca 546 köy vardır.

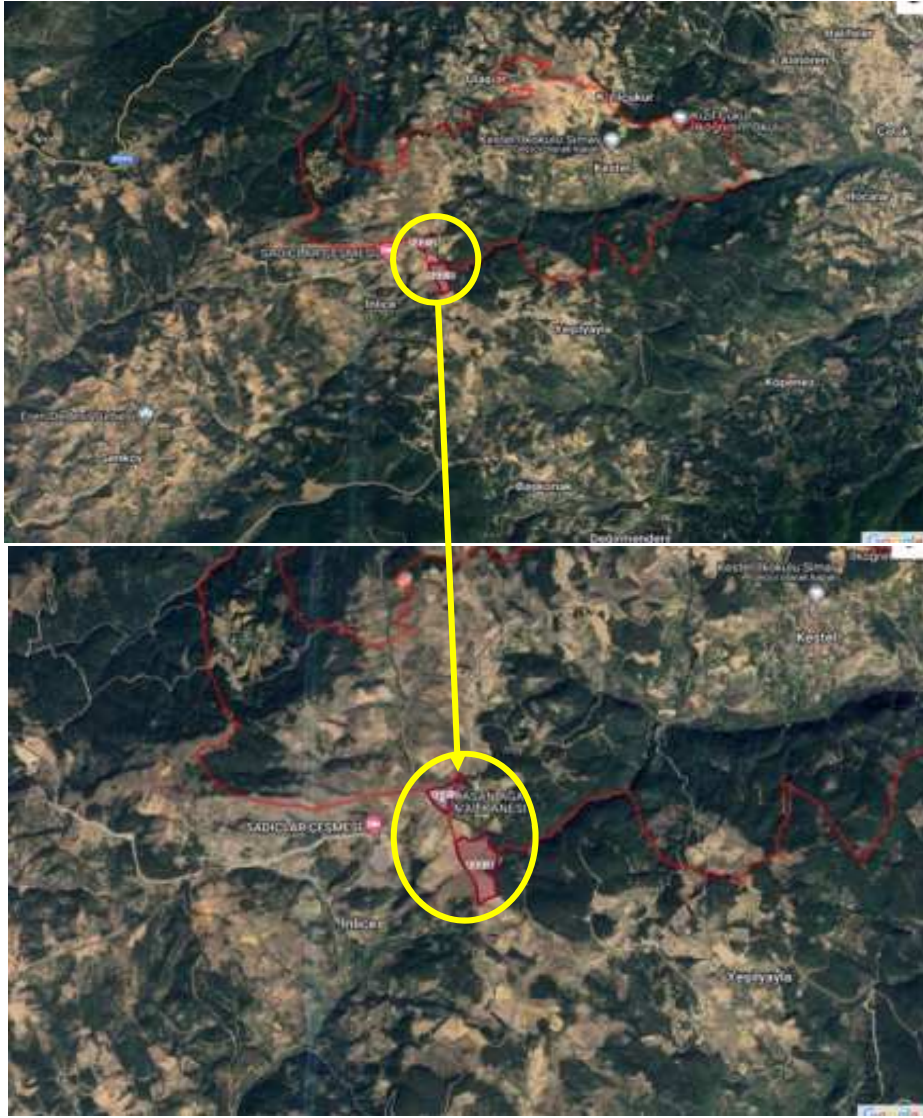
#### **Simav İlçesi:**

**Genel Bilgiler:** Simav, Kütahya'nın bir ilçesidir. İl merkezinin 143 km güneybatısında yer alır. Ege Bölgesinin İçbatı bölümündedir. Kuzeyde Simav, güneyde Demirci kasabaları arasında, doğu-batı doğrultusunda uzanan 1,800 m rakımlı Simav dağları mevcuttur. İç Anadolu Bölgesi'ne yakın bir konumda olmasına rağmen geçiş ikliminin özelliği ile bol ormanlara sahiptir. Bu yüzden kerestecilik önemli bir uğraştır. Ormanlarında genellikle kestane ağaçları ve çam ağaçları boy göstermektedir. Daha sonra Susurluk nehri adını alan akarsu da Simav'da; Simav Çayı olarak başlar. İlçe nüfusunun %70,75' ini çiftçilikle uğraşan nüfus teşkil etmektedir. Simav, Kütahya'nın ilçeleri arasında nüfus büyüklüğü yönünden ikinci sıradadır. 1935'te 5.900 olan, 2000 yılına kadar ortalama düzeyde artan ilçe nüfusu bu yıllardan sonra göç nedeniyle durağanlaşmış ve azalmaya başlamıştır. Çok sayıda belde yerleşimi bulunan Simav'da beldelerin nüfusu oldukça azalmıştır. İlçe halkı özellikle İzmir, Uşak ve Bursa gibi illere göç etmiştir. İlçe merkezinin nüfusu 26.436, köyler ve beldelerle beraber ise 62.237'dir.





### Taşınmazların Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Kütahya ili, Simav İlçesi, Kestel Köyü, Karşıtepe Mevkii, 122 ada, 2 ve 8 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Mahalle Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Simav İlçe merkezine uzak konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim köy merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına kısmen uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar ve Gölcük Yaylası bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan **“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi”** arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**122 ADA 2 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya ili, Simav İlçesi, Kestel Köyü, Karşı Tepe Mevkii, 122 ada, 2 parsel sayılı, 37.885,87 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde hâlihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kuzey yönden asfalt yola, batı yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup güney ve doğu yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 323 m, doğuda 537 m, batıda 246 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel kısmen düz kısmen az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kestel köy merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

**122 ADA 8 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya ili, Simav İlçesi, Kestel Köyü, Karşı Tepe Mevkii, 122 ada, 8 parsel sayılı, 125.519,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "ARSA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin batı ve güney yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey ve doğu yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 318 m, doğuda 592 m, güneyde 190 m, batıda 593 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel kısmen düz kısmen az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kestel köy merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **Arsa (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parsel olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planı alanı içerisinde yer alması,
- Köy merkezine yakın konumda yer alması,
- Kadastral yola cephelinin olması.

#### Zayıf Yanlar:

- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması,
- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması,

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.



### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d) "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e) "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerini belirlediği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,



- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

#### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu rapor veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılabilir.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |  |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması   | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Gediz/Kayaköyü Köyü sınırları içinde(106/31), köy yerleşik alan dışında kalan, 27.013,00-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 750.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.   | 27.013,00-                       | 750.000,00-       | ~27,76-                           |
| 2                       | <b>Mülk Sahibi 0 (533) 688 88 28</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Hisarcık/Kurtdere Köyü sınırları içinde(182/5), köy yerleşik alan dışında kalan, 7.339,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 164.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 7.339,00-                        | 164.000,00-       | ~22,35-                           |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (533) 272 99 04</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Hisarcık/Kurtdere Köyü sınırları içinde(202/10), köy yerleşik alan dışında kalan, 13.474,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 580.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 13.474,00-                       | 580.000,00-       | ~43,05                            |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (532) 389 85 15</b> Bölgede uzun yıllardır emlak komisyonculuğu yapan firma yetkilisi ile yapılan görüşmede marjinal arazilerin resmi işlemler öncesinde ~40,00-TL/m <sup>2</sup> aralığında seyrettiği ancak resmi işlemlerin tamamlanıp çağrı mektupları alınmış marjinal arazi olup GES projesinin inşaa aşamaları başlama sürecine gelmiş olan arazilerin ise ~60,00-TL/m <sup>2</sup> aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır. Bölgede GES için izinlerin alındığı taşınmazlar için daha yüksek bedel talep edildiği ancak bu taleplerinde gerçeği yansıtmadığı için rağbet görmediği bilgisi alınmıştır. | 1                                | ~50.000           | ~50,00-                           |

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasfındadır.

**Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi durumları aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosunda belirtilmiştir.**

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |                          |                          |                          |     |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|
|   | Emsal 1                  | Emsal 2                  | Emsal 3                  | Emsal 4                  |     |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )  | 27.013m <sup>2</sup>     | 7.339m <sup>2</sup>      | 13.474m <sup>2</sup>     | 1m <sup>2</sup>          |     |
| Satış Bedeli  | 750.000.-TL.             | 164.000.-TL.             | 580.000.-TL.             | 50.-TL.                  |     |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli   | 28.-TL.                  | 22.-TL.                  | 43.-TL.                  | 50.-TL.                  |     |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                 | 0%                       | -                        | 0%                       | +                        | 0%  |
| Alana İlişkin Düzeltme  | 10%                      | +                        | 35%                      | +                        | 10% |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                    | 10%                      | +                        | 15%                      | +                        | 30% |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                | 0%                       | +                        | 0%                       | -                        | 0%  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | -                        | 0%                       | -                        | 0%  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                   | 30%                      | +                        | 25%                      | +                        | 30% |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                             | 5%                       | +                        | 10%                      | +                        | 30% |
| PAZARLIK PAYI   | 10%                      | -                        | 5%                       | -                        | 10% |
| Düzeltilmiş Birim Bedel   | 40,00-TL./m <sup>2</sup> | 40,00-TL./m <sup>2</sup> | 50,00-TL./m <sup>2</sup> | 45,00-TL./m <sup>2</sup> |     |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                 |                          |                          | 43,75                    |                          |     |
| TAŞINMAZ TOPLAM ALANI   |                          |                          | 163.404,93m <sup>2</sup> |                          |     |
| YASAL DURUM DEĞERİ  |                          |                          | 7.148.337.-TL.           |                          |     |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                    |                          |                          | 7.150.000.-TL.           |                          |     |

**Buna göre taşınmazların pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir;**

| KÜTAHYA İLİ SİMAV İLÇESİ<br>KESTEL MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR | ALANI                          | Arsa Birim Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)      | Arsa Değeri (TL)<br>Yuvarlatılmış |
|--|--------------------------------|---|-----------------------|-----------------------------------|
| 122 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                    | 37.885,87m <sup>2</sup>        | 43,75m <sup>2</sup>                       | 1.657.506,81TL        | 1.660.000,00TL                    |
| 122 ADA 8 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                    | 125.519,06m <sup>2</sup>       | 43,75m <sup>2</sup>                       | 5.491.458,88TL        | 5.490.000,00TL                    |
| <b>TOPLAMLAR</b>   | <b>163.404,93m<sup>2</sup></b> |   | <b>7.148.965,69TL</b> | <b>7.150.000,00TL</b>             |

#### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.**

#### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

**Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmüş sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9.5. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmaz bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 20.07.2017 tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

#### 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.





### 10.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz arsa vasfında olup, Simav Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların yer almakta olup, ekonomik değer yaratmaması ve/veya sökülüp taşınabilen yapılar olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

### 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Kütahya İli Simav İlçesi Kestel Köyü, 122 Ada 2 ve 8 Parşele kain "Arsa" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

| KÜTAHYA İLİ SİMAV İLÇESİ<br>KESTEL MAHALLESİNDEKİ<br>TAŞINMAZLAR | KDV HARİÇ             |                     |                    | KDV DAHİL             |                     |                    |
|--|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
|  | TL                    | DOLAR               | EURO               | TL                    | DOLAR               | EURO               |
| 122 ADA 2 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                    | 1.660.000,00TL        | 54.369,19\$         | 50.510,74€         | 1.826.000,00TL        | 59.806,11\$         | 55.561,81€         |
| 122 ADA 8 PARSEL PAZAR DEĞERİ                                    | 5.490.000,00TL        | 179.811,35\$        | 167.050,57€        | 6.039.000,00TL        | 197.792,48\$        | 183.755,63€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>   | <b>7.150.000,00TL</b> | <b>234.180,53\$</b> | <b>217.561,31€</b> | <b>7.865.000,00TL</b> | <b>257.598,59\$</b> | <b>239.317,44€</b> |

olarak hesaplanmıştır.

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunar,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

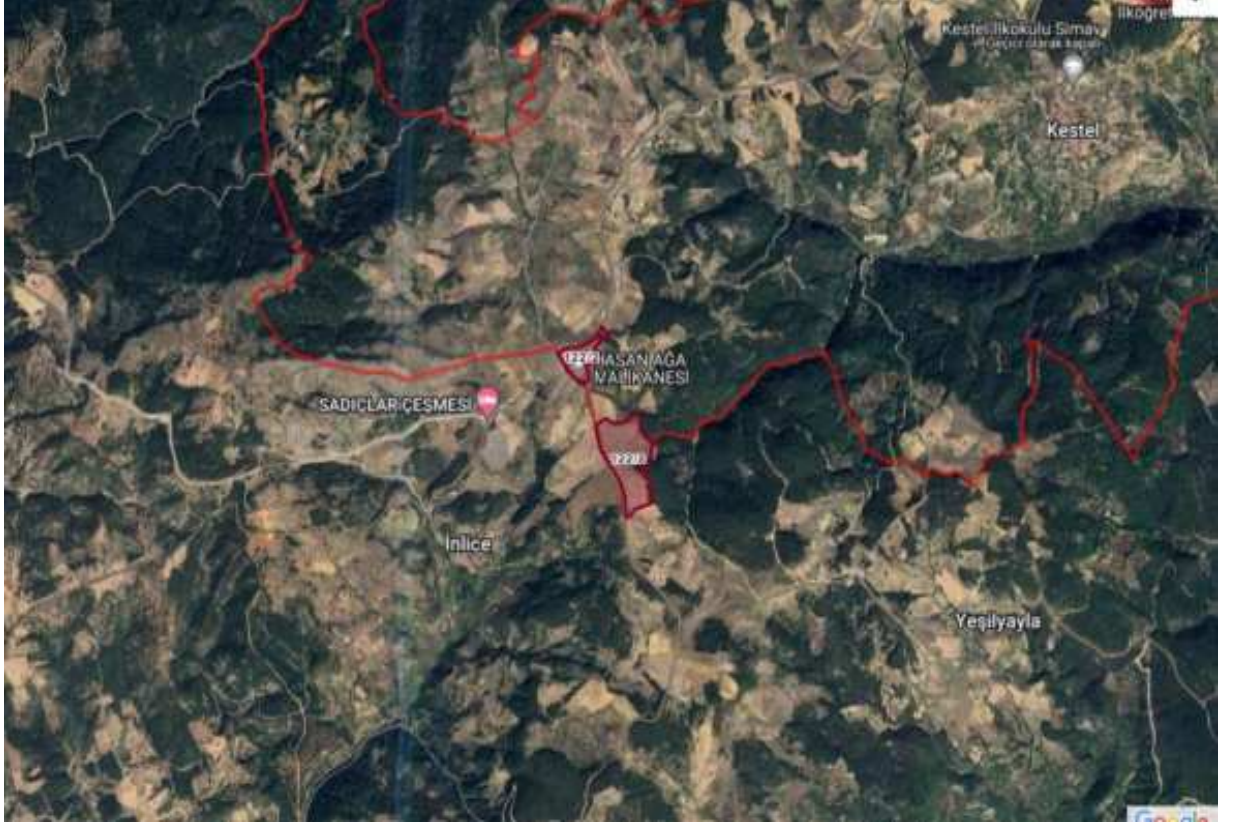
| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                             |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI





## 12.2. FOTOĞRAFLAR































### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:53



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 085624011043 | 20240112-1937-F08940 | 1104       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |               |                                |          |
|---------------------|---------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz   | Ada/Parsel:                    | 122/2    |
| Tasınmaz Kimlik No: | 77054659      | AT Yüzölçümü(m2):              | 37885.87 |
| İl/İlçe:            | KÜTAHYA/SIMAV | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Simav         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KESTEL Köyü   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | KARŞI TEPE    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 6/588         | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Tasınmaz Nitelik:          | ARSA     |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar                            | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye        | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|---|----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: Aplikasyonu yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanlışla sınırları dışında yüzölçüm hatası vardır.-) Tarih: 04.10.2021 Sayı: 2637742( Şablon: Diğer) | (SN:5926662) KÜTAHYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ | Simav - 05-10-2021 13:42 - 11399 |                             |

1 / 3

|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
|  |  | VKN: |  |
|--|--|------|--|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 332838166         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | --            | 1/1              | 37885.87  | 37885.87         | Satış 04-03-2016 1234       | -                           |

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|----------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : 0 ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN    |              | Simav - 06-11-2019 17:05 - 9241 |                             |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



| İpotek  |                 |   |                    |                                       |                         |                                 |
|---|-----------------|---|--------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?    | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                           | Süre                    | Tesis Tarih - Yev               |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892  | Hayır           | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0                                   | F.B.K.                  | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                      |                 |   |                    |                                       |                         |                                 |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                    | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                 |
| Simav - KESTEL Köyü - (Aktif) -<br>122 Ada - 2 Parsel | 1/1             | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Simav -<br>30-05-2017 16:47 -<br>3804 | -                       |                                 |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5dkOQZqHsR kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:53



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 085624011043 | 20240112-1937-F08940 | 1104       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |               |                                |           |
|---------------------|---------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTaşınmaz   | Ada/Parsel:                    | 122/8     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 128247050     | AT Yüzölçüm(m2):               | 125519.06 |
| İl/ilçe:            | KÜTAHYA/SIMAV | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |           |
| Kurum Adı:          | Simav         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | KESTEL Köyü   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Mevki:              | KARŞI TEPE    | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |           |
| Cilt/Sayfa No:      | 24/2314       | Arsa Pay/Payda:                |           |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA      |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye               | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 741288420         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 125519.06 | 125519.06        | Tevhit İşlemi (TSM)<br>06-04-2023<br>4989 | -                           |

1 / 3



### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı- sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : 0 ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Simav - 06-11-2019 17:05 - 9241 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2019 tarih 942260 sayılı Haciz Yazısı- sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : 0 ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Simav - 06-11-2019 17:05 - 9241 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

|  |
|--|
|  |
|--|

2 / 3

| İpotek   |                  |  |                 |                                 |                         |                                 |
|--|------------------|--|-----------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?     | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                     | Süre                    | Tesis Tarih - Yev               |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892  | Hayır            | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                             | F.B.K.                  | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                   |                  |  |                 |                                 |                         |                                 |
| Taahhüt  | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev              | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                 |
| Simav - KESTEL Köyü - (Aktif) - 122 Ada - 8 Parsel | 1/1              | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Simav - 30-05-2017 16:47 - 3804 |                         |                                 |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E9TTqQB2TaU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



## 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ

|                  |                             |  |  |   |
|------------------|-----------------------------|--|--|---|
| SAYI<br>DOSYA NO | 2024/ 29<br>4921            | <b>T.C.</b><br><b>KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ</b><br><br><b>İMAR ve KENTSEL<br/>İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ</b><br><br><b>İMAR DURUM BELGESİ</b> | PLAN DURUMU  | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA<br>İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ   |
| ADI SOYADI       | ZEN ENERJİ A.Ş.             |  | PLANDAKİ YERİ  | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA<br>DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI<br>(DÖNÜŞ ENERJİ SANTRALI) |
| İLÇESİ           | SİMAV                       |  | YAPI DÜZENİ  | AYRIK   |
| KÖYÜ             | KESTEL                      |  | KAT ADEDİ  | —   |
| MEVKİİ           | KARŞI TEPE                  |  | BİNA YÜKSEKLİĞİ  | Yençok (Serbest)  |
| PAFTA NO         | J22-D14-B                   |  | BİNA CEPHESİ   | —   |
| ADA NO           | 122                         |  | BİNA DERİNLİĞİ   | —   |
| PARSEL NO        | 8                           |  | T.A.K.S.<br>K.A.K.S./EMRAL                                       | 0.05  |
| YÜZÖLÇÜMÜ        | 125519.06                   |  | SUBASMAN KOTU  | YOL KOTU (A) + 1.00 m   |
| ADRES            | KESTEL KÖYÜ<br>SİMAVKÜTAHYA |  | ARKA BAHÇE   | 5.00 m  |
|                  |                             | ÖN BAHÇE   | 10.00 m  |   |
|                  |                             | YAN BAHÇE  | 5.00 m   |   |
|                  |                             | ARKA BAHÇE   | 5.00 m   |   |
| PLAN ONAYI       |                             |  | İL GENEL MECLİSİNİN 07.06.2017<br>TARİHLİ 101 ONAY SAYILI KARARI |   |

**NOT:**  
Uygulama İmar Planı notları hükümlerine uyulacaktır.  
3194 sayılı İmar Kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. maddesi hükümlerine uyulacaktır.  
Ada kenarı ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

K  
↑  
1/3000

**İMAR DURUMU ARKA SAYFADADIR.**

Parsel ölçüleri 04.11.2022 tarihli ölçü krokisinden alınmıştır.

TANZİM TARİHİ  
**14.07.2024**

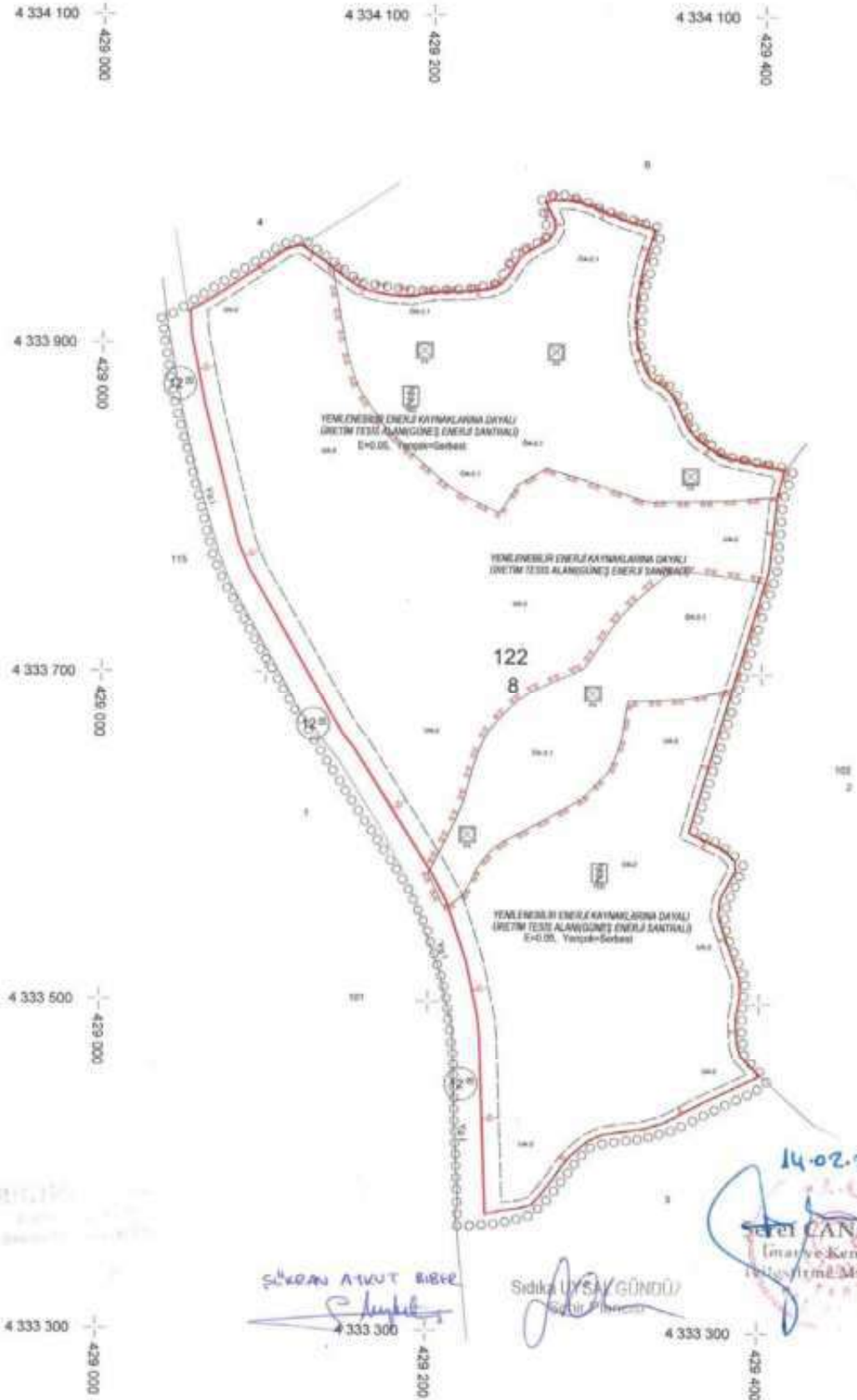
|                     |   |  |   |
|---------------------|---|--|---|
| MAHALİNDE İNCELEYEN | TANZİM EDEN<br>ŞÜKRAN AYKUT BİBER   | KONTROL EDEN   | ONAYLAYAN   |
|                     |  |  |  |

**AÇIKLAMALAR**

- İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.
- İmar durum belgesi ile yalnız proje tanzim ettirilir. İnşaat yapılamaz.
- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.
- İş bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinti düzeltme bulunan belge geçersizdir.







|                  |  |   |                            |   |
|------------------|--|---|----------------------------|---|
| SAYI<br>DOSYA NO | 2024/ 28<br>4922   | T.C.<br>KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ<br><br>İMAR ve KENTSEL<br>İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ<br><br>İMAR DURUM BELGESİ | PLAN DURUMU                | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA<br>İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ   |
| ADI SOYADI       | ZEN ENERJİ A.Ş.  |   | PLANDAKİ YERİ              | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA<br>DAYALI (BİRETM) TESİS ALANI<br>(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI) |
| İLÇESİ           | SİMAV  |   | YAPı DÜZENİ                | AYRIK   |
| KÖYÜ             | KESTEL   |   | KAT ADEDİ                  | —   |
| MEVKİİ           | KARŞI TEPE   |   | BİNA YÜKSEKLİĞİ            | Yençok Serbest  |
| PAFTA NO         | J22-D-14-B   |   | BİNA CEPHESİ               | —   |
| ADA NO           | 122  |   | BİNA DERİNLİĞİ             | —   |
| PARSEL NO        | 2  |   | T.A.K.S.<br>K.A.K.S./EMSAL | 0.05  |
| YÜZÖLÇÜMÜ        | 37885.87   |   | SUBAŞMAN KOTU              | YOL KOTU (A) + 1.00 m   |
| ADRES            | KESTEL KÖYÜ<br>SİMAV/KÜTAHYA                                     |   | ÖN BAHÇE                   | 10.00 m   |
|                  |  | YAN BAHÇE   | 5.00 m                     |   |
|                  |  | ARKA BAHÇE  | —                          |   |
| PLAN ONAYI       | İL GENEL MECLİSİNİN 07.06.2017<br>TARİHLİ 101 ONAY SAYILI KARARI |   |                            |   |

NOT:

Uygulama İmar Planı notları hükümlerine uyulacaktır.

3194 sayılı İmar Kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. maddesi hükmüne uyulacaktır.

Ada kenar ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

Panelsi ölçüler: 31.10.2022 tarihli bilgi istekinden alınmıştır.

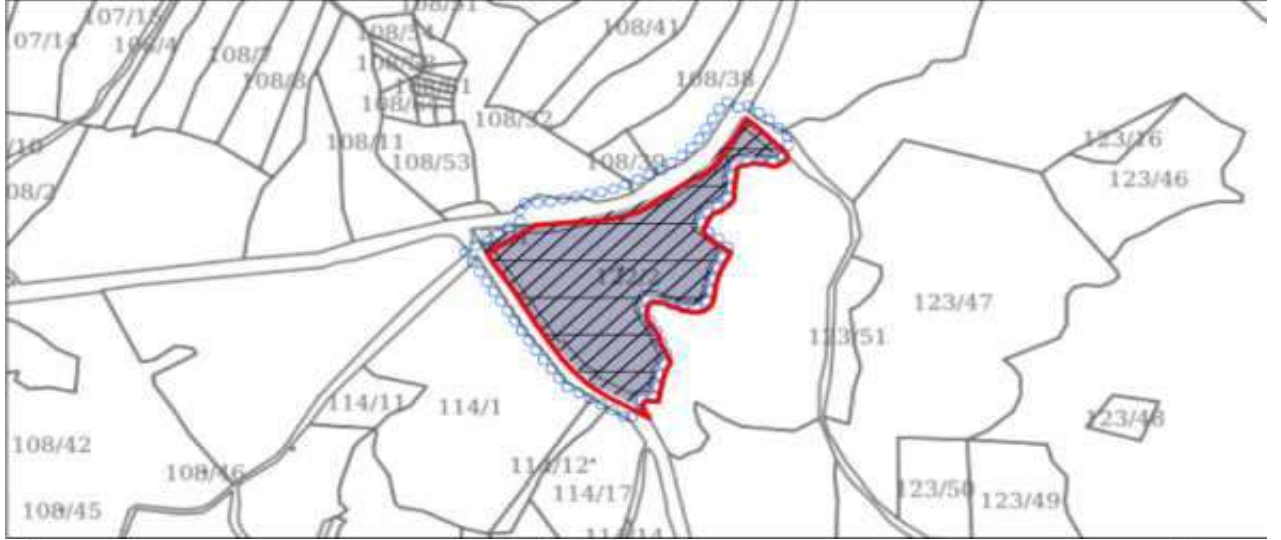
TANZİM TARİHİ  
... / ... / 2024

|                     |                                   |  |  |
|---------------------|-----------------------------------|--|--|
| MAHALİNDE İNCELEYEN | TANZİM EDEN<br>ŞÖKRAN AYKUT BIBER | KONTROL EDEN<br>Srdik MİYSAL GÜNTEZ<br>Kentsel Mühür | ONAYLAYAN<br>T.C. KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ<br>Kentsel Mühür |
|---------------------|-----------------------------------|--|--|

AÇIKLAMALAR:

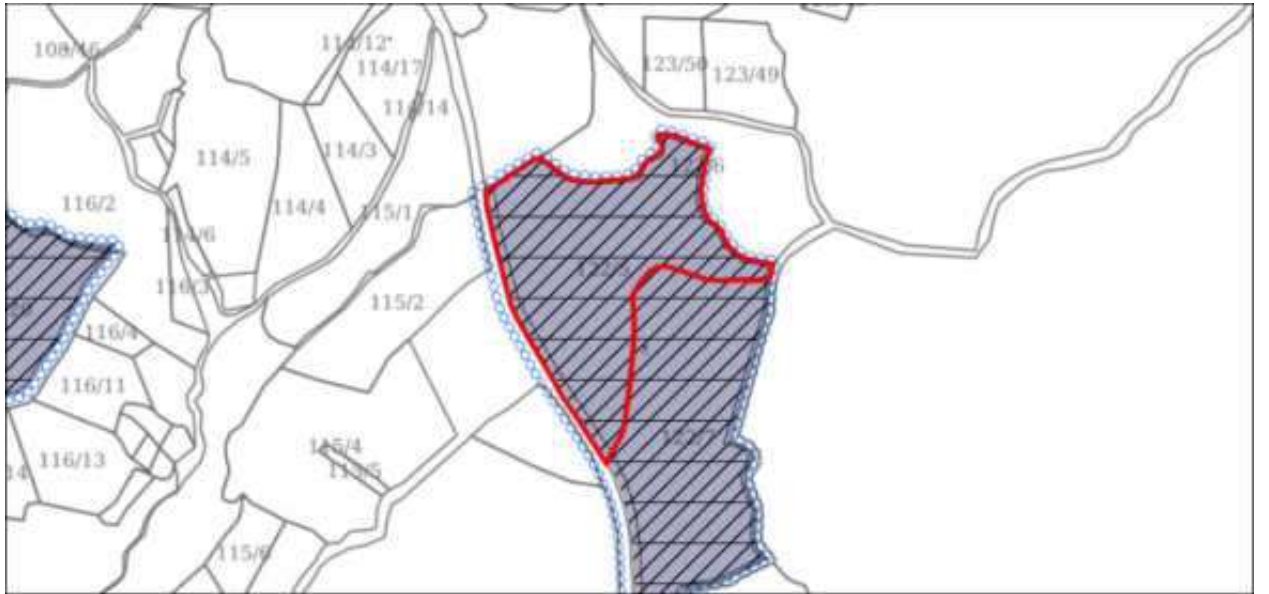
- İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.
- İmar durum belgesi ile yalnız proje tanzim edilir. İnşaat yapılamaz.
- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.
- İş bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinti düzeltme bulunan belge geçersizdir.





| Adres       |         | Kadastro       |         |
|-------------|---------|----------------|---------|
| İl          | KUTAHYA | Pafta          |         |
| İlçe        | SIMAV   | Ada            | 122     |
| Mahalle     | KESTEL  | Parsel         | 2       |
| Cadde/Sokak |         | Geometrik Alan | 39947.5 |

| İmar Planı        |           |                    |                                    |
|-------------------|-----------|--------------------|------------------------------------|
| PIN               | UIP-27066 | Tasdik Tarihi      | 20.07.2017                         |
| Ölçek             | 1000      | Fonksiyon          | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ |
| Yapı Yüksekliği   | -         | Fonksiyon 2        |                                    |
| Kat Adedi         | -         | KAKS / Emsal       | 0.5                                |
| Nizam Durumu      |           | TAKS               | -                                  |
| Ön Bahçe Mesafesi |           | Yan Bahçe Mesafesi |                                    |





| Adres       |         | Kadastro       |         |
|-------------|---------|----------------|---------|
| İli         | KUTAHYA | Pafta          |         |
| İlçe        | SIMAV   | Ada            | 122     |
| Mahalle     | KESTEL  | Parsel         | 5       |
| Cadde/Sokak |         | Geometrik Alan | 62921.3 |

| İmar Planı        |           |                    |                                    |
|-------------------|-----------|--------------------|------------------------------------|
| PIN               | UIP-27066 | Tasdik Tarihi      | 20.07.2017                         |
| Ölçek             | 1000      |                    |                                    |
| Yapı Yüksekliği   | -         | Fonksiyon          | YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ |
| Kat Adedi         | -         | Fonksiyon 2        |                                    |
| Nizam Durumu      |           | KAKS / Emsal       | 0.5                                |
|                   |           | TAKS               | -                                  |
| Ön Bahçe Mesafesi |           | Yan Bahçe Mesafesi |                                    |



**12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK / MERKEZ / GÖĞEM KÖYÜ

“106 ADA / 137-138 NOLU PARSELLER”

“ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yediteped.com/yediteped@gmail.com

[www.yediteped.com](http://www.yediteped.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00010



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10.01.2024 /2024-0004   |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 26 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPOR NO                    | OZEL-2024-00010   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Uşak İli Merkez İlçesi Göğem Köyü, 106 ada 137 ve 138 parsellerde konumlu 2 adet "Arsa" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir. |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ                     | Uşak İli Merkez İlçesi Göğem Köyü, 106 Ada 137 Parsele kain "Arsa" ve 106 Ada 138 Parsele kain "Arsa" nitelikli taşınmazlar.      |
| SAHİBİ                                   | Zen Enerji Anonim Şirketi   |
| MEVCUT KULLANIM                          | Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.   |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.   |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.  |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'                                |

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

| TAŞINMAZLAR                     | KDV HARİÇ       |              |             | KDV DÂHİL       |              |             |
|---------------------------------|-----------------|--------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|
|                                 | TL              | DOLAR        | EURO        | TL              | DOLAR        | EURO        |
| 106 ADA 137 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 9.335.000,00TL  | 305.744,79\$ | 284.046,82€ | 10.268.500,00TL | 336.319,27\$ | 312.451,51€ |
| 106 ADA 138 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 5.020.000,00TL  | 164.417,66\$ | 152.749,34€ | 5.522.000,00TL  | 180.859,43\$ | 168.024,27€ |
| TOPLAM DEĞERLER                 | 14.355.000,00TL | 470.162,45\$ | 436.796,16€ | 15.790.500,00TL | 517.178,70\$ | 480.475,77€ |

Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.

Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|   |  |   |
|---|--|---|
| Oruç ÜNAL,<br>Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125 | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936 |
|---|--|---|



## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 3  |
| 2.     | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.1.   | DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....  | 4  |
| 2.2.   | DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 3.     | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 3.1.   | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 5  |
| 3.2.   | UYGUNLUK BEYANI .....   | 5  |
| 4.     | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.   | TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....   | 6  |
| 4.1.1. | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....  | 6  |
| 4.1.2. | GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 4.2.   | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....  | 7  |
| 4.2.1. | İMAR DURUMU .....   | 7  |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....   | 10 |
| 4.2.3. | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....  | 10 |
| 4.3.   | TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 4.3.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 4.3.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 10 |
| 5.     | EKONOMİK VERİLER .....  | 10 |
| 5.1.   | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....  | 10 |
| 5.2.   | ENFLASYON .....   | 12 |
| 5.3.   | FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....   | 15 |
| 5.4.   | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....   | 19 |
| 6.     | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....   | 26 |
| 6.1.   | KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....  | 26 |
| 6.2.   | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....  | 28 |
| 7.     | GAYRİMENKULÜN TANIMI .....  | 28 |
| 7.1.   | EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 29 |
| 8.     | VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....  | 29 |
| 8.1.   | SWOT ANALİZİ .....  | 29 |
| 9.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 29 |
| 9.1.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 29 |
| 9.2.   | GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....   | 29 |
| 9.3.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 29 |
| 9.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 31 |
| 9.3.2. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 31 |
| 9.3.3. | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....   | 32 |
| 9.4.   | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....  | 32 |
| 9.5.   | KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....  | 33 |
| 9.5.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 33 |
| 9.5.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34 |
| 9.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....   | 34 |
| 10.    | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 34 |
| 10.1.  | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....                                      | 34 |
| 10.2.  | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 35 |
| 10.3.  | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER ..... | 35 |
| 11.    | SONUÇ .....   | 35 |
| 12.    | EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....  | 37 |
| 12.1.  | UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....  | 37 |
| 12.2.  | FOTOĞRAFLAR .....   | 38 |
| 12.3.  | TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....   | 46 |
| 12.4.  | İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....  | 53 |
| 12.5.  | DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....   | 56 |





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Raporu Talep Eden</b>           | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ                               |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>           | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>          | 10/01/2024 / 2024-0004                                  |
| <b>Değerleme Tarihi</b>            | 26 Ocak 2024  |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 05 Şubat 2024   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | 2024OZEL00010   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b> | Tam mülkiyet  |

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, 106 Ada 137 Parşele kâin "Arsa" ve 106 Ada 138 Parşele kâin "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 01.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 19.01.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 29.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>      | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>      | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>         | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>            | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>     | info@yediteped.com   |
| <b>İnternet Adresi</b>    | <a href="https://www.yediteped.com/">https://www.yediteped.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>     | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>  | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>   | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b> | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>              | +90 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>               |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Dairesi</b>           | SARIGAZI VERGİ DAİRESİ MÜD.   |
| <b>Vergi Numarası</b>          | 9970684156  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Mersis No</b>               | 0997068415600016  |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Yenilenebilir enerji üretimi  |



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



#### 4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

| 106 ADA 137 PARSEL          |           |                    |                           |
|-----------------------------|-----------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Uşak      | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Merkez    | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -         | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | -         | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | Göğem     | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -         | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | -         | Cilt No            | 23                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 98.268,65 | Sayfa No           | 2235                      |
| Pafta No                    | K23d01c2  | Tapu Tarihi        | 29.12.2022                |
| Ada No                      | 106       | Tapu Yevmiye       | 49622                     |
| Parsel No                   | 137       | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa      | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

| 106 ADA 138 PARSEL          |           |                    |                           |
|-----------------------------|-----------|--------------------|---------------------------|
| İli                         | Uşak      | Bağ. Böl. Niteliği | -                         |
| İlçesi                      | Merkez    | Arsa Payı          | -                         |
| Bucağı                      | -         | Blok No            | -                         |
| Mahallesi                   | -         | Kat No             | -                         |
| Köyü                        | Göğem     | Bağ. Böl. No       | -                         |
| Sokağı                      | -         | Hisse Oranı        | 1/1                       |
| Mevkii                      | -         | Cilt No            | 23                        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 52.812,66 | Sayfa No           | 2236                      |
| Pafta No                    | K23d01c2  | Tapu Tarihi        | 29.12.2022                |
| Ada No                      | 106       | Tapu Yevmiye       | 49622                     |
| Parsel No                   | 138       | Eklentisi          | -                         |
| Ana G.M. Vasfı              | Arsa      | Malikleri:         | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ |

###### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre konu taşınmazların tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmamıştır. Değerlemeye konu 106 Ada 137 ve 138 Parsel nolu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

###### Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmalarına tabidir.) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639 (04.12.2020 tarih 31968 yevmiye numaralı müşterek)

###### Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (08.11.2019 tarih 26859 yevmiye numaralı müşterek)

###### İrtifak Hanesinde;

- A-H:Dİ.1 ile gösterilen 90,67 m2 likl kısmında Teiaş lehine irtifak hakkı vardır. (29.12.2022 tarih 49622 yevmiye numaralı 106 ada 137 parsel üzerinde)

###### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (04.07.2017 tarih 13925 yevmiye numaralı müşterek ipotek)







## İMAR DURUM BELGESİ

T.C.  
ULUK İL ÖZEL İDARESİ  
TARİH: 15 / 02 / 2023  
SAYI: 2023 / 28

MALİK : ZEN ENERJİ A.Ş.  
KONU : ... / 2023 Tarihli Dilekçeniz Hakkında.  
İLÇESİ : MERKEZ ADA : 106  
KÖYÜ : GÖĞEM PARSEL : 137-138



Plan Notları arka Sayfada Yer almaktadır.

Yapı Yaklaşma Mesafesi:  
ÇEKME MESAFESİ 10 METRELİK YOLDAN 10 METRE, DİĞER CEPHELERDEN 5 METREDİR.

E=0.05  
Yençok=6.50 m.

| YENİLENERGİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI |                                |
|--|--------------------------------|
| İnşaat Türü  | 1/1000                         |
| İmar Planı Ölçüsü  | K23.D.01.C.2D-3B               |
| Meri İmar Planı  | 15.11.2017                     |
| Plan Tasdik Tarihi   | 137.98.202.05<br>138.52.012.04 |
| Parsel Alanı   | 6.50                           |
| Bina Yüksekliği  | 10 m                           |
| Ön Bahçe Mesafesi  | 5 m                            |
| Kompu Bahçe Mesafesi   | 5 m                            |
| Arka Bahçe Mesafesi  | 5 m                            |

### Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre Uyulması Gereken Hususları

- Bu İmar Durum Belgesine göre Mimari, Statik, Elektrik, Makine - Termaal projeleri Zemin Fınd raporu ve Harita TUS evrakları düzenlenecektir.
- Bu İmar Durumuna göre tanzim edilen projeler İdareniz tarafından onaylanmadan inşaat yapılmaz.
- İmar Durum Belgesi geçerlilik süresi (1) her senedir. Bu süre içerisinde herhangi bir işlem yapılmadığı takdirde yenidenmesi gerekmektedir.
- Lisanslı Harita Kadastarı Bürosundan alınan aplikasyon belgesindeki koordinatlar geçerlidir.
- Plan notlarına uyulması zorunludur. Sorumluluk projeleri tanzim eden mücliflere aittir.

Düzenleyen  
Hilal ÇETİNTAŞ  
Şehir Plancısı  
15 / 02 / 2023

Onaylayan  
Sibel YILDIZ  
İm. Kent. Uzmanı V.  
15 / 02 / 2023



#### **PLAN NOTLARI**

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 119 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2871 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİK VE TEBLİĞLERDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
3. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA SÖRECİNDE KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN PLANLAMAYA ESAS GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA ALANINDA SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI / ÖST YAPI İHTİYACI TESİS SAHİBİ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.
6. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR AMACI DIŞINDA KULLANILMAZ. KULLANILMASININ TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA, İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYUMLU GÖRÜŞÜNDEN ALINMASI VE TALEBE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
7. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, 4346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMACLI KULLANIMA İLİŞKİN KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. ELEKTRİK KUVVETİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. OSMAKİAZI ELEKTRİK DAĞITIM AŞ'İNİN PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. TESİSİN TEKNİK ÖZELLİĞİNE GÖRE TESİSTE ENERJİ ÜRETİMİNE YÖNELİK DONANIM ENERJİ VE TARIH KAYNAKLAR BAKARINDAN ONAYLANACAK AVIAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
11. PLAN DÜŞÜNME SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE PANJELER ENERSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. GÜNEŞ PANJELERİ DIŞINDA YAPILACAK TÖM YAPI VE TESİSLER İÇİN DEĞER, YENİDİR TESİSİN TEKNİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. YAPI YAKLAŞIK MESAFELERİ KARAYOLU KENARINDA BULUNAN TESİSLERDE KARAYOLUNDAN 25 METRE, KARAYOLU AÇI DIŞINDA KALAN TAŞIT YOLLARINDA 10 METRE, YAYA VE SİRKİS YOLLARINDAN 5 METRE VE KİMLİŞİ PARÇELERDEN DE 5 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR. YOLDAN 2 METRE ÇEKİME MESAFESİ BİRAKILDIKTAN SONRA GÜNEŞ PANJELERİ YAPILABİLİR. BUNUN DIŞINDA HERHANGİ BİR YAZI YAPILAMAZ.
12. PLAN DÜŞÜNME SINIRLARI İÇERİSİNDE, SANTRAL ALANINDAKİ ÖRNEKLE İLİŞKİLİ TESİSLER İLE BUNLARIN TAMAMLAYICI NİTELİĞİNDEKİ ALT YAPI VE ÖST YAPI (TELAFİ, SAKLAMA MERKEZİ, İRTİBAT MERKEZİ) VE TEKNİK ALTYAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR ENERSAL HESABINA DAHİL ALANLARDIR.



*İmza*

#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazlar 'Arsa' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'İfraz' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselde ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Uşak Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde,

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul 29.12.2022 tarihinde 'İfraz işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. (Eski tapu belgesi görülemez.)

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. EKONOMİK VERİLER

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

##### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Covid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Covid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Covid-19 salgını sonrası "yeni





normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılğanlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılğanlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçleştirmektedir.

*Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek |Ekim-Aralık*

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH'ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH'ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerle borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH'nin %13'ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH'nin %8'i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH'nin %8'i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH'nin %4'ü oranında net borç veren konumundadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL'lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL'lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL'lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL'lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL'lik mevduatın 17.869 milyar TL'lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL'lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL'si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL'lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirilmiştir. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı (%12) yatay seyredirken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirilme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirilme

artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur. *Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek*

## 5.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle

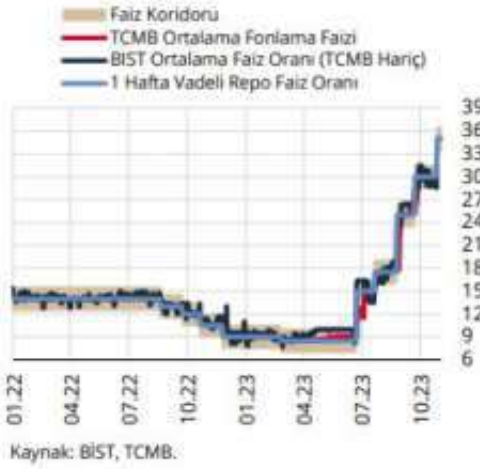
ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki bölgesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirilmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıkılığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

## Para Politikası Kararları

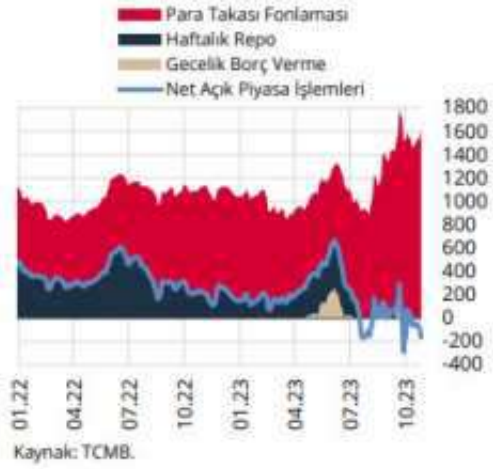
TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde ilave bir baskı olduğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpalandırılması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyeye erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılmasını şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım mali ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (API) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net API fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023



**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**

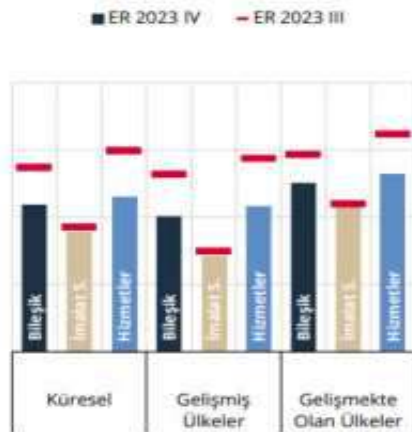


### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur (Grafik 2.1.1). Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**



**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

|              | 2022 | 2023 Tahmini |         | 2024 Tahmini |         |
|--------------|------|--------------|---------|--------------|---------|
|              | ER   | ER           | ER      | ER           | ER      |
|              |      | 2023-III     | 2023-IV | 2023-III     | 2023-IV |
| Euro Bölgesi | 3,5  | 0,5          | 0,5     | 0,9          | 0,6     |
| Almanya      | 1,8  | -0,3         | -0,4    | 1,1          | 0,5     |
| ABD          | 2,1  | 1,6          | 2,2     | 0,5          | 0,9     |
| İngiltere    | 4,0  | 0,1          | 0,4     | 0,4          | 0,3     |
| İtalya       | 3,8  | 1,1          | 0,7     | 0,8          | 0,6     |
| Irak         | 8,6  | 2,4          | 1,1     | 2,0          | 3,8     |
| İspanya      | 5,5  | 2,1          | 2,3     | 1,5          | 1,3     |
| Fransa       | 2,6  | 0,6          | 0,8     | 0,9          | 0,8     |
| Hollanda     | 4,5  | 0,9          | 0,5     | 1,0          | 0,8     |
| İsrail       | 6,4  | 2,9          | 3,0     | 3,4          | 3,2     |
| Rusya        | -2,1 | 0,7          | 1,7     | 1,3          | 1,4     |
| BAE          | 7,2  | 3,6          | 3,0     | 3,3          | 4,2     |
| Romanya      | 4,8  | 2,6          | 2,3     | 3,7          | 3,4     |
| Belçika      | 3,1  | 0,9          | 0,9     | 1,1          | 0,9     |
| Polonya      | 4,9  | 1,0          | 0,2     | 2,9          | 2,7     |
| Mısır        | 6,6  | 3,9          | 4,1     | 3,9          | 3,9     |
| Bulgaristan  | 3,4  | 1,6          | 1,7     | 2,3          | 2,3     |
| Çin          | 3,0  | 5,3          | 5,9     | 4,8          | 4,4     |

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmeyle birlikte emtia ana endeksi son on yıl

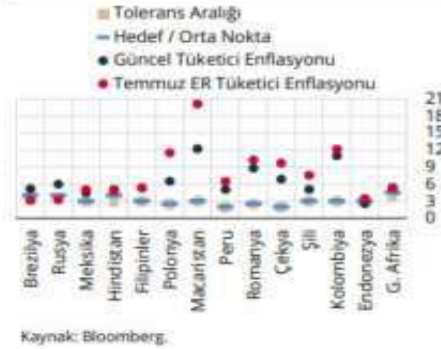


ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelerde (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırımı sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırımı döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmaya sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi

sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası (Efektif, %)**



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\* (% Puan)**



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizlerin daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleye yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise yüzde 27 seviyesine inmiştir.

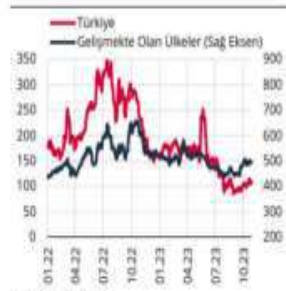
TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaşma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkiye bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaşmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır.



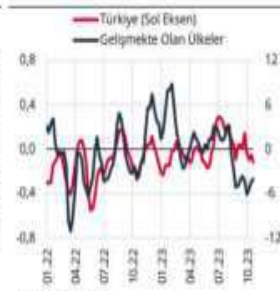
Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyrini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.

**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler CDS Premieri\*** (5 Yil Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şil.

**Grafik 2.2.2: Türkiye\* ve Gelişmekte Olan Ülkeler Portföy Hareketleri** (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



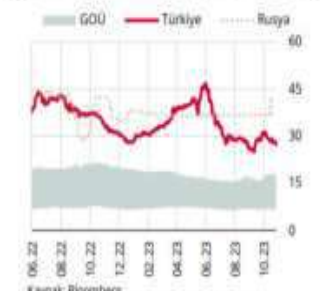
Kaynak: TCMB, IIF.  
\* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



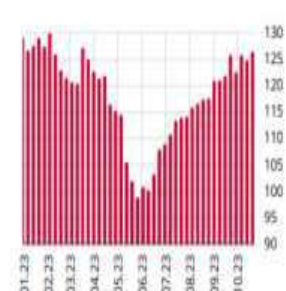
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şil, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



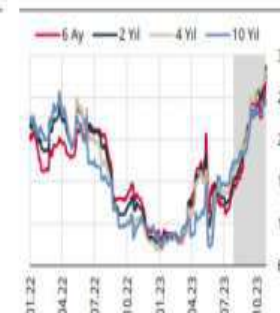
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şil, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi** (Haftalık, Milyar ABD Doları)



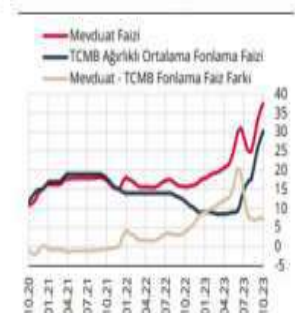
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.  
\* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredili mevduat hesapları hariç.



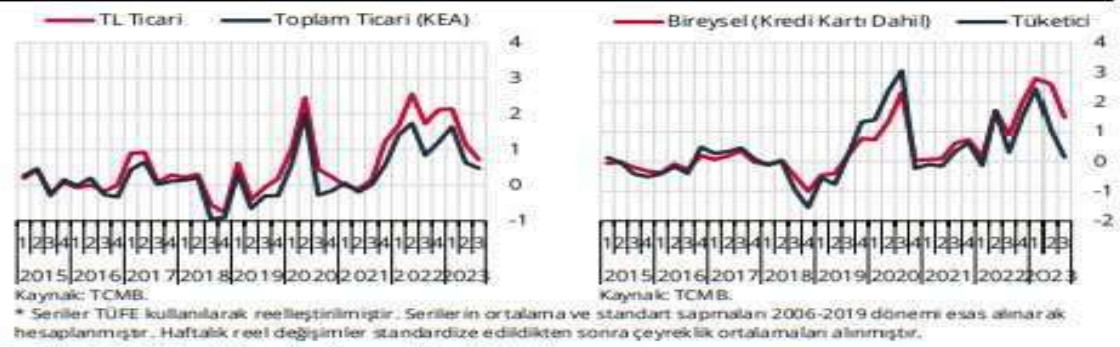
**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



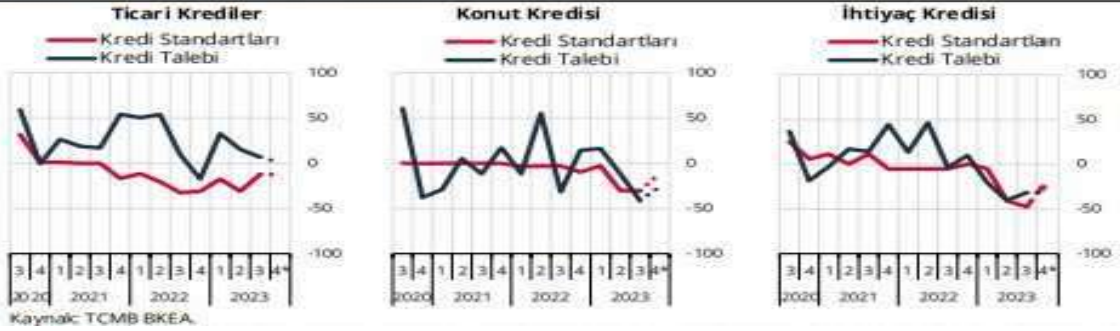
**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)**



**Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri\* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)**



**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023

## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin

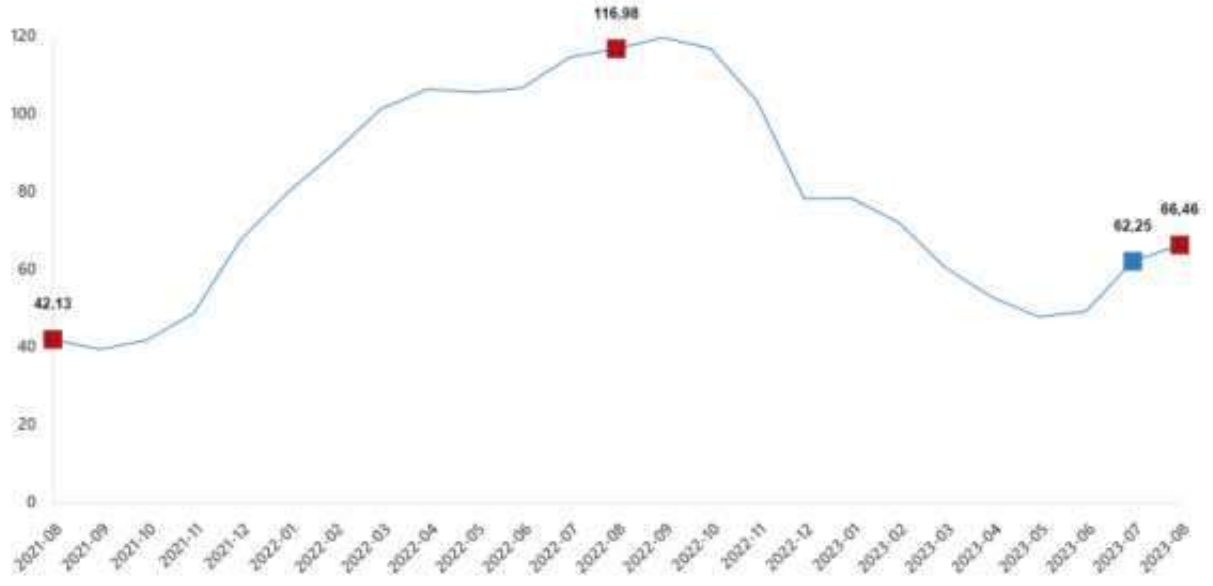
büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayacağı unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur. *Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*

### **İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023**

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

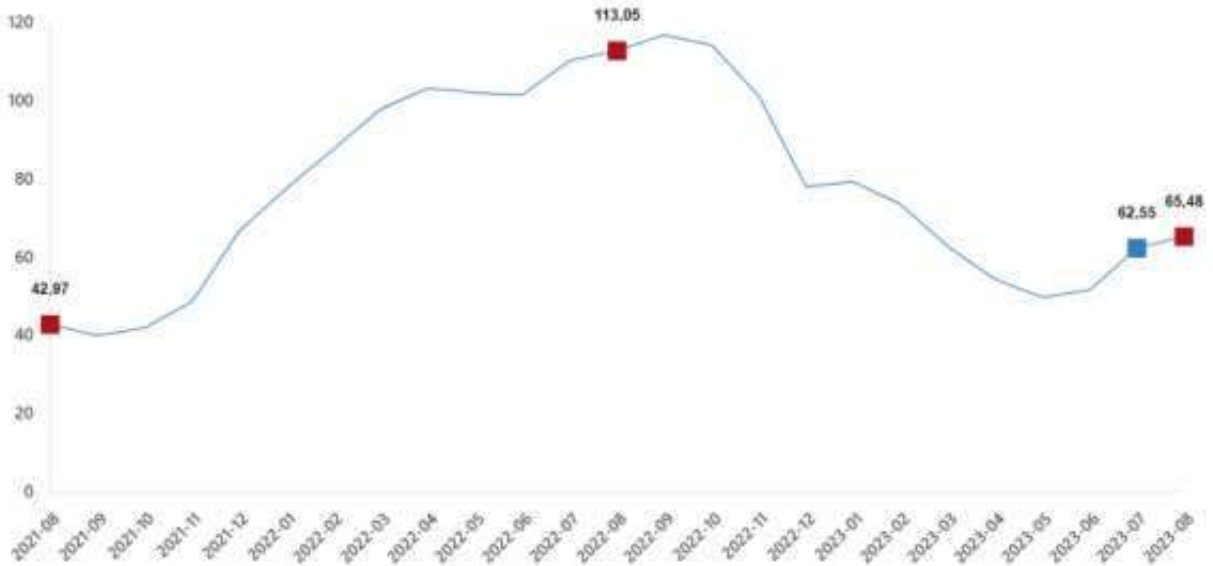
### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023

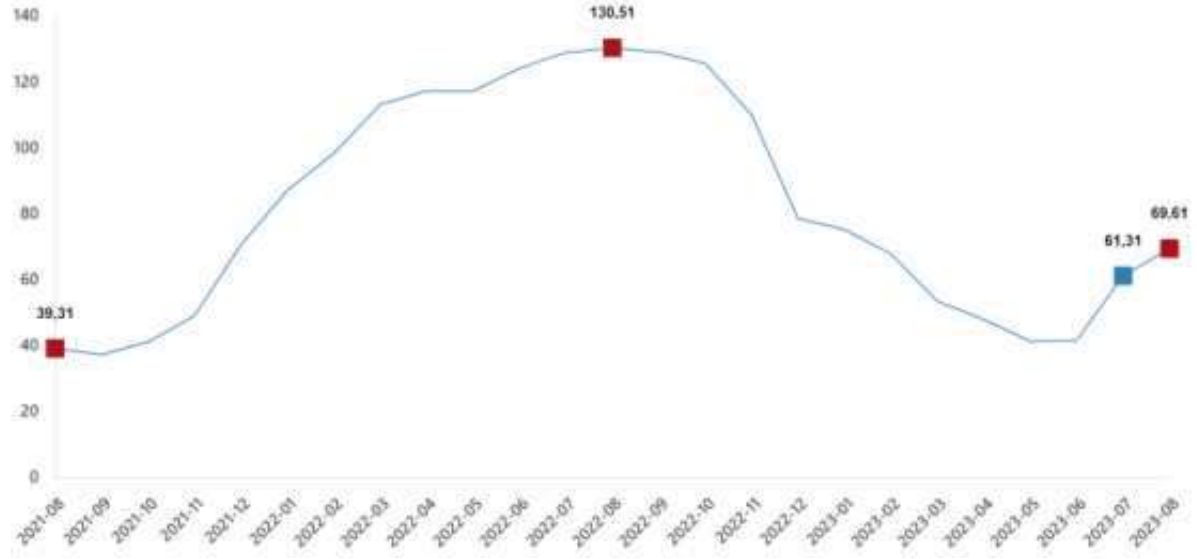


#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.



### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

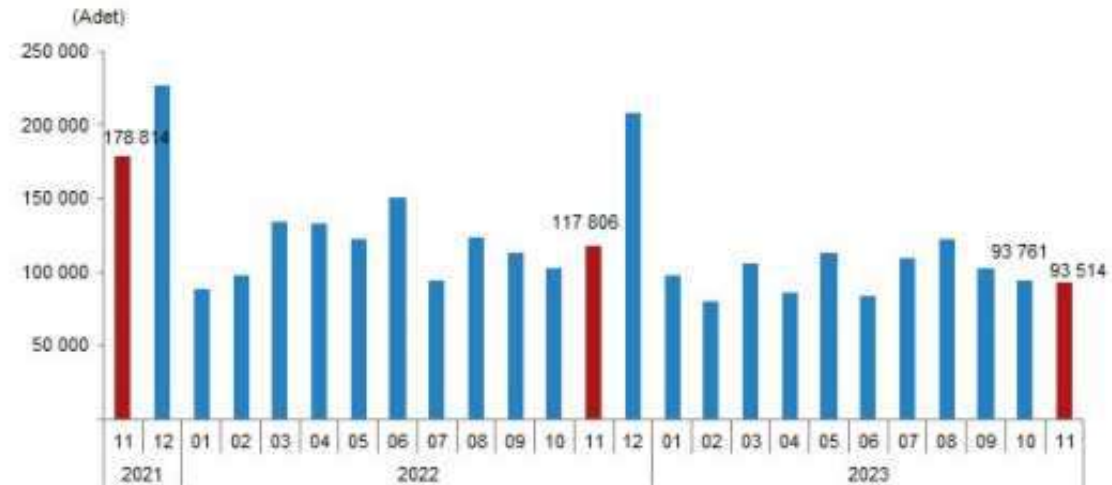
### Konut Sektörü:

#### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

#### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

#### Konut satışı, Kasım 2023



#### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.





### **İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti**

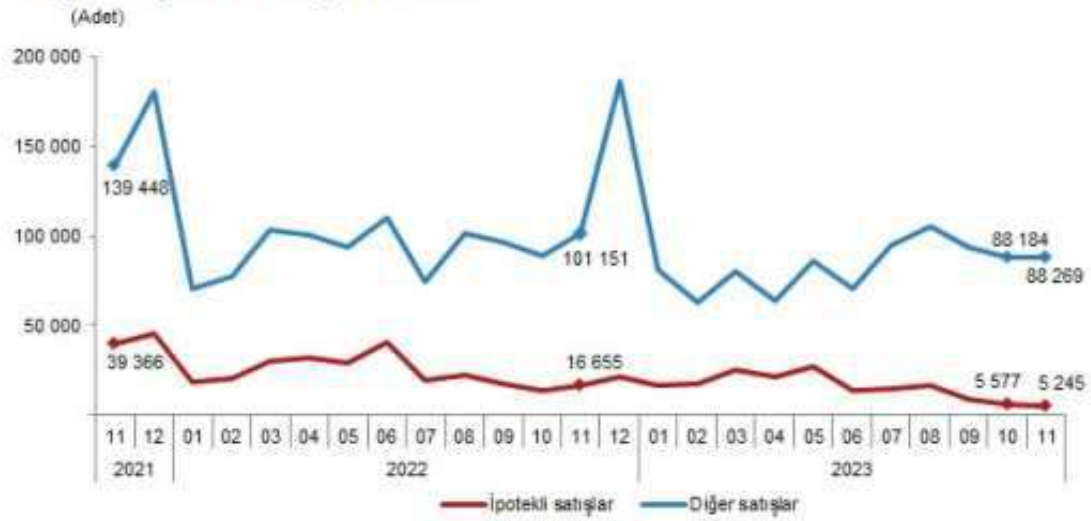
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

### **Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

**Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023**



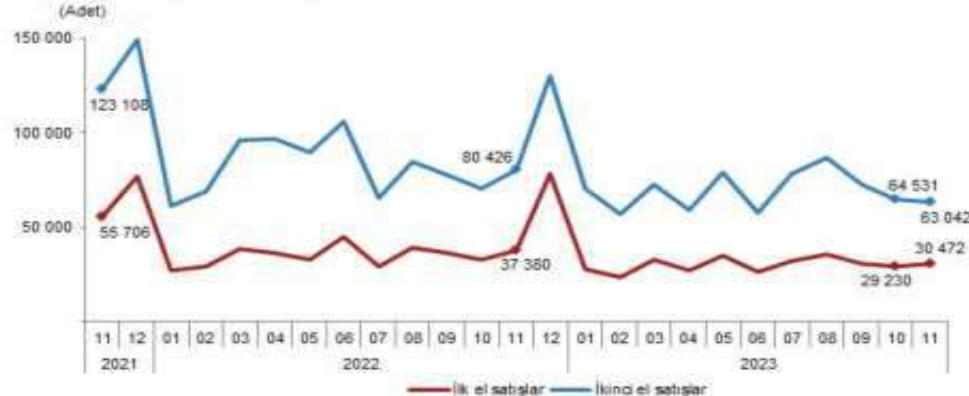
### **İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti**

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### **İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi.**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

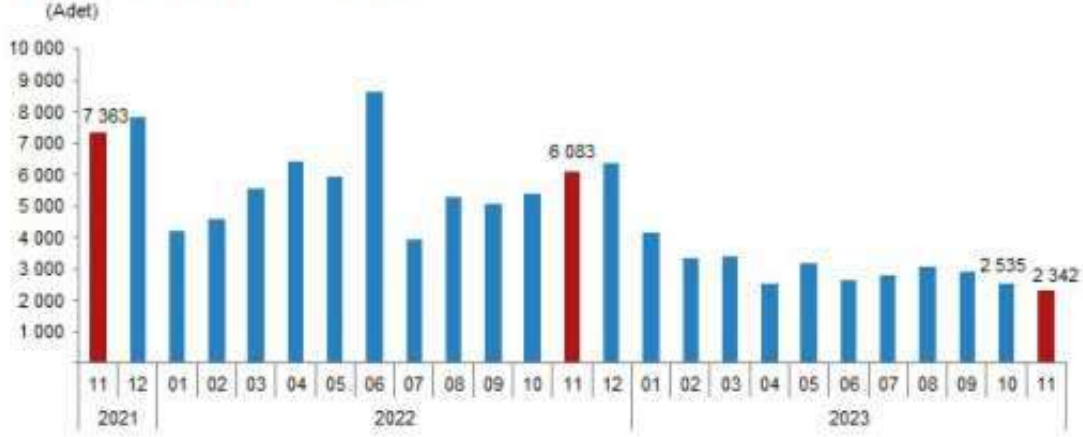
**Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023**



## Yabancılara Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılara yapılan konut satışı, Kasım 2023



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

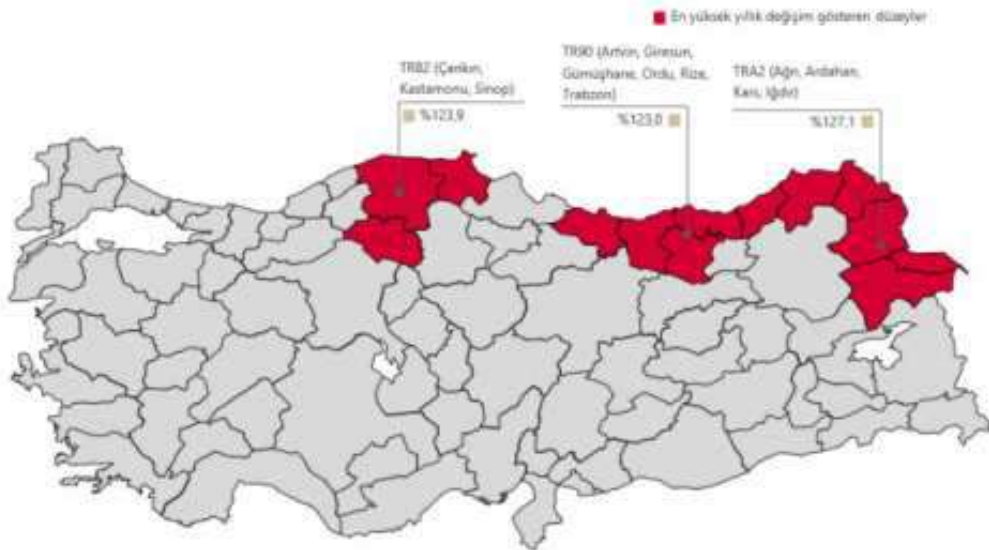
## Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.

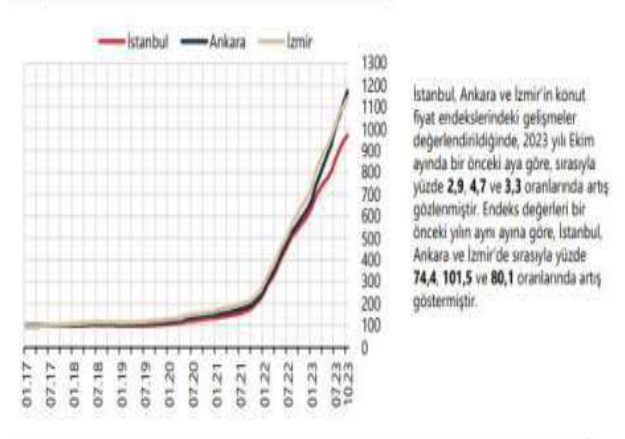


Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

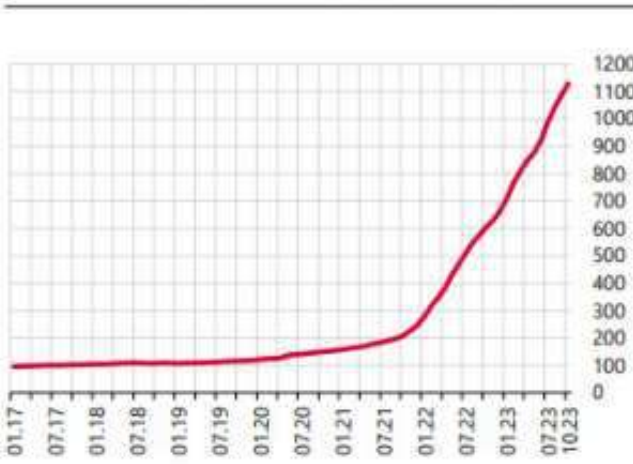
|   | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|---|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|  | 1129,6<br>(%86,1)   | 1216,8<br>(%91,1)           | 1116,7<br>(%86,8)                   | 30035,3 ₺                          |
|  | 903,4<br>(%74,4)    | 1094,6<br>(%81,8)           | 961,3<br>(%72,8)                    | 44386,5 ₺                          |
|  | 1169,5<br>(%101,5)  | 1436,5<br>(%97,7)           | 1154,0<br>(%92,5)                   | 23303,8 ₺                          |
|  | 1138,1<br>(%98,1)   | 1287,6<br>(%98,8)           | 1118,3<br>(%88,4)                   | 34776,2 ₺                          |

Adıyaman, Malatya, Hattay, Kahramanmaraş ve Çarşamba illerinde deyimden dolayı olarak veri sağlanan yerlerde olması nedeniyle bu konutlar ilahtar 2023 yılı Temmuz ayından itibaren endeksler tabii kabul edilmiştir.  
\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi hesaplarına yitirmeye gereğince farklı örnekler ve farklı tabaka yapıları kullanılarak çeşitlen bölümlerinden oluşturulmuş endekslerdir.  
\*\*Birim Fiyat Tabakalaştırılmış Ortalama Fiyat yöntemleriyle hesaplanmıştır.  
Kaynak: Üçüncü değerler yitir, yitirde değeri göstermektedir.

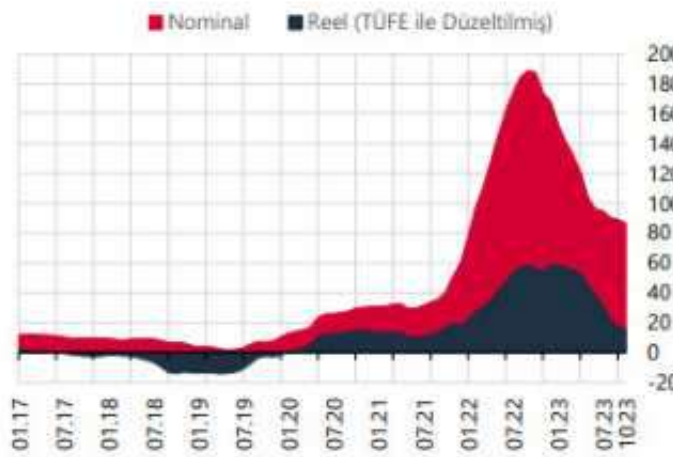
Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023





## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### UŞAK İLİ:



**Genel Özellikleri:** Uşak, Ege Bölgesi'nde Batı ve Orta Anadolu'yu birbirine bağlayan İç Ege Bölümü'nde Gördes - Uşak Platosu üzerinde bulunan il. 2021 yılı verilerine göre nüfusu 373.183'tür. Uşak karayoluyla; İzmir'e 211 km, Ankara'ya 368 km ve İstanbul'a 491 km uzaklıktadır. Merkez ilçenin nüfusu 206.234 (TÜİK-2016) olarak tespit edilmiştir. Şubat 2021 TÜİK verilerine göre il nüfusu 369.433'tür. 6 İlçe, 11 belediye, bu belediyelerde 72 mahalle, ayrıca 245 köy bulunmaktadır.

15 Temmuz 1953 tarihine kadar Kütahya'nın ilçesi olan Uşak, kendisine bağlı Sivaslı, Ulubey, Banaz ve Karahallı bucaklarının ilçe haline getirildiği düzenlemeyle il olmuştur. Aynı tarihe kadar Manisa'nın ilçesi olan Eşme ilçesi de (Güre, Sirge ve İnay bucaklarıyla birlikte), Uşak'a bağlanmıştır. Bu yıldan sonra Kütahya ili Gediz ilçesinden 13 köy ve Altıntaş ilçesinden 3 köy; Manisa ili Selendi ilçesinden 1 köy ve Afyonkarahisar ili Sandıklı ilçesinden 1 köy Uşak'a bağlanmıştır.

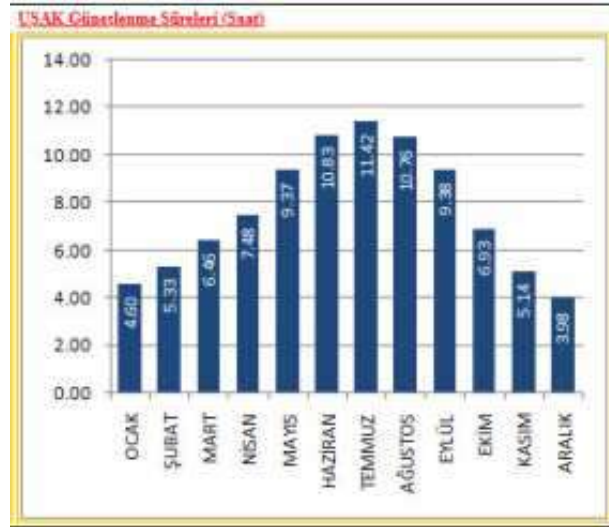
**Coğrafya:** Uşak ili komşu iller olan Kütahya ve Afyonkarahisar gibi Ege Bölgesi ile İç Anadolu Bölgesi arasında bir geçit oluşturan İç Batı Anadolu Bölümü üzerinde yer alır. Genel olarak ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğu kesimleri dağlarla ve güneybatısı yüksekliği 1000 metrenin altında olan ovalarla kaplıdır. Uşak'ın kuzeyinde Kütahya iline bağlı Şaphane, Gediz ve Dumlupınar ilçeleri, doğusunda Afyonkarahisar iline bağlı Sinanpaşa ve Hocalar ilçeleri, güneyinde Denizli iline bağlı Çivril, Bekilli, Çal, Güney ve Buldan ilçeleri, batısında ise Manisa iline bağlı Sarıgöl, Alaşehir, Kula ve Selendi ilçeleri bulunmaktadır. İl toprakları 5341 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle Türkiye alanının yaklaşık %0,7'sini kaplar. Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırını oluşturur. Bu dağlar il topraklarını Kütahya ve Afyonkarahisar'dan ayırır. İl topraklarında ağırlıklı yeri platolar tutar. Dağlar, il topraklarının %37'sini kaplar. Uşak'taki dağlar ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğu kesiminde bir silsile halinde bulunmaktadır. Uşak-Kütahya sınırındaki Murat Dağı 2312 metre yüksekliğiyle ilin en yüksek kesimini oluşturur. İlin ikinci yüksek dağı Sivaslı ilçesinin doğusunda, yüksekliği 1990 metre olan Bulkaz Dağı'dır. Bu dağın doğu kesimleri Afyonkarahisar ili sınırları içinde kalır.



Uşak Ovası'nın kuzeyinde yer alan Elma Dağı'nın yüksekliği ise 1805 metredir. İl alanının %57,5 gibi büyük bir bölümünü kaplayan platolarda yer yer tepelik alanlara rastlanır. Uşak ilindeki dağlar şunlardır: Bulkaz Dağı, Elma Dağı, Ahır Dağı. Bunların dışında Eşme ilçesinde yükseklikleri 1000-1200 metre civarında olan Kemer, Omurbaba, Ahmetler ve Kurtdağı tepeleri ormansız ve çıplak tepelerdir. Karahallı ilçesinde önemli özelliği olan dağ yoktur. Ulubey ilçesinde ise son yıllarda Türkiye'nin en büyük altın madenlerinin (105 ton rezerv) tespit edildiği 1200 m. yükseltili Kışla Dağı bulunmaktadır. Kanyonunuda bulunmaktadır. Bu kanyonun özelliği, Amerika Birleşik Devletleri'nde bulunan Grand (Büyük) Kanyon'dan sonra dünyanın 2. büyük kanyonu olmasıdır. Uşak il topraklarının %5,5'ini ovalar kaplar. Uşak ilinde ovaların en önemlileri, Büyük Menderes'in kollarından olan Banaz Çayı etrafında gelişen 900 m. yükseltili Banaz Ovası ile bunun batısındaki 880 m. yükseltili Uşak Ovası'dır. Ayrıca Sivasslı Ovası (930 m.) ve Sirge Ovası (410 m.) da Uşak'taki ovalardan bazılarıdır. Uşak'ta iki önemli ırmak vardır. Bunlar Büyük Menderes'in kolu olan Banaz Çayı ve Gediz Nehri'dir. Ayrıca Banaz Çayı ve Gediz Irmağı'na katılan çok sayıda küçük akarsu vardır

**Bitki Örtüsü:** Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlara rastlanır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

**İklim:** şak ilinin iklimi Ege ve İç Anadolu bölgeleri arasında bir geçiş özelliği gösterir. Daha çok kara iklimi hüküm sürer. Yazları sıcak, kışları uzun ve sert geçer. Senelik yağış miktarı 430 mm ile 700 mm arasındadır. Sıcaklık -24°C ile +39,8°C arasında seyredir. 0°C altında geçen gün sayısı 70'dir. Yağışların çoğu kışın yağar. Yazın yağış oldukça azdır. Uşak, Akdeniz yağış rejiminin etkili olduğu bir alandır. Yağışlar en çok kış aylarında görülür. Yaz ayları ise kuraktır. Uşak'ta egemen olan rüzgârlar; güneybatı, güneydoğu ve karayeldir. İl merkezinde ortalama rüzgâr hızı saniyede 2,8 metredir. Batı rüzgârları Uşak'ta en hızlı esen rüzgârlardır. Bu rüzgârların hızı saniyede 29,6 metreye kadar yükselir.



**Nüfus Durumu:** 1924 Türk Ticaret Salnamesinde Uşak merkezinin nüfusu 15 bin, Uşak kazasına bağlı nahiye ve köylerin (150 civarında köy ve Karahallı, Ulubey ve Banaz Nahiye) nüfusu ise 70 bindir. Buna göre 1924' te Cumhuriyet' in 1. yılında Uşak ta 85 bin kişi yaşamaktadır. 1926 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Devleti Salnamesinde ise Uşak' ın nüfusu 91.298 kişi olarak verilmektedir. Cumhuriyet Devrinin ilk nüfus sayımı 28 Ekim 1927 de yapılmıştır. Bu sayım sonuçlarına göre Uşak Kazası' nın toplam nüfusu 88.463 olarak tespit edilmiştir. Bunun 40.965 i erkek. 47.678 i kadındır. Yine aynı nüfus sayımı sonuçlarına göre merkez nüfusu 16 887' dir. İlçe sayısının az olması, merkez ilçenin gelişen sanayisiyle göç alması ve ilçelerde nüfus artışının az oluşu nedeniyle merkez ilçenin genel nüfus içindeki payı sürekli artmıştır. 1965 yılında nüfusun % 37' si merkez ilçede yaşarken 2014 yılında bu oran % 66 seviyesine yükselmiştir. Merkez ilçe ağırlıklı bir nüfusa sahip Uşak, bu ağırlığını diğer alanlarda da hissettirmektedir.

Uşak ili nüfusu: 375.454'dür. Bu nüfusun % 79,19'u şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.556 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 68 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 160'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,61 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez ilçe (% 1,41)- Ulubey (-% 1,90)

### Taşınmazların Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü, 106 ada, 137 ve 138 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Köy Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Göğem Köy merkezine kısmen yakın konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede arsalar ve tarlalar bulunmakta olup yerleşim köy merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına kısmen uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar ve Göğem Barajı bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi” arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**106 ADA 137 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü, 106 ada, 137 parsel sayılı, 98.268,65 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin batı ve kuzey yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup güney ve doğu yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeydoğu ve doğuda 830 m, güneyde 534 m, batıda 375 m, kuzeybatıda 36 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Göğem Köyü merkezine kısmen uzak konumda yer almaktadır.

**106 ADA 138 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü, 106 ada, 138 parsel sayılı, 52.812,66 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “ARSA” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin doğu yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzey, güney ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 150 m, güneyde 100 m, batıda 628 m, doğuda 597 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Göğem Köyü merkezine kısmen uzak konumda yer almaktadır.

## 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir azar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **Arsa (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parsel olması
- 1/1.000 Ölçekli Nazım İmar planı alanı içerisinde yer alması,
- Kadastral yola cephesinin olması.

#### Zayıf Yanlar:

- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- İlçe ve köy merkezine uzak konumlu olması,
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması,

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 9.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### **UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri**

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- (a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak



arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- (b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- (c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerini belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- (d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- (e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- (f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- (g) "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir alıcının olduğunu varsaydıktan, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.



Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda Pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve Pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeterli kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.
- 

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili Pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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. Bu yaklaşımda, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya Pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- **Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.**
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların tapu alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yöntemlerinden 9.3.1.'de maddesinde yer alan Pazarlama Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Buna göre;

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |  |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|--|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması   | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (541) 414 10 53</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Göğem Köyü sınırları içinde(170/23), köy yerleşik alan dışında kalan, 68.865,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu bulunan 1 adet tarlanın 8.500.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.  | 68.865,00-                       | 8.500.000,00-     | ~123,42-                          |
| 2                       | <b>Sahibinden 0 (505) 645 42 86</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Kırka Köyü sınırları içinde (152/116), köy yerleşik alan dışında kalan, 4.600,00 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 700.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olduğu ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.         | 4.600,00-                        | 700.000,00-       | ~152,17-                          |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (530) 289 36 82</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Çamyuva Köyü sınırları içinde (167/24), köy yerleşik alan dışında kalan, 5.902,00 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 770.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olduğu ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 5.902,00-                        | 770.000,00-       | ~130,46-                          |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (553) 522 47 45</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Çarık Köyü sınırları içinde (127/9), köy yerleşik alan dışında kalan, 15.633,00 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.300.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır. | 15.633,00-                       | 1.300.000,00-     | ~83,16-                           |



**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi durumları aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosunda belirtilmiştir.

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 68.865m <sup>2</sup>     |   | 4.600m <sup>2</sup>      |   | 5.902m <sup>2</sup>      |   | 15.633m <sup>2</sup>     |   |
| Satış Bedeli   | 8.500.000 .-TL.          |   | 700.000 .-TL.            |   | 770.000 .-TL.            |   | 1.300.000 .-TL.          |   |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 123 .-TL.                |   | 152 .-TL.                |   | 130 .-TL.                |   | 83 .-TL.                 |   |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | - | 10%                      | - | 10%                      | - | 0%                       | - |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                 | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 5%                       | - | 6%                       | - | 1%                       | - | 10%                      | + |
| PAZARLIK PAYI  | 15%                      |   | 20%                      |   | 15%                      |   | 5%                       |   |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 99,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 97,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 97,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 87,00-TL./m <sup>2</sup> |   |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 95,00                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| TAŞINMAZ ALANI   | 151.081,31m <sup>2</sup> |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 14.352.500 .-TL.         |   |                          |   |                          |   |                          |   |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 14.355.000 .-TL.         |   |                          |   |                          |   |                          |   |

**Buna göre taşınmazların pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir:**

| TAŞINMAZLAR                     | ALANI                    | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) | Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış |
|---------------------------------|--------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| 106 ADA 137 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 98.268,65m <sup>2</sup>  | 95,00m <sup>2</sup>                    | 9.335.521,75TL   | 9.335.000,00TL                 |
| 106 ADA 138 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 52.816,66m <sup>2</sup>  | 95,00m <sup>2</sup>                    | 5.017.582,70TL   | 5.020.000,00TL                 |
| TOPLAMLAR                       | 151.085,31m <sup>2</sup> |  | 14.353.104,45TL  | 14.355.000,00TL                |

#### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmesi sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 10.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih Seri III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması



gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıflıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

## 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 10.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,
- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Uşak İli Merkez İlçesi Göğem Köyü, 106 Ada 137 ve 138 Parşele kain "Arsa" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

| TAŞINMAZLAR                     | KDV HARİÇ              |                     |                    | KDV DAHİL              |                     |                    |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
|                                 | TL                     | DOLAR               | EURO               | TL                     | DOLAR               | EURO               |
| 106 ADA 137 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 9.335.000,00TL         | 305.744,79\$        | 284.046,82€        | 10.268.500,00TL        | 336.319,27\$        | 312.451,51€        |
| 106 ADA 138 PARSEL PAZAR DEĞERİ | 5.020.000,00TL         | 164.417,66\$        | 152.749,34€        | 5.522.000,00TL         | 180.859,43\$        | 168.024,27€        |
| <b>TOPLAM DEĞERLER</b>          | <b>14.355.000,00TL</b> | <b>470.162,45\$</b> | <b>436.796,16€</b> | <b>15.790.500,00TL</b> | <b>517.178,70\$</b> | <b>480.475,77€</b> |

olarak değer tahmin ve takdir edilmiştir.




\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                           |   |   |
|---|---|---|
| Hazırlayan  | Kontrol   | Kontrol - Onay  |
| Oruç ÜNAL   | Fatma DOĞAN   | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No:405125   | SPK No: 407985  | SPK No:405936   |
|  |  |  |

**Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri



## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI





## 12.2. FOTOĞRAFLAR

























### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:04



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 089624022883 | 20240112-1937-F09097 | 2288       |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |              |                                |          |
|---------------------|--------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz | Ada/Parsel:                    | 106/137  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 126543072    | AT Yüzölçümü(m2):              | 98268.65 |
| İl/İlçe:            | UŞAK/MERKEZ  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Uşak         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÖGEM Köyü   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | -            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 23/2235      | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif        | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA     |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ   | Açıklama   | Malik/Lehtar                                   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|--|--|------------------------------------|-----------------------------|
| İrtifak | A-H.D/İ.1 İLE GÖSTERİLEN 90,67 M2 LİK KISMINDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) | (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) | Uşak - 29-12-2022<br>14:25 - 49622 |                             |

1 / 7

|       |   |  |                                    |  |
|-------|---|--|------------------------------------|--|
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | VKN:8790304314<br>(SN:8050434) UŞAK KADASTRO MÜDÜRÜĞÜ VKN:8960349094 | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434) UŞAK KADASTRO MÜDÜRÜĞÜ VKN:8960349094                   | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434) UŞAK KADASTRO MÜDÜRÜĞÜ VKN:8960349094                   | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434) UŞAK KADASTRO MÜDÜRÜĞÜ VKN:8960349094                   | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434) UŞAK KADASTRO MÜDÜRÜĞÜ VKN:8960349094                   | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434) UŞAK KADASTRO MÜDÜRÜĞÜ VKN:8960349094                   | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434) UŞAK KADASTRO MÜDÜRÜĞÜ VKN:8960349094                   | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434) UŞAK KADASTRO MÜDÜRÜĞÜ VKN:8960349094                   | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |

2 / 7





|       |   |  |                                    |  |
|-------|---|--|------------------------------------|--|
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434)<br>UŞAK KADASTRO<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:8960349094 | Uşak - 04-12-2020<br>14.06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434)<br>UŞAK KADASTRO<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:8960349094 | Uşak - 04-12-2020<br>14.06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434)<br>UŞAK KADASTRO<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:8960349094 | Uşak - 04-12-2020<br>14.06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434)<br>UŞAK KADASTRO<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:8960349094 | Uşak - 04-12-2020<br>14.06 - 31968 |  |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434)<br>UŞAK KADASTRO<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:8960349094 | Uşak - 04-12-2020<br>14.06 - 31968 |  |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda      | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye               | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 720787853         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 3649297/1<br>7029579  | 21058.15  | 98268.65         | İfraz İşlemi (TSM)<br>29-12-2022<br>49622 | -                           |
| 720787854         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 13380282/<br>17029579 | 77210.50  | 98268.65         | İfraz İşlemi (TSM)<br>29-12-2022          | -                           |

3 / 7

|  |  |  |  |  |  |       |  |
|--|--|--|--|--|--|-------|--|
|  |  |  |  |  |  | 49622 |  |
|--|--|--|--|--|--|-------|--|

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR  | ZEN ENERJİ                     |              | Uşak - 08-11-2019                  |                             |

4 / 7



|      |   |                                     |  |                                    |  |
|------|---|-------------------------------------|--|------------------------------------|--|
|      | VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ )                                    | ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN               |  | 09:25 - 26859                      |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR<br>VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR<br>VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR<br>VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR<br>VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR<br>VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |  |

5 / 7

|      |   |                                     |  |                                    |  |
|------|---|-------------------------------------|--|------------------------------------|--|
|      | DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ )   |                                     |  |                                    |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR<br>VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR<br>VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR<br>VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin<br>07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz<br>Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44<br>TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ<br>DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ<br>ANONİM<br>ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |  |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

6 / 7



| İpotek  |                       |   |                    |                                    |                               |                                 |
|---|-----------------------|---|--------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek Mi?          | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                        | Süre                          | Tesis Tarih - Yev               |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892  | Hayır                 | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0                                | F.B.K.                        | Uşak - 04-07-2017 14:11 - 13925 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                      |                       |   |                    |                                    |                               |                                 |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/<br>Payda   | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin<br>Sebebi<br>Tarih Yev |                                 |
| Uşak - GÖĞEM Köyü - (Aktif) - 106<br>Ada - 137 Parsel | 13380282/<br>17029579 | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Uşak - 04-07-2017<br>14:11 - 13925 | -                             |                                 |

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



7 / 7

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:04



**Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 089624022883 | 20240112-1937-F09097 | 2288       |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |              |                                   |          |
|---------------------|--------------|-----------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | Ana Taşınmaz | Ada/Parsel:                       | 106/138  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 126543073    | AT Yüzölçüm(m2):                  | 52812.66 |
| İl/İlçe:            | UŞAK/MERKEZ  | Bağımsız Bölüm Nitelik:           |          |
| Kurum Adı:          | Uşak         | Bağımsız Bölüm Brüt<br>Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÖĞEM Köyü   | Bağımsız Bölüm Net<br>Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | -            | Blok/Kat/Giriş/BBNo:              |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 23/2236      | Arsa Pay/Payda:                   |          |
| Kayıt Durumu:       | Aktif        | Ana Taşınmaz Nitelik:             | ARSA     |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-<br>Yevmiye      | Terkin<br>Sebebi-<br>Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|---|---|------------------------------------|--|
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında<br>kadaströ güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı:<br>3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434)<br>UŞAK KADASTRO<br>MÜDÜRÜĞÜ<br>VKN:8960349094 | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |  |

1 / 7









| Ş/B/I | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |                             |
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |                             |

4 / 7

|      |  |                               |  |                                 |  |
|------|--|-------------------------------|--|---------------------------------|--|
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |  |

5 / 7



|      |   |                               |  |                                 |  |
|------|---|-------------------------------|--|---------------------------------|--|
|      | TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ )   |                               |  |                                 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |  |
| Serh | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN |  | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |  |

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

6 / 7

| İpotek  |                       |   |                    |                                    |                         |                                 |
|---|-----------------------|---|--------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Alacaklı  | Müşterek M?           | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                        | Süre                    | Tesis Tarih - Yev               |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892  | Hayır                 | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0                                | F.B.K.                  | Uşak - 04-07-2017 14:11 - 13925 |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                      |                       |   |                    |                                    |                         |                                 |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/ Payda      | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                 |
| Uşak - GÖGEM Köyü - (Aktif) - 106<br>Ada - 138 Parsel | 13380282/<br>17029579 | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Uşak - 04-07-2017<br>14:11 - 13925 | -                       |                                 |

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

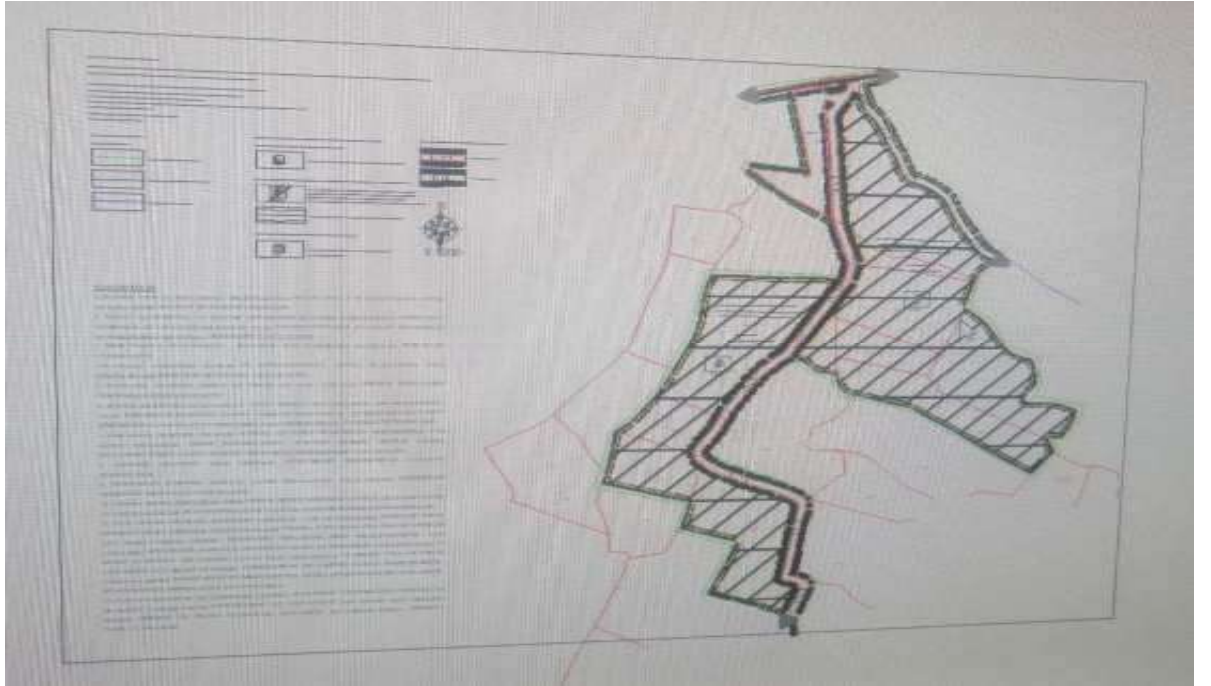
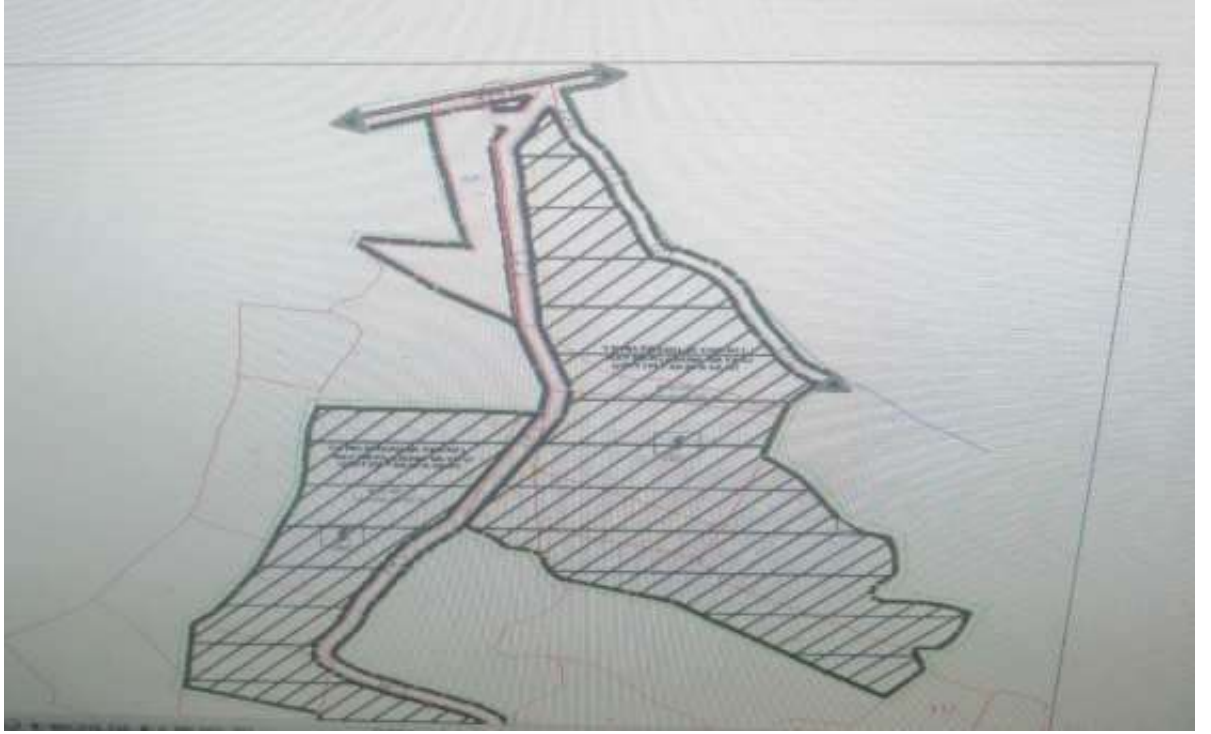
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uSpevbuE7S0L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7 / 7



#### 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ





## İMAR DURUM BELGESİ

T.C.  
ADANA İL ÖZEL İDARESİ  
TARİHİ: 15 / 02 / 2023  
SAYI: 2023 / 26

MALİK : ZEN ENERJİ A.Ş.  
KONU : ... / ... / 2023 Tarihli Davakçılık Hakkında.  
İLÇESİ : MERKEZ ADA : 106  
KÖYÜ : GÖGEM PARSEL : 137-138



Plan Notları arka Sayfada Yer almaktadır.

Yapı Yaklaşma Mesafesi  
ÇEKME MESAFESİ 10 METRELİK YOLDAN 10 METRE, DİĞER CEPHELERDEN 5 METREDİR.

E=0.05  
Yançok=6.50 m.

|                      |   |
|----------------------|---|
| İnşaat Türü          | YENİLENERİLİR ENERJİ KAYNAĞLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI |
| İmar Planı Ölçüsü    | 1/1000  |
| Meri İmar Planı      | K23.D.01.C.2D-3B  |
| Plan Tasdik Tarihi   | 15.11.2017  |
| Parsel Alanı         | 137 96,389.53<br>138 52,812.08                              |
| Bina yüksekliği      | 6.50  |
| Ön Bahçe Mesafesi    | 10 m  |
| Komşu Bahçe Mesafesi | 5 m   |
| Arka Bahçe Mesafesi  | 5 m   |

### Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre Uyulması Gerekli Hususlar

- Bu İmar Durum Belgesine göre Mimari, Statik, Elektrik, Makine - Yüzeysel Sıhhiye, Zemin Etüd raporu ve Harita TUS evrakları düzenlenecektir.
- Bu İmar Durumuna göre tanzim edilen projeler İdarence tarafından onaylanmadan inşaat yapılmaz.
- İmar Durum Belgesi geçerlilik süresi (1) bir senedir. Bu süre içerisinde herhangi bir işlem yapılmadığı takdirde yenilenmesi gerekmektedir.
- Lisanslı Harita Kadastarı Bürosundan alınan aplikasyon belgesindeki koordinatlar geçerlidir.
- Plan notlarına uyulması zorunludur, sorumluluk projeleri tanzim eden müelliflere aittir.

Düzenleyen

Hilal ÇETİNTAŞ  
Şehir Plancısı

15 / 02 / 2023

Onaylayan

Sibel YILDIZ  
İm. Kemi. M. S. S. V.

15 / 02 / 2023





#### **PLAN NOTLARI**

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 198 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2871 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİK VE TEBLİĞLERDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
3. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA SÜRECİNDE KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN PLANLAMAYA ESAS GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA ALANINDA SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI / ÖST YAPI İHTİYACI TESİS SAHİBİ TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.
6. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR AMACI DIŞINDA KULLANILMAZ, KULLANILMASININ TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA, İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE TALEBE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
7. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, 4346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMACLI KULLANIMA İLİŞKİN KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. ELEKTRİK KUVVETİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. OSMAKİAZI ELEKTRİK DAĞITIM AŞ'İNİN PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. TESİSİN TEKNİK ÖZELLİĞİNE GÖRE TESİSTE ENERJİ ÜRETİMİNE YÖNELİK DONANIM ENERJİ VE TANI KAYNAKLAR BAKARINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRENECEKTİR.
11. PLAN DÜŞÜNME SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE PANELELER ENERSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. GÜNEŞ PANELELERİ DIŞINDA YAPILACAK TÖM YAPI VE TESİSLER İÇİN DEĞER, YENİDİR TESİSİN TEKNİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRENECEKTİR. YAPI YAKLAŞIYA MESAFELERİ KARAYOLU KENARINDA BULUNAN TESİSLERDE KARAYOLUNDAN 25 METRE, KARAYOLU AÇI DIŞINDA KALAN TAŞIT YOLLARINDA 10 METRE, YAYA VE SİRSİS YOLLARINDAN 5 METRE VE KİMSİİ PARTİİİPRDEN DE 5 METRE İZARAK BELİRENEBİLİR. YOLDAN 2 METRE ÇEKİME MESAFESİ BİRAKILDIKTAN SONRA GÜNEŞ PANELELERİ YAPILABİLİR. BUNUN DIŞINDA HERHANGİ BİR YAZI YAPILAMAZ.
12. PLAN DÜŞÜNME SINIRLARI İÇERİSİNDE, SANTRAL ALANINDAKİ ÖRİTİVE İLİŞİİ TESİSLER İLE BİNİLERİN TAMAMEN AYKIRI NİTELİĞİNDEKİ ALT YAPI VE ÖST YAPI (TELAFİ, SAKİ MERKEZİ, İRTİBAT MERKEZİ) VE TEKNİK ALTYAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR ENERSAL HESABINA DAHİL ALANLARDIR.



*İmza*

**12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**



# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ



## GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ (GES) DEĞERLEME RAPORU

UŞAK / MERKEZ/ GÖGEM KÖYÜ

“106 ADA / 137 PARSEL”

“106 ADA / 138 PARSEL”

Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yeditepedg.com/yeditepedg@gmail.com

[www.yeditepedg.com](http://www.yeditepedg.com)



05.02.2024

Rapor No: 2024OZEL00020



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili fiyadan teyit edebilirsiniz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN      | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ   |
| RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA     | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO | 10/01/2024 / 2024-0004  |
| DEĞERLEME TARİHİ            | 26 Ocak 2024  |
| RAPOR TARİHİ                | 05 Şubat 2024   |
| RAPORLAMA SURESİ            | 20 İş Günü  |
| RAPOR NO                    | 2024OZEL00020   |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet (Güneş Enerji Santrali Değerlemesi)  |
| RAPORUN KONUSU / AMACI      | ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, arsa nitelikli 106 Ada 137 ve 138 No.lu Parseller üzerinde kurulu "Güneş Enerji Santrali" nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır. |

## GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|  |   |
|--|---|
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ | Göğem Köyü Çukurca Mevki, 106 Ada 137 ve 138 No lu Parseller<br>MERKEZ / UŞAK                                 |
| SAHİBİ                                   | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| MEVCUT KULLANIM                          | Değerleme tarihi itibariyle parseller üzerinde ZEN ENERJİ A.Ş.' ne ait "Güneş Enerji Santrali" bulunmaktadır. |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                     | Tapu örneği ve TAKBİS Belgesi 4.1.3.'te yer almaktadır.   |
| İMAR DURUMU                              | İmar durumu bilgileri raporun "4.4." maddesinde aktarılmıştır.  |
| EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI        | İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilecek olan "Güneş Enerji Santrali"                        |

## TAKDİR EDİLEN DEĞER

### Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 10.555.000,00.-USD<br>~321.715.000,00.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 12.666.000,00.-USD<br>386.021.682,00.-TL  |

Değer takdir edilmiştir. Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.

## RAPORU HAZIRLAYANLAR

|  |   |  |
|--|---|--|
| Adnan ÖZKAYA,<br>Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı<br>SPK No: 904126 | Fatma DOĞAN,<br>Kontrol Eden Denetmen –<br>SPK No: 407985 | Erdeniz ERBEY,<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı –<br>SPK No: 405936 |
|--|---|--|





## İÇİNDEKİLER

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 1.1.   | RAPORUN TARİHİ .....  | 4  |
| 1.2.   | RAPORUN NUMARASI .....  | 4  |
| 1.3.   | RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI .....  | 4  |
| 1.4.   | RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI .....  | 4  |
| 1.5.   | DEĞERLEME TARİHİ .....  | 4  |
| 1.6.   | DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI .....   | 4  |
| 1.7.   | RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 4  |
| 1.8.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 4  |
| 2.     | KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 2.1.   | KURULUŞU TANITICI BİLGİLER .....  | 5  |
| 2.2.   | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....   | 5  |
| 2.3.   | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI .....   | 5  |
| 3.     | BEYANLAR .....  | 6  |
| 4.     | GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 7  |
| 4.1.   | GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER ....  | 7  |
| 4.1.1. | YERİ VE KONUMU .....  | 7  |
| 4.1.2. | PARSEL BİLGİLERİ / TANIMI .....   | 8  |
| 4.1.3. | TAPU KAYITLARI .....  | 9  |
| 4.1.4. | TAKBİS KAYITLARI .....  | 9  |
| 4.1.5. | PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. ....   | 12 |
| 4.2.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 13 |
| 4.3.   | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 13   |    |
| 4.4.   | GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 13 |
| 4.5.   | GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....   | 17 |
| 4.6.   | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 17 |
| 4.7.   | GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 17 |
| 4.8.   | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....                              | 38 |
| 4.9.   | EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 38 |
| 4.10.  | VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....   | 38 |
| 5.     | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....  | 38 |
| 5.1.   | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 38 |
| 5.2.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ .....  | 41 |
| 5.3.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....  | 53 |
| 5.4.   | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 53 |
| 5.5.   | VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 53 |
| 5.6.   | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 53 |
| 5.7.   | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 53 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 6.     | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 54 |
| 6.1.   | UDS TANIMLI DEĞER ESASI = PAZAR DEĞERİ.....  | 54 |
| 6.2.   | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....  | 55 |
| 6.3.   | PAZAR YAKLAŞIMI .....  | 56 |
| 6.3.1. | PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 56 |
| 6.3.2. | FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI .....   | 56 |
| 6.3.3. | ÜST HAKKI DEĞERİ .....   | 61 |
| 6.4.   | MALİYET YAKLAŞIMI .....  | 61 |
| 6.4.1. | MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ.....  | 61 |
| 6.4.2. | YAPI / MAKİNE – EKİPMAN DONANIM MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR .....   | 61 |
| 6.5.   | GELİR YAKLAŞIMI .....  | 67 |
| 6.5.1. | GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 67 |
| 6.5.2. | NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR .....  | 69 |
| 6.5.3. | GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ .....   | 71 |
| 6.5.4. | TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER) .....  | 72 |
| 6.5.5. | ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....   | 72 |
| 6.5.6. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....   | 72 |
| 6.5.7. | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....   | 72 |
| 7.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....  | 72 |
| 7.1.   | FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....   | 72 |
| 7.2.   | ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....   | 73 |
| 7.3.   | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....  | 73 |
| 7.4.   | VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....  | 73 |
| 7.5.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 73 |
| 7.6.   | DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....  | 73 |
| 7.7.   | DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 73 |
| 7.8.   | 2021 VE 2022 YILI SONU İÇİN GÖRÜŞ BİLDİRİLMESİ TALEBİNE YÖNELİK GEÇMİŞ YILLAR TAHMİNİ DEĞER BELİRLENMESİNDE KULLANILAN YÖNTEM .....  | 73 |
| 7.9.   | GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)..... | 73 |
| 8.     | SONUÇ.....   | 74 |
| 8.1.   | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....   | 74 |
| EKLER  | .....  | 76 |
| 1-     | TESİSE AİT FATURALAR.....  | 76 |
| 2-     | TESİS FOTOĞRAFLARI.....  | 81 |
| 3-     | MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ.....   | 89 |
| 4-     | DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ .....   | 90 |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

05.02.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ÖZEL-00020

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı Adnan ÖZKAYA (Lisans No: 904126)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – (Lisans No: 407985)

Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – (Lisans No: 405936)

### 1.5. Değerleme Tarihi

26.01.2024 – 05.02.2024 (05.02.2024 tarihli değeri takdirine yöneliktir)

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

10/01/2024 / 2024-0004

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

Düzenlenen rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme Konusu GES için şirketimizce daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

|  |  |
|--|--|
| <b>Şirket Unvanı</b>   | Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş   |
| <b>Şirket Adresi</b>   | Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA   |
| <b>Telefon No</b>  | +90 (322) 502 49 49  |
| <b>Faks No</b>   | -  |
| <b>E Posta Adresi</b>  | info@yeditepegd.com  |
| <b>İnternet Adresi</b>   | <a href="https://www.yeditepegd.com/">https://www.yeditepegd.com/</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>  | 27 Mayıs 2011  |
| <b>Ödenmiş Sermayesi</b>   | 1.000.000,00-TL  |
| <b>Ticaret Sicil No</b>  | 89981  |
| <b>SPK Lisans Tarihi</b>   | Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.                           |
| <b>BDDK Lisans Tarihi</b>  | Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır. |
| <b>SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:</b> | 20.09.2023   |

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Müşteri Unvanı</b>          | ZEN ENERJİ A.Ş.   |
| <b>Müşteri Adresi</b>          | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3<br>Ümraniye / İstanbul   |
| <b>Telefon No</b>              | 0 216 499 49 59   |
| <b>Faks No</b>                 | -   |
| <b>İnternet Adresi</b>         | <a href="http://www.zenenerji.com">www.zenenerji.com</a>  |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>          | 31.05.2013  |
| <b>Vergi Numarası</b>          | Sarıgazi - 9970684156   |
| <b>Ticaret Sicil No</b>        | 870815-0  |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu</b> | T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.   |
| <b>Faaliyet Konusu</b>         | Zen Enerji yalnızca sürdürülebilir enerji sektöründe yatırımları hedefleyen bir sermaye firmasıdır. Türkiye’de yenilenebilir enerji üzerine yoğunlaşmaktadır. |

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, arsa nitelikli 106 Ada 137 ve 138 No.lu Parseller üzerinde kurulu “Güneş Enerji Santrali” nin rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.





### 3. BEYANLAR

#### Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan GES ile herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu GES ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, GES'i kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan GES'in yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu güneş enerji santrali değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını,

beyan ederiz.

#### Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar GES ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- GES alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

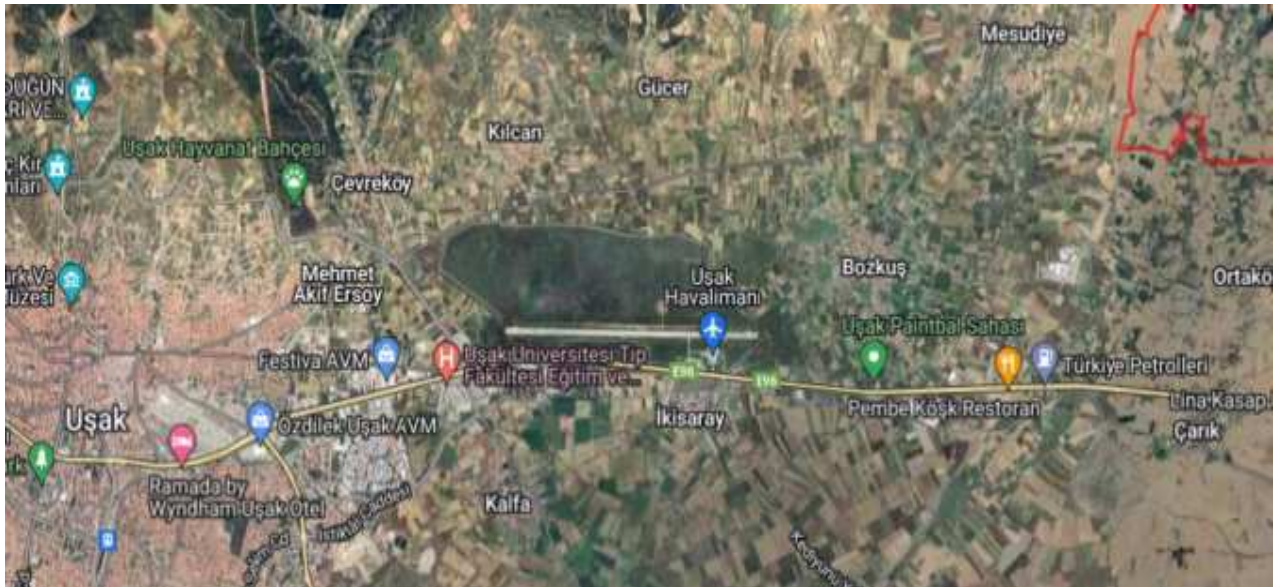
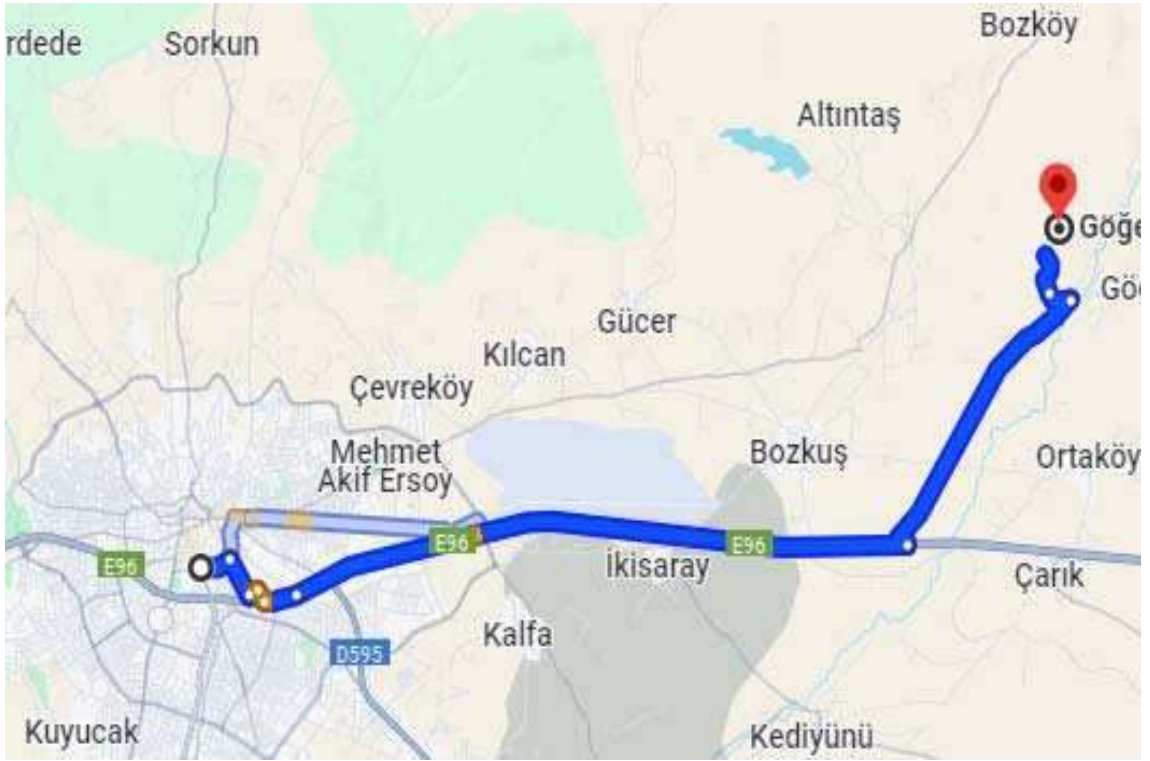


## 4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

#### 4.1.1. Yeri ve Konumu

Değerlemesi yapılan UŞAK GÖGEM Güneş Enerji Santrali, Uşak İli Merkez İlçesi Göğem Köyü 106 ada 137 ve 138 parsel üzerinde konumlanmıştır. Taşınmaz ilin kuzeyinde yer almakta olup ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. İl merkezinden doğu yönünde Uşak-Afyon yolu üzerinde yaklaşık 10.5 km ilerlenerek göğem köy yoluna girilir ve bu yol üzerinde yaklaşık 4,5 km. ilerlenerek sağa toprak yola girilir. Toprak yolda yaklaşık 550 m mesafede sağ kol üzerinde yer alan santrale ulaşılabilir.





#### 4.1.2. Parsel Bilgileri / Tanımı

**106 Ada 137 Parsel (Enlem: 38.7126 Boylam: 29.5427)**



**106 Ada 138 Parsel (Enlem: 38.7111 Boylam: 29.5393)**



#### 4.1.3. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu parsellerin tapu bilgileri aşağıda verilmiştir

#### 4.1.4. TAKBİS Kayıtları

##### 106 ada 137 parsel

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024 18:04



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Bağuru No |
|--------------|----------------------|-----------|
| 089624022883 | 20240112-1937-F09097 | 2288      |

##### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |             |                                |          |
|---------------------|-------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz | Ada/Parsel:                    | 106/137  |
| Tasınmaz Kimlik No: | 126543072   | AT Yüzölçümü(m2):              | 98268.65 |
| İl/İlçe:            | UŞAK/MERKEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Uşak        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÖĞEM Köyü  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | -           | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 23/2235     | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif       | Ana Tasınmaz Nitelik:          | ARSA     |

##### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ   | Açıklama  | Malik/Lehtar  | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|---|---|------------------------------------|-----------------------------|
| İrtifak | A-H.D.İ.T İLE GÖSTERİLEN 90,67 M2 LİK KISMINDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)  | (SN:9460)<br>TÜRKİYE<br>ELEKTRİK İLETİM<br>A.Ş. (TEİAŞ)<br>VKN:8790304314 | Uşak - 29-12-2022<br>14:25 - 49622 |                             |
| Beyan   | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434)<br>UŞAK KADASTRO<br>MÜDÜRÜĞÜ<br>VKN:8960349094               | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |                             |

##### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda      | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye               | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 720787853         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 3649297/1<br>7029579  | 21058.15  | 98268.65         | İfraz İşlemi (TSM)<br>29-12-2022<br>49622 | -                           |
| 720787854         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 13380282/<br>17029579 | 77210.50  | 98268.65         | İfraz İşlemi (TSM)<br>29-12-2022<br>49622 | -                           |





### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad. Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|---------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN   |              | Uşak - 08-11-2019<br>09:25 - 26859 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek  |                       |   |                    |                                    |        |                                 |  |
|---|-----------------------|---|--------------------|------------------------------------|--------|---------------------------------|--|
| Alacaklı  | Müsterik Mi?          | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                        | Süre   | Tesis Tarihi - Yev              |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.<br>VKN:9370020892  | Hayır                 | 60500000.00 USD                             | %18                | 1/0                                | F.B.K. | Uşak - 04-07-2017 14:11 - 13925 |  |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi                      |                       |   |                    |                                    |        |                                 |  |
| Taşınmaz  | Hisse Pay/Payda       | Borçlu Malik                                | Malik Borç         | Tescil Tarihi - Yev                |        | Terkin Sebebi Tarih Yev         |  |
| Uşak - GÖĞEM Köyü - (Aktif) - 106<br>Ada - 137 Parsel | 13380282/<br>17029579 | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM<br>ŞİRKETİ V | 60500000.00<br>USD | Uşak - 04-07-2017<br>14:11 - 13925 |        | -                               |  |

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



### 106 ada 138 parsel

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:04



Kayıd Oluşturan: ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 089624022883 | 20240112-1937-F09097 | 2288       |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |             |                                |          |
|---------------------|-------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz | Ada/Parsel:                    | 106/138  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 126543073   | AT Yüzölçümü(m2):              | 52812.66 |
| İl/ilçe:            | UŞAK/MERKEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Uşak        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | GÖĞEM Köyü  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | -           | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 23/2236     | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif       | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA     |

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama  | Malik/Lehtar   | Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: 3402 Sayılı kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmalarına tabidir. ) Tarih: 02.12.2020 Sayı: 3201639( Şablon: Diğer) | (SN:8050434)<br>UŞAK KADASTRO<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:8960349094 | Uşak - 04-12-2020<br>14:06 - 31968 |                             |

1/7

Belge No: 202407E100020



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                    | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda  | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-------------------|-----------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 720787855         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 3649297/17029579  | 11317.31  | 52812.66         | İfraz İşlemi (TSM) 29-12-2022 49622 | -                           |
| 720787856         | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 13380282/17029579 | 41495.35  | 52812.66         | İfraz İşlemi (TSM) 29-12-2022 49622 | -                           |

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama   | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye       | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Serh  | Kamu Haczi : İSTANBUL / ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 07/11/2019 tarih E.946219 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132,44 TL (Alacaklı : İSTANBUL/ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ) | ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN  |              | Uşak - 08-11-2019 09:25 - 26859 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek   |                   |  |                 |                                 |        |                                 |  |
|--|-------------------|--|-----------------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?      | Borç                                     | Faiz            | Derece Sıra                     | Süre   | Tesis Tarih - Yev               |  |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892  | Hayır             | 60500000.00 USD                          | %18             | 1/0                             | F.B.K. | Uşak - 04-07-2017 14:11 - 13925 |  |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                   |                   |  |                 |                                 |        |                                 |  |
| Taahhüt  | Hisse Pay/ Payda  | Borçlu Malik                             | Malik Borç      | Tescil Tarih - Yev              |        | Terkin Sebebi Tarih Yev         |  |
| Uşak - GÖĞEM Köyü - (Aktif) - 106 Ada - 138 Parsel | 13380282/17029579 | (SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V | 60500000.00 USD | Uşak - 04-07-2017 14:11 - 13925 |        |                                 |  |

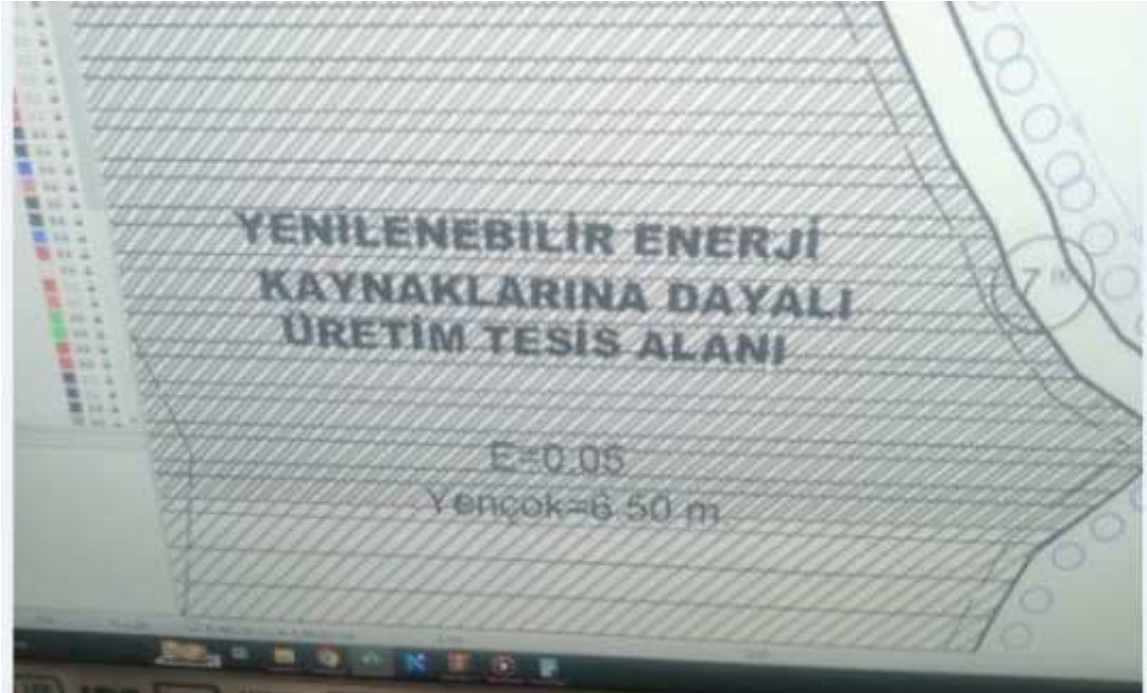
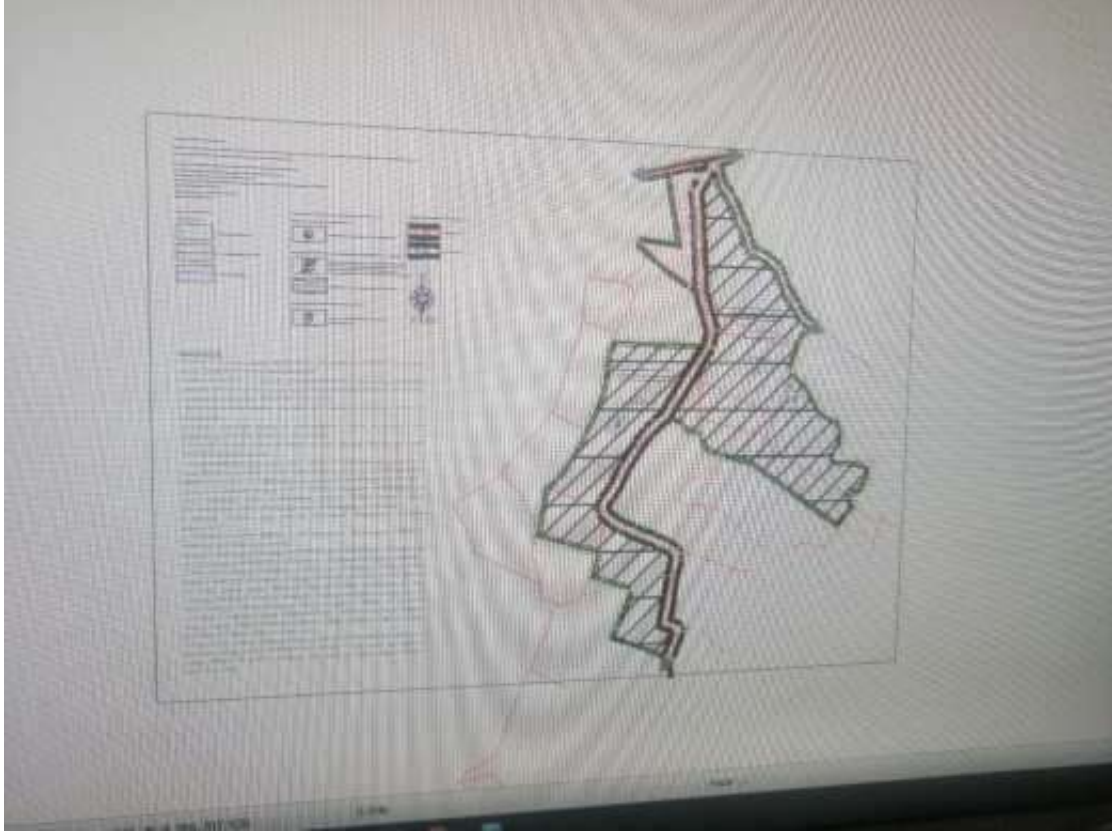
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uSpevbuE7S0L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



UAVT (Kayıt bulunamadı)



#### 4.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. Nazım Uygulama İmar Planı (1/1000)



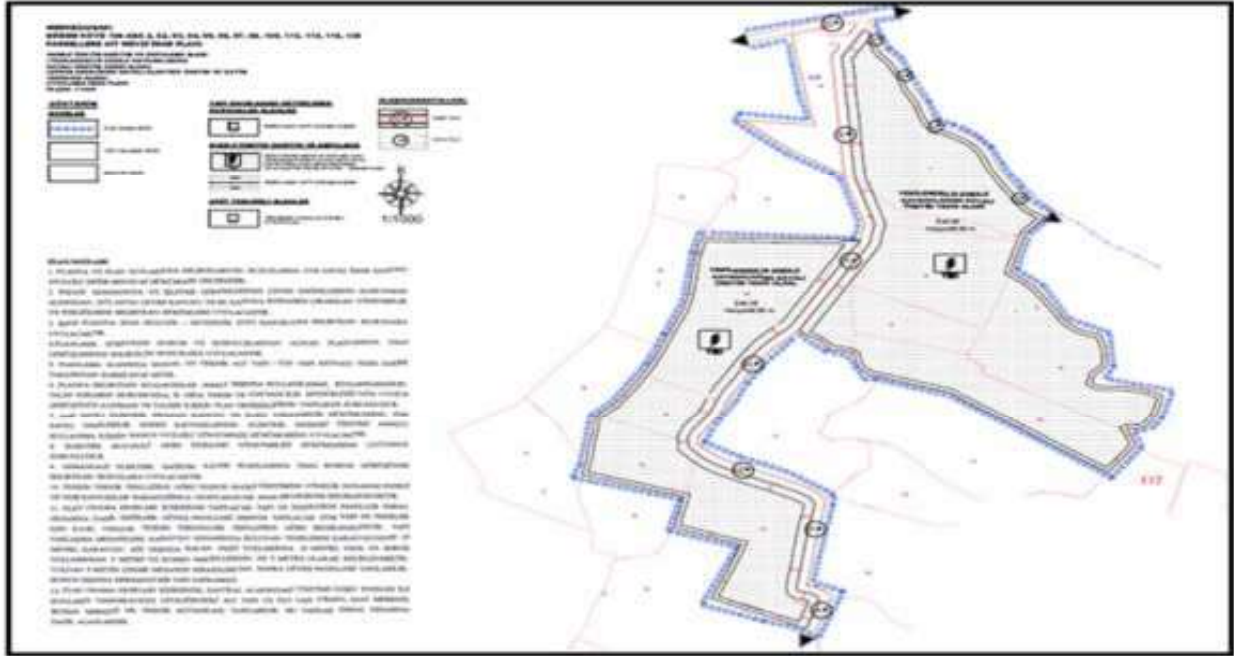
Güneş Enerji Santralinin yer aldığı parseller; 1/1000 Ölçekli nazım Uygulama İmar Planına göre; Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanında kalmaktadır.

Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.



Uşak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Göğem Köyünde, Bila tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynakları Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,05 Yençok:6,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.

#### 1/1000 ölçekli uygulama imar planının görüntüsü



#### 4.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır.

Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.

#### 4.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

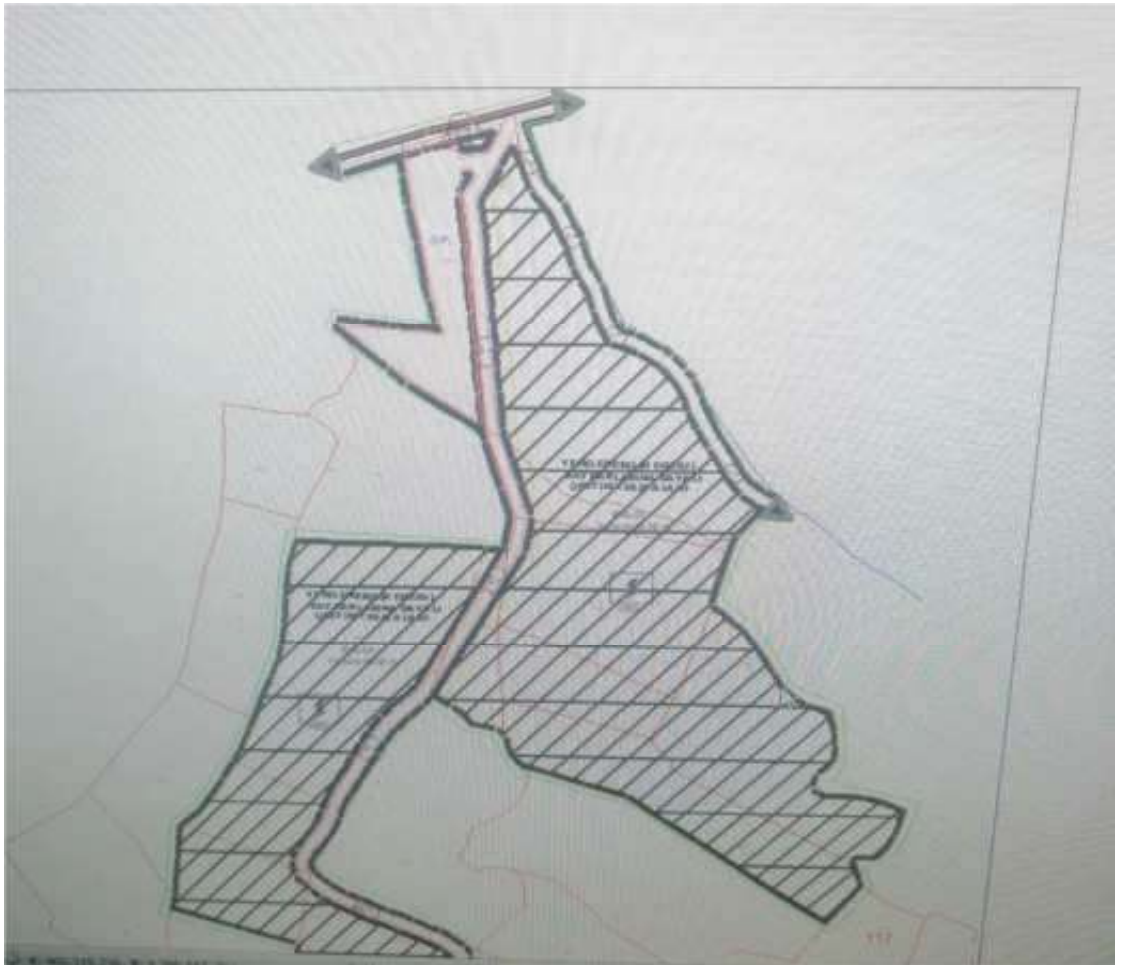
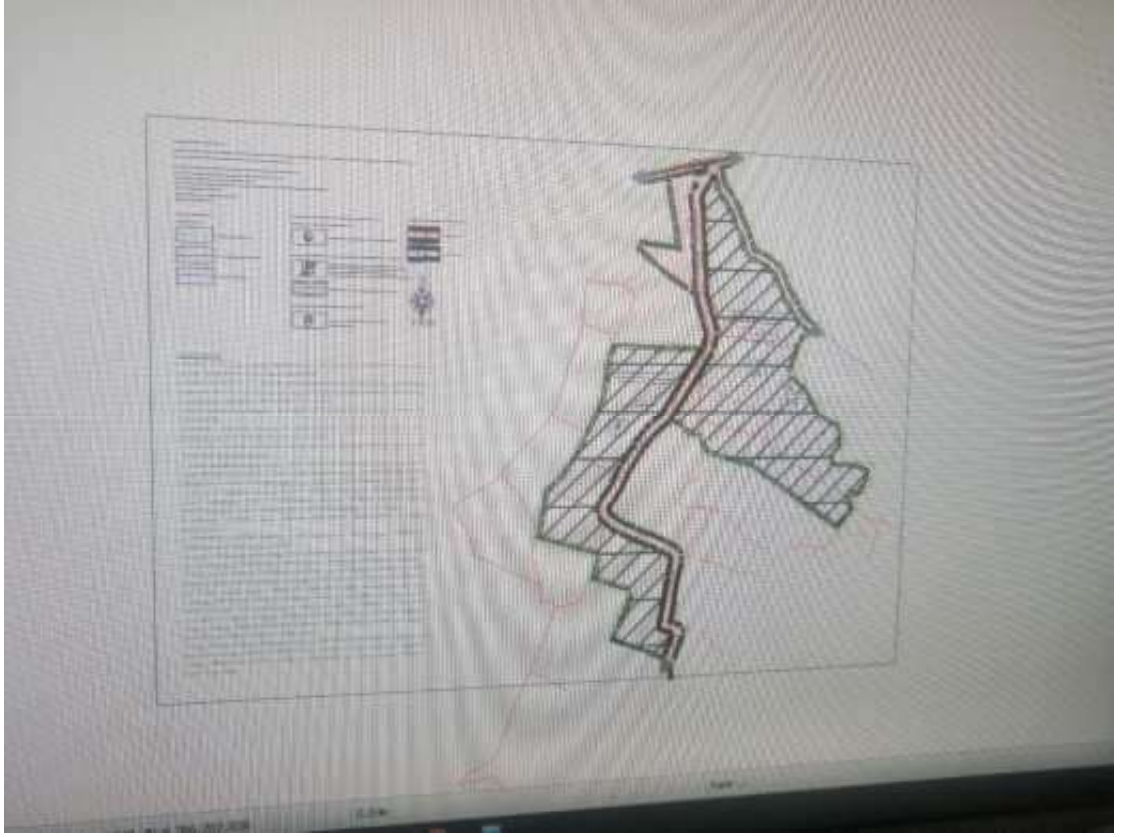
1/1000 Ölçekli nazım Uygulama İmar Planında son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

#### 4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmazın yer aldığı uşak ili, merkez ilçesi, göğem köyünde yer alan 106 ada 137 ve 138 no.lu parsel; 1/1000 Ölçekli nazım Uygulama İmar Planına göre; "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı"nda kalmaktadır. İlgili imar planları Uşak il özel idaresi imar ve kentsel iyileştirme Müdürlüğü tarafından 15.12.2017 tarihi itibari ile kesinleşmiştir.

Uşak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Göğem Köyünde, Bila tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynakları Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,05 Yençok:6,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.





T.C.  
ULUK İL ÖZEL İDARESİ  
TARİH: 15 / 02 / 2023  
SAY: 2023 / 26

## İMAR DURUM BELGESİ

MALİK : ZEN ENERJİ A.Ş.

KONU : ... / 2023 Tarihli Dilekçeniz Hakkında.

İLÇESİ : MERKEZ ADA : 106

KÖYÜ : GÖĞEM PARSEL : 137-138



Plan Notları arka Sayfada Yer Almaktadır.

Yapı Yaklaşma Mesafesi

ÇEKME MESAFESİ 10 METRELİK YOLDAN 10 METRE, DİĞER CEPHELERDEN 5 METREDİR.

E=0.05  
Yençok=6.50 m.

İNŞAAT TÜRÜ YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA  
DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| İmar Planı Ölçüsü    | 1/1000                           |
| Merf İmar Planı      | K23.D.01.C.2D-3B                 |
| Plan Tasdik Tarihi   | 15.11.2017                       |
| Parcel Alanı         | 137: 98.289.65<br>138: 52.812.66 |
| Bina yüksekliği      | 5.00                             |
| Ön Bahçe Mesafesi    | 10 m                             |
| Kompu Bahçe Mesafesi | 5 m                              |
| Arka Bahçe Mesafesi  | 5 m                              |

### Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre Uyulması Gereken Hususları

- Bu İmar Durum Belgesine göre Mimari, Statik, Elektrik, Makine - Termostatik, Zemin Faid raporu ve Harita TUS evrakları düzenlenecektir.
- Bu İmar Durumuna göre tanzim edilen projeler İdaremiz tarafından onaylanmadan inşaat yapılmaz.
- İmar Durum Belgesi geçerlilik süresi (1) bir senedir. Bu süre içerisinde herhangi bir işlem yapılmadığı takdirde yenilenmesi gerekmektedir.
- Lisanslı Harita Kadastro Bürosundan alınan aplikasyon belgesindeki koordinatlar geçerlidir.
- Plan notlarına uyulması zorunludur, sorunluluk projeleri tanzim eden mücliflere aittir.

Düzenleyen

Hilal ÇETİNTAŞ  
Şehir Plancısı

15 / 02 / 2023

Onaylayan

Sibel YILDIZ  
İm. Kent Üyesi

15 / 02 / 2023

Beyaz No: 202407E100020



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



T.C.  
**UŞAK İL ÖZEL İDARESİ**  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı : 26163249-300-Otomatik *14604*

Konu : GES İmar Planı (Gögem Köyü)

18 Aralık 2017

ZEN ENERJİ/AVDAN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ  
(Ankara Asfaltı, Çeçen Sk. Akasya Acıbadem Kent Kule  
A Blok Kat:25 D:142 Acıbadem/İSTANBUL)

İlgi dilekçeniz ile, İlimiz, Merkez İlçe, Gögem Köyünde yapmayı düşündüğünüz "Güneş Enerji Santrali" ile ilgili imar planı hakkında bilgi talep etmekteyiz.

Uşak İli, Gögem Köyü, K23d-01c pafta, 106 ada, 2, 62, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 105, 113, 116, 126 ve 130 parseller üzerinde toplam 15.3 hektar yüzölçümlü taşınmazlar üzerine Zen Enerji A.Ş. / Avdan Enerji A.Ş. tarafından "Lisansız Güneş Enerji Santrali" kurulmasıyla ilgili imar planları İl Genel Meclisinin 02.11.2017 tarih 182 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Anılan Nazım ve Uygulama İmar Planı İdaremiz İlan Panosu ve internet sitemizde 15.11.2017 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olup; askı ilanı süresince herhangi bir itiraz gelmemiş ve imar planı 15.12.2017 tarihi itibarı ile kesinleşmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yavuz YAŞA  
Vali a.  
Genel Sekreter V.  
*[Signature]*



#### 4.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan GES için resmi kurumlarda yapılan evrak incelemeleri sonucunda herhangi bir olumsuz karar bulunmadığı görülmüştür.

#### 4.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Parseller üzerinde her biri 1 MWe Kurulu güce sahip toplam 8 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planında GÖĞEM-1 GES, GÖĞEM-4 GES, GÖĞEM-5 GES, GÖĞEM-6 GES, GÖĞEM-7 GES, GÖĞEM-8 GES, GÖĞEM-11 GES, GÖĞEM-12 GES olarak numaralandırılmıştır. Tesis yerleşim planı ekte sunulmuştur. Söz konusu tesiste,

GÖĞEM-1 GES ve GÖĞEM-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile,

GÖĞEM-4 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile,

GÖĞEM-5 GES ve GÖĞEM-11 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile,

GÖĞEM-7 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile ,

GÖĞEM-8 GES ve GÖĞEM-12 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile,

Güneş Enerjisi Santrali bulunmaktadır. Her bir şirket Zen Enerji AŞ nin alt şirketleridir.

#### 4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Gayrimenkul ve Güneş Enerji Santrali için ilgili mevzuatlar uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

İlgili tesis için aşağıdaki belgeler mevcuttur.

✓ **Parseller için imar durumu**

Uşak İl Özel İdaresi tarafından 15.11.2017 tarih bila sayılı olarak ve Uşak Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenmiştir.

✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşmaları**

Osmangazi EDAŞ Uşak İl İşletme Müdürlüğü ile GÖĞEM-1 GES ve GÖĞEM-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, GÖĞEM-4 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, GÖĞEM-5 GES ve GÖĞEM-11 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, GÖĞEM-7 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, GÖĞEM-8 GES ve GÖĞEM-12 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi arasında 17.08.2016 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.



- ✓ **Çağrı Mektupları** Osmangazi Elektrik Dağıtım Aş Genel Müdürlüğü ile Aslanbey Yoncalı ve Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi arasında 05.11.2015 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.
- ✓ **Lisanssız Elektrik Üreticileri için Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşmaları**  
Osmangazi EDAŞ Uşak İl İşletme Müdürlüğü ile GÖĞEM-1 GES ve GÖĞEM-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, GÖĞEM-4 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, GÖĞEM-5 GES ve GÖĞEM-11 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, GÖĞEM-7 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi, GÖĞEM-8 GES ve GÖĞEM-12 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi arasında 27.02.2019 tarih bila sayılı olarak düzenlenmiştir.

## İmar Durumu



T.C.  
UŞAK İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı : 26163249-300-Otomatik/4604

Konu : GES İmar Planı (Gögem Köyü)

18 Aralık 2017

ZEN ENERJİ/AVDAN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ  
(Ankara Asfaltı, Çeçen Sk. Akasya Acıbadem Kent Kule  
A Blok Kat:25 D:142 Acıbadem/İSTANBUL)

İlgi dilekçeniz ile, İlimiz, Merkez İlçe, Gögem Köyünde yapmayı düşündüğünüz "Güneş Enerji Santrali" ile ilgili imar planı hakkında bilgi talep etmekteyiz.

Uşak İl, Gögem Köyü, K23d-01c pafta, 106 ada, 2, 62, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 105, 113, 116, 126 ve 130 parseller üzerinde toplam 15,3 hektar yüzölçümlü taşınmazlar üzerine Zen Enerji A.Ş. / Avdan Enerji A.Ş. tarafından "Lisansız Güneş Enerji Santrali" kurulmasıyla ilgili imar planları İl Genel Meclisinin 02.11.2017 tarih 182 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Anılan Nazım ve Uygulama İmar Planı İdaremiz İlan Panosu ve internet sitemizde 15.11.2017 tarihinden itibaren 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olup; askı ilanı süresince herhangi bir itiraz gelmemiş ve imar planı 15.12.2017 tarihi itibari ile kesinleşmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Yavuz YAŞA  
Vali a.  
Genel Sekreter



**Çağrı Mektupları (her biri toplam 12 sayfa olup ilk sayfalarıdır)**



**OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No: 284674  
Seymenler Vergi Dairesi  
V.NO.: 648 047 27 67  
WEB : www.osmangazieletra.com.tr  
e-Posta: bilgi@oedas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1874-2015 73173  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

05 / 11 / 2015

**Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**  
**Bandırma/BALIKESİR**

İlgi: 10.04.2015 tarihli yazımız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Göğem Köyü Çukurca Mevkil 106 Ada 94-95-96-113 Parseller  
K.23.D.01.C Pafta Merkez/UŞAK  
Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 143060

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**EK:**  
Bağlantı Şartları  
1 ek Hat Şeması

**DAĞITIM:**  
Dilgi:  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü





**OSMANGAZİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No: 284674  
Seymenler Vergi Dairesi  
V NO.: 648 047 27 67  
WEB: [www.osmangazielektrik.com.tr](http://www.osmangazielektrik.com.tr)  
E-Posta: bilgi@ueda.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1870 - 2015 73165  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

05 / 11 / 2015

**Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Şti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**  
**Bandırma/BALIKESİR**

**İlgi:** 16.04.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Gögem Köyü Çukurca Mevkii 106 Ada 2-62-98-105 Parseller  
Merkez/UŞAK

Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 137611

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafınızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fehri GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**  
Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**  
Bilgi:  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü





**OSMANGAZI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
(Sistem İşletme Müdürlüğü)

**O E D A Ş**

ATO: Sic. No: 264674  
İzmir Vergi Dairesi  
V.NO: 648 047 27 67  
WEB : www.osmangaziyedas.com.tr  
e-Posta: bilgi@edas.com.tr

SAYI : SIM.26.00 / 1865-2015 73149  
KONU: Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu

05 / 11 / 2015

**Yoncah Enerji Elektrik Güneş Enerjisi Üretimi**  
**Proje Pazarlama Dağıtım San. Tic. Ltd. Sti.**  
**Keşif Acar Cd. Duma Kardeşler Apt. 36/2**  
**Bandırma/BALIKESİR**

İlgi: 10.04.2015 tarihli yazınız.

İlgi dilekçe ile yapmış olduğunuz 999,00 kWe kurulu gücündeki Güneş tipi üretim santrali için Lisanssız Elektrik Üretim enerji talebiniz ile ilgili olarak, dağıtım sistemine bağlantı şartları ekte belirtilmiştir.

Üretim Tipi : Güneş  
Üretim Kurulu Gücü : 999,00 kWe  
Üretim Adresi : Göğem Köyü Çukurca Mevkii 106. Ada 62-97-98-116 Parseller  
K.23.D.01.C Pafta Merkez/UŞAK.

Tüketim Tesis/Tesisleri Abone No : 153600

Söz konusu santralin bağlantı şartlarında yer alan hususlar doğrultusunda dağıtım sistemine bağlanması Şirketimizce uygun görülmekte olup, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin tarafımızca yürütülmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

  
**Fazıl GÜNDOĞAN**  
Genel Müdür Yardımcısı  
(Teknik)

  
**Abdulkadir KÖKER**  
Genel Müdür

**Ek:**

Bağlantı Şartları  
Tek Hat Şeması

**DAĞITIM:**

**Bilgi:**  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü  
Dağıtım Hizmetleri Müdürlüğü  
Yatırım ve Tesis Müdürlüğü





## Enerji Bağlantı Anlaşması (her biri toplam 27 sayfa olup ilk sayfasıdır)

### LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI (Darıca Elektrik Güçem-12 26.1.14.0.0 137611)

Üretici No: 16.LUY.GES.64.0029  
Tarih: 17.08.2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0481<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Üretici: Darıca Enerji Elektrik  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü Güneş Ener. Üret. Proje Paz.  
Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.

Kanuni Adresleri Fevzi Çakmak Mahallesi Hafif Acıbadem Mah. Çeçen sk.  
Kaya Gedik Bulvarı No:145 Akasya evleri A Kule Blok  
UŞAK 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL  
Temsile Yetkili Kişiler Devrim HELVACI OĞLU Ayhan TURAN Hüseyin BAŞER (Tic. Sic. No: 185396)  
İmzalar Darıca Enerji Elektrik  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM PROJESİ  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Hafif Acar Cid. Dünya Kartpostal Apt. 302 BAĞCISRA  
Meslek No: 0270001040700017 Tic. Sic. No: 18881  
Bağcısra Y.D. 270 061 0407

*Bu anlaşma; genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidroelektrik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Üretim birleşiminde kullanılan farklı kaynaklar için farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

AS:ŞİBİDİR



**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI  
ANLAŞMASI (Avdan Enerji Gögem-5 26.1.14.0.0 111960)**

Üretici No: 16.LUY.GES.64.0026  
Tarih: 17.08.2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0478<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenifenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Üretici: Avdan Enerji Elektrik  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü Güneş Ener. Üret. Proje Paz.  
Dağ.San. Tic.Ltd.Şti.

Kanuni Adresleri Fevzi Çakmak Mahallesi Halil Akıbadem Mah. Çeçen sk.  
Kaya Gedik Bulvarı No:145 Akasya evleri A Kule Blok  
UŞAK 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL  
Temsile Yetkili Kişiler Devrim HELVACIOĞLU Aytan TURAN Hüseyin BASER (34607185396)  
İmzalar **AVDAN ENERJİ ELEKTRİK**  
**GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM PROJESİ**  
**PAZARLANMA DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI LTD.ŞTİ.**  
Kağıt Adres: Çiğdem Kavayıcılar Apt.302 BAHARBAĞI  
Mersis No:0105002010000011 Tic.Sic:10883  
Randevu V.D. 100 300 0100

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar: 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numarası ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketime birleştirilme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

İT. S. 100 300 0100

**ASİBİDİR**





**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI  
ANLAŞMASI (Aydın Enerji Göğem-11 25.1.0.2.0 308233)**

Üretici No: 16.LUY.GES.64.0033  
Tarih: 17.08.2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0485<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Üretici: Aydın Enerji Elektrik  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü Güneş Ener. Üret. Proje Paz.  
Dağ.San. Tic.Ltd.Şti.

Kanuni Adresleri Fevzi Çakmak Mahallesi Halil Acıbadem Mah. Çeçen sk.  
Kaya Gedik Bulvarı No:145 Akasya evleri A Kule Blok  
UŞAK 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL  
Temsile Yetkili Kişiler Devrim HELVACIOĞLU Ayhan TURAN Hüseyin BAŞER (34607185396)  
İmzalar İmza  
AVDAN ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Kağıt Acaz Ot Duru Karatepe Apt.302 BAĞCILAR  
Marsis No:010303881000011 Tc.No:10993  
Bandırma V.D.101 204 8100

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 3004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilim trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidroelektrik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit Üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, işme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, işme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Elektrik iletilişim kapasitesinde belirli kısırlılıklardan dolayı bir abone kapasitesinin biriminde EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Bu anlaşmanın bir kopyası EPDK'ye sunulacaktır.

SLGİBİDİR





**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI  
ANLAŞMASI (Aslanbey Enerji Gögem-7 26.1.14.0.0 143060)**

Öretici No: 16.LUY.GES.64.0028  
Tarih: 17.08.2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0480<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanunî ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Üretici: Aslanbey Enerji  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü Elektrik Güneş Ener. Ürer.  
Proje Paz. Dağ.Sun. Tic.Ltd.Şti.

Kanunî Adresleri Fevzi Çakmak Mahallesi Halil Acıbadem Mah. Çeçen sk.  
Kaya Gedik Bulvarı No:145 Akasya evleri A Kule Blok  
UŞAK 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL  
Temsile Yetkili Kişiler Deryim HELVACIOĞLU Ayhan TURAN Hüseyin BAŞER (34607185396)  
İmzalar ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM PROJE  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
İzmit Akar Cd.Duma Kat:14/117 352 SANDIRLI  
Hesap No:08071019700017 Tc.No:210988  
Bilgi No: V.D.987 571 5757

*Bu anlaşma; genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, işme ve kullama suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, işme ve kullama suyu+ticarethane için 13 kullanılmaktadır. İşletme Birliğinin Toplamında İncelik Belirli Olmadıkça Her Bir Abonem Kompozisyonu Olarak EPDK görüşü alınır.

**ASLANBEY**



**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI  
ANLAŞMASI (Darıca Elektrik Gölge-8 26.1.14.0.0 122790)**

Üretici No: 16.LUV.GES.64.0031  
Tarih: 17.08.2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0483<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Üretici: Darıca Enerji Elektrik  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü Güneş Ener. Üret. Proje Paz.  
Doğ San. Tic.Ltd.Şti.

Kanuni Adresleri Fevzi Çakmak Mahallesi Halil Acıbadem Mah. Çeçen sk.  
Kaya Gedik Bulvarı No:145 Akasya evleri A Kule Blok  
UŞAK 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL  
Temsile Yetkili Kişiler Devrim HELVAÇIOĞLU Aşhan TURAN Hüseyin BAŞER (346/7185396)  
İmzalar DARIÇA ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİM PROJESİ  
PAZARLAMA DAĞITIM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Raif Acar Cd.Çama Katı No:35/2 BANDIRMA  
Mersis No:0770051041700017 Tic. Sic:10891  
İstanbul V.D.370 051 0483

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Farklı birleşimlere kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> Bu anlaşmanın, birleşim ve abone kodları için kullanılacak mesken

AS-İGŞ/BİDİR



YEDİTEPE ELEKTRİK ÜRETİMİ VE DAĞITIMI İÇİN YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAĞI VE KULLANIMI


**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI  
ANLAŞMASI (Sultandere Enerji Göğem-6 26.1.14.0.0 137540)**

Üretici No: 16.LUY.GES.64.0032  
Tarih: 17.08.2016

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0484<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen Üreticiye ait Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine ilişkin Yönetmelik kapsamında kurulmuş üretim tesisinin 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Üretici: Sultandere Enerji  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü Elektrik Güneş Ener. Üret.  
Proje Paz. Dağ.San. Tic.Ltd.Şti.

Kanuni Adresleri Fevzi Çakmak Mahallesi Halil Acıbadem Mah. Çeçen sk.  
Kaya Gedik Bulvarı No:145 Akasya evleri A Kule Blok  
UŞAK 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL  
Temsile Yetkili Kişiler Devrim HELVACIOĞLU Ayshan TURAN Hüseyin BAŞER (34607185396)  
İmzalar   
SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK  
GÜNEŞ ENERJİSİ DAĞITIMI PROJE  
PAZARLAMA İHTİSAR SAĞ TIC. LTD. ŞTİ.  
Kısmi Enerji Kaynakları İçin Yenilenebilir Enerji  
Kanunu ile 5346/2008/10111 T.C. Resmî Gazete  
Ekümlü Enerji Kanunu 10/10/2008

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynağı kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane-sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketime birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> BK anlaşma no 00000011 sırası gelecek şekilde doldürülür.

AS-İSTİBİDİR









**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM  
ANLAŞMASI ( Sultandere Enerji Elektrik Güneş Ener. Üret. Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.  
Gögem-1 26.1.0.1.0 1043060 )**

Kullanıcı No: **16.LUY.GES.64.0030**  
Tarih: 27.02.2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0482<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

**Taraflar** Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Uşak İl İşletme Müdürlüğü Üretici: Sultandere Enerji Elektrik Güneş Ener. Üret. Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.

**Kanuni Adresleri** Fevzi Çakmak Mahallesi Halil Kaya Gedik Bulvarı No:145 UŞAK Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya evleri A Kule Blok 25A/142 Üsküdar/İSTANBUL.

**Temsile Yetkili Kişiler** Devrim BİRTVAÇIOĞLU/Ayhan TURAN Hüseyin BAŞER (34607185396)

**İmzalar**



SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ  
PROJE PAZARLANMA ANLAŞIMININ TİC. LTD. ŞTİ.  
Ünvanlar Akademi Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri Blok 25A  
A Blok Kat: 25A/142 ÜSKÜDAR/İSTANBUL  
Ünvanlar YD. No: 0000000111 Tel. No: 48994-5  
Mühür No: 0702060950100013

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

ASLI GEBİDİR  
  
Semra KARAKAYA  
EPDK Servisi Sorumlusu



**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM  
ANLAŞMASI (Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretim Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.  
Gögem-12 26.1.0.2.0 322100)**

Kullanıcı No: **16.LUY.GES.64.0029**  
Tarih: 27.02.2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0481<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Taraflar         | Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ<br>Uşak İl İşletme Müdürlüğü      | Üretici: Darıca Enerji Elektrik Güneş<br>Enerji Üretim Proje Paz. Dağ. San.<br>Tic. Ltd. Şti. |
| Kanuni Adresleri | Fevzi Çakmak Mahallesi Halil<br>Kaya Gedik Bulvarı No:145<br>UŞAK | Acıbadem Mah.Çeçen Sk. Akasya<br>Evleri A Kule Blok 25A/142<br>Üsküdar /İSTANBUL              |

Temsile Yetkili Kişiler Devrim HELMİACIOĞLU Ayhan TURAN Hüseyin BAŞER (34607185396)

İmzalar

DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM  
PROJE PAZARLAMA DANIŞMANLIK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Osmanlı Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri 25A/142  
A (Kule) Blok 25A/142 A Blok 142 İSTANBUL  
Ünvanlar Y.D.: 270091/007 Tic. Sic.No: 48906-3  
Mersis No: 0270051040700017

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

1

ASLI GİBİDİR  
Semi KARAKAYA  
EPD Servisi Sorumlusu





**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM  
ANLAŞMASI (Darıca Enerji Elektrik Güneş Ener. Üret. Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.  
Gögem-8 26.1.0.2.0 997510 )**

Kullanıcı No: **16.LUY.GES.64.0031**  
Tarih: 27.02.2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0483<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanunî ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| Taraflar                | Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ<br>Uşak İl İşletme Müdürlüğü      | Üretici: Darıca Enerji Elektrik Güneş<br>Ener. Üret. Proje Paz. Dağ. San. Tic.<br>Ltd. Şti. |
| Kanuni Adresleri        | Fevzi Çakmak Mahallesi Halil<br>Kaya Gedik Bulvarı No:145<br>UŞAK | Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya<br>evleri A Kule Blok 25A/142<br>Üsküdar/İSTANBUL            |
| Temsile Yetkili Kişiler | Devrim HELVACIOĞLU Ayhan TURAN                                    | Hüseyin BAŞER (34607185396)   |

İmzalar

DARICA ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM  
PROJE PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Üsküdar Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya Evleri A Kule Blok 25A/142  
A (Kule) Blok No: 25A/142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160  
Üsküdar YOLU 2700510407 T.C. Sic.No: 40930-S  
Mersis No: 0270051040700017

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar-güneş için 10, biyogaz-güneş için 11, biyogaz-doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

ASLI GEBİDİR  
Seyit KARAYAY  
EPİD Servisi Sorumlusu





**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM  
ANLAŞMASI (Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretim Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti  
Göğem -7 26.1.0.1.0 4399960)**

Kullanıcı No: **16.LUY.GES.64.0028**

Tarih: 27.02.2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0480<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| Taraflar                | Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Uşak İl İşletme Müdürlüğü   | Üretici: Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretim Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti |
| Kanuni Adresleri        | Fevzi Çakmak Mahallesi Halil Kaya Gedik Bulvarı No:145 UŞAK | Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A Kule Blok 25A/142 Üsküdar /İSTANBUL             |
| Temsile Yetkili Kişiler | Devrim HELVACIOĞLU Ayhan TERAN                              | Hüseyin BAŞER (34607185396)  |

İmzalar



ASLANBEY ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM  
PROJE PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Üsküdar Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri Sitesi  
A (Kule) Blok/No: 25A/142 Üsküdar /İSTANBUL  
Üsküdar V.D. : 34607185396 Tic.Sic.No: 47249-5  
Merkezi No: NISL70107970017

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül edilir.

1

ASLI GİBİDİR  
Semin KARAKAYA  
EPIG Servisi Sorumlusu



**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM  
ANLAŞMASI ( Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretim Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.  
Gögem-5 26.1.0.1.0 1619000)**

Kullanıcı No: 16.LUY.GES.64.0026  
Tarih: 27.02.2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0478<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

**Taraflar** Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ Üretici: Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretim Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.  
Uşak İl İşletme Müdürlüğü

**Kanuni Adresleri** Fevzi Çakmak Mahallesi Halil Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri A Kule Blok 25A/142 UŞAK Üsküdar /İSTANBUL

**Temsile Yetkili Kişiler** Devrim HELVACIOĞLU Ayhan TURAN Hüseyin BAŞER (34607185396)

**İmzalar**

  
AYDAN ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİMİ  
PROJE PAZARLAMA ÜRETİM SANATİCİ LTD. ŞTİ.  
Sakarya Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Evleri Şişli  
A Blok Kat: Kat: 142 Üsküdar / İSTANBUL  
Sakarya YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. No:47723-1  
Tic. Sic. No: 270900/0000001

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer I için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

ASLI GİBİDİR  
Sakarya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
EPDK Servisi Sorumlusu



**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM  
ANLAŞMASI (Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretim Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.  
Gögem-4 26.1.0.1.0 1008070)**

Kullanıcı No: **16.LUY.GES.64.0025**  
Tarih: 27.02.2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0476<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| Taraflar                | Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAS<br>Uşak İl İşletme Müdürlüğü      | Üretici: Yoncalı Enerji Elektrik<br>Güneş Enerji Üretim Proje Paz. Dağ.<br>San. Tic. Ltd. Şti. |
| Kanuni Adresleri        | Fevzi Çakmak Mahallesi Halil<br>Kaya Gedik Bulvarı No:145<br>UŞAK | Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya<br>Evleri A Kule Blok 25A/142<br>Üsküdar /İSTANBUL             |
| Temsile Yetkili Kişiler | Devrim HİBVAÇIOĞLU Ayhan TURAN                                    | Hüseyin BAŞER (34607185396)  |

İmzalar

YONCALI ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİ ÜRETİM  
PROJE PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.  
Ticaret Sicil No: 271100 / 02. Akasya Evleri Sitesi  
A Kuleli Blok 25A/142 / Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 40811-5  
Mersis No: 080200271100011

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

ASLI GİBİDİR  
SERPİL KARAKAYA  
EPIO Servisi Sorumlusu





**LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM  
ANLAŞMASI ( Sultandere Enerji Elektrik Güneş Ener. Üret. Proje Paz. Dağ. San. Tic. Ltd. Şti.  
Gögem-6 26.1.0.1.0 1045380 )**



Kullanıcı No: **16.LUY.GES.64.0032**

Tarih: 27.02.2019

Sayı: 16<sup>1</sup> 064<sup>2</sup> 02<sup>3</sup> 01<sup>4</sup> 0484<sup>5</sup>

Bu Anlaşma; isim veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen üreticiye ait üretim tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ikincil mevzuat uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| Taraflar                | Dağıtım Şirketi: Osmangazi EDAŞ<br>Uşak İl İşletme Müdürlüğü                        | Üretici: Sultandere Enerji Elektrik<br>Güneş Ener. Üret. Proje Paz. Dağ.<br>San. Tic. Ltd. Şti.   |
| Kanuni Adresleri        | Fevzi Çakmak Mahallesi Halil<br>Kaya Gedik Bulvarı No:145<br>UŞAK                   | Acıbadem Mah. Çeçen Sk. Akasya<br>evleri A Kule Blok 25A/142<br>Üsküdar/İSTANBUL  |
| Temsile Yetkili Kişiler | Devrim HELVAZIOĞLU Ayhan TURAN  | Hüseyin BAŞER (34607185396)   |
| İmzalar                 |  | <br>SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİ<br>PROJE PAZARLAMA DAĞITIM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.<br>Dünder Açıkkaya Bulvarı Akasya Evleri Sitesi<br>A Kule Blok 25A/142 ÜSKÜDAR,<br>İSTANBUL / TÜRKİYE T.C. Sic.No: 45294-S<br>Kırsal No:07822000965100013 |

<sup>1</sup> Dağıtım Şirketinin numarası yazılır. Numaralar 17/3/2004 tarih ve 2004/3 sayılı YPK Kararının 2 numaralı ekine göre belirlenir. Numaralar iki haneli olarak yazılır.

<sup>2</sup> Dağıtım bölgesindeki ilin trafik plaka kodu yazılacaktır.

<sup>3</sup> Üretim kaynak kodu yazılır. Buna göre rüzgar için 01, güneş için 02, hidrolik için 03, jeotermal için 04, biyogaz için 05, biyokütle için 06, doğalgaz için 07, rüzgar+güneş için 10, biyogaz+güneş için 11, biyogaz+doğalgaz için 12 kodları kullanılacaktır. Hibrit üretim tesisi kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir kaynak kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>4</sup> Abone grubu kodları kullanılacaktır. Buna göre mesken için 01, ticarethane için 02, tarımsal sulama için 03, içme ve kullanma suyu için 04, sanayi için 05, diğer 1 için 06, diğer 2 için 07, mesken+ticarethane için 08, mesken+sanayi için 09, ticarethane+sanayi için 10, mesken+ticarethane+sanayi için 11, mesken+tarımsal sulama için 12, içme ve kullanma suyu+ticarethane için 13 kullanılacaktır. Tüketim birleştirme kapsamında burada belirtilenlerden farklı bir abone kompozisyonu durumunda EPDK görüşü alınır.

<sup>5</sup> İlk anlaşmaya 0000001 sırası verilerek teselsül ettirilir.

ASLI GİDİDİR  
Seyhan KARAYATA  
EPDK Servisi Sorumlusu





**4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir. Yapı Denetim bulunmamaktadır.

**4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Güneş Enerji Santrali değerlemesidir.

**4.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**  
Bulunmamaktadır

## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### TÜRKİYE

#### Demografik Veriler

#### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

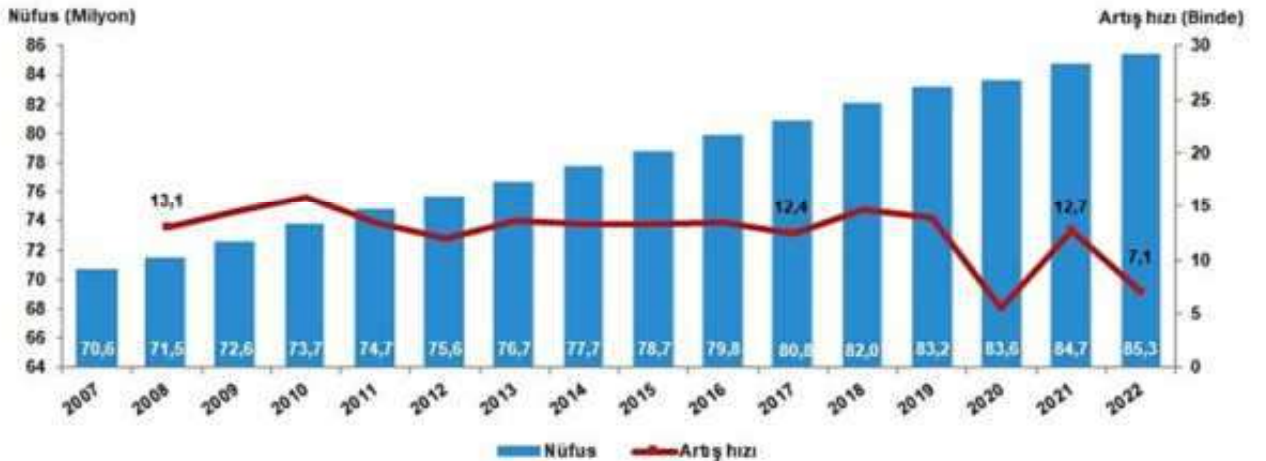
Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



#### İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

## İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

### En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

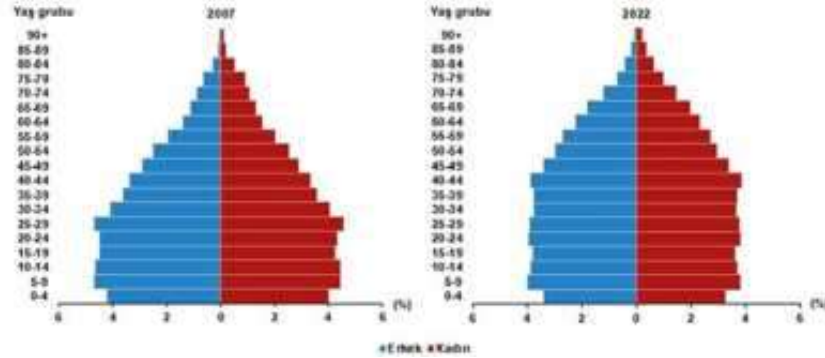
| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 907 951 | 7 955 820 | 7 952 131 | 18,65                           | 18,63 | 18,68 |
| Ankara   | 5 782 285  | 2 856 479 | 2 925 806 | 6,78                            | 6,69  | 6,87  |
| İzmir    | 4 462 056  | 2 215 716 | 2 246 340 | 5,23                            | 5,19  | 5,28  |
| Bursa    | 3 194 720  | 1 595 869 | 1 598 851 | 3,75                            | 3,74  | 3,76  |
| Antalya  | 2 688 004  | 1 351 702 | 1 336 302 | 3,15                            | 3,17  | 3,14  |

## Nüfusu en az olan il 84 bin 241 kişi ile Bayburt oldu

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

## Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

Nüfus piramidi, 2007, 2022



Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

## Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 33,5'e yükseldi

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

## Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

## Uşak İli

Türkiye'nin İç Anadolu ve Ege bölgesi arasında bir geçiş bölümü tepki eden Uşak, 29 derece 25 dakika Doğu Boylamı ile 38 derece 40 dakika Kuzey enlemi arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 5.556 olan Uşak ili, 906 metrelik bir rakıma sahiptir. TÜİK verilerine göre, Uşak ilinin merkez ilçesi ile birlikte toplam 6 ilçesi, 11 belediyesi ve bu belediyelerde 72 mahalle ve 245 tane köyü vardır. İşte, Uşak iline ait tüm veriler.

2020 verilerine göre toplam nüfusu 370.509 olan Uşak ili, İç Anadolu ve Ege Bölgesi arasında bir geçiş sahiptir. 1.309 metre karelik alana sahip olan bu ilin, Merkez ilçe ile birlikte toplam 6 tane ilçesi bulunmaktadır. Ayrıca nüfusun %77.88 şehirlerde %22.12'i ise kırsal alanlarda yaşamaktadır.



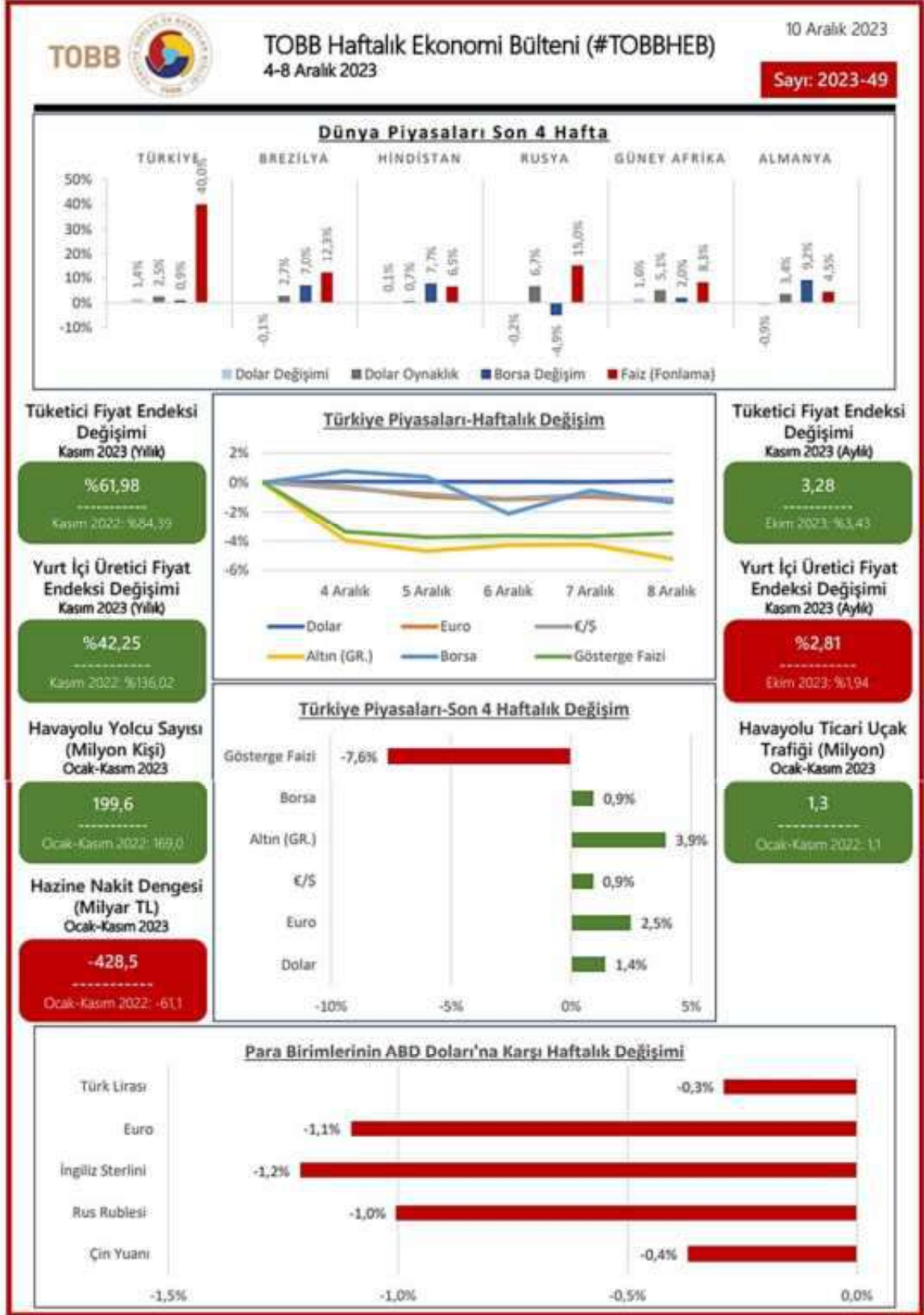
## Uşak İlinin Nüfusu Ne Kadar?

TÜİK verilerine göre Uşak ilinin 2020 yılına ait toplam nüfusunun 370.509 olduğu açıklanmıştır. Ayrıca açıklanan verilere göre 184.529 erkek ve 185.980 kadından oluşmaktadır. Uşak ilinin yıllara göre nüfus verileri ise şöyledir.

## Uşak İlinin İlçeleri Nelerdir?

Uşak ilinin merkez ilçe ile birlikte 6 tane ilçesi vardır. Bu ilçeler, ilçelerin kuruluş yılları ve merkeze olan uzaklıkları şöyledir; Banaz ilçesi, 1953 yılında kurulmuş ve merkeze olan uzaklığı 33 km'dir. Eşme ilçesi, Cumhuriyet döneminden önce kurulmuş olmakla birlikte merkeze uzaklığı 62 km'dir. Karahallı ilçesi, 1953 yılında kurulmuş ve merkeze olan uzaklığı 62 km'dir. Sivaslı ilçesi, 1953 yılında kurulmuş ve merkeze olan uzaklığı 35 km'dir. Ulubey ilçesi, 1953 yılında kurulmuş ve merkeze olan uzaklığı 30 km'dir. (İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.)

## 5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri





## Yurt İçi Gelişmeler

- İl düzeyinde cari fiyatlarla GSYH hesaplamalarına göre; 2022 yılında İstanbul 4 trilyon 564 milyar 280 milyon TL ile en yüksek GSYH'ye ulaştı ve toplam GSYH'den %30,4 pay aldı. İstanbul'u, 1 trilyon 329 milyar 810 milyon TL ve %8,9 pay ile Ankara, 972 milyar 238 milyon TL ve %6,5 pay ile İzmir izledi. Kişi başına GSYH'de 2022 yılında, Kocaeli 302 bin 772 TL ile ilk sırada yer aldı. Kocaeli'ni, 287 bin 524 TL ile İstanbul ve 253 bin 501 TL ile Tekirdağ izledi.
- Kasım ayında Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 arttı. Yıllık artışın yüksek olduğu ana gruplar, %92,86 ile lokanta ve oteller, %82,13 ile sağlık, %81,49 ile eğitim oldu.
- Kasım ayında Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %2,81, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,25 arttı. İmalat sektöründe yurtiçi üretici fiyat endeksi yıllık %54,11, aylık %2,26 arttı.
- Kasım ayında Hazine nakit dengesi 95,3 milyar TL fazla verirken, Ocak-Kasım döneminde açık 428,5 milyar TL oldu.
- Kasım sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla havayolu yolcu trafiği %18,2, ticari uçak trafiği %16,7 arttı.

## Yurt Dışı Gelişmeler

- Euro Bölgesi'nde Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 geriledi. Yıllık bazda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim göstermedi.
- Euro Bölgesi'nde Sentix Güven Endeksi, Aralık ayında -16,8 seviyesine yükselirken -15,0 olan piyasa beklentisinin altında kaldı.
- Euro Bölgesi'nde Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE), Ekim ayında aylık bazda %0,2 ile beklentilere paralel arttı. Endeks yıllık bazda ise %9,4 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde perakende satışlar Ekim ayında aylık bazda %0,1 artarken, yıllık bazda %1,2 azaldı.
- Euro Bölgesi'nde Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 48,7 seviyesine yükseldi. Beklentiler 48,2 olması yönündeydi.
- ABD'de Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) nihai verisi Kasım ayında 50,8 ile öncü verilere paralel gerçekleşti. Böylece endeks sektörde sağlam görünümün sürdüğüne işaret etti.
- ABD'de ISM İmalat Dışı Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) verisi Kasım ayında 52,7 ile %52,0 olan beklentilerin üzerine çıktı.
- ABD'de işsizlik oranı Kasım ayında %3,7 seviyesine geriledi. Beklentiler %3,9 olması yönündeydi.
- ABD'de geçtiğimiz hafta işsizlik haklarından yararlanma başvuruları 220 bin oldu. Beklentiler 222 bin olması yönündeydi.

## Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, 2005-2023

Index numbers and rate of changes in the consumer price index, 2005-2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year  | Ocak<br>January | Şubat<br>February | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>September | Ekim<br>October | Kasım<br>November | Aralık<br>December | Yıllık<br>December |
|--|-----------------|-------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bir önceki aya göre değişim (%) - Monthly rate of change (%) |                 |                   |               |                |              |                 |                |                   |                    |                 |                   |                    |                    |
| 2005   | 0.55            | 0.02              | 0.26          | 0.71           | 0.92         | 0.10            | -0.57          | 0.85              | 1.02               | 1.79            | 1.40              | 0.42               | 7.72%              |
| 2006   | 0.75            | 0.22              | 0.27          | 1.34           | 1.08         | 0.34            | 0.85           | -0.44             | 1.29               | 1.27            | 1.29              | 0.23               | 9.65%              |
| 2007   | 1.00            | 0.43              | 0.92          | 1.21           | 0.50         | -0.24           | -0.73          | 0.02              | 1.03               | 1.81            | 1.95              | 0.22               | 8.39%              |
| 2008   | 0.80            | 1.29              | 0.96          | 1.68           | 1.49         | -0.36           | 0.58           | -0.24             | 0.45               | 2.60            | 0.83              | -0.41              | 10.06%             |
| 2009   | 0.29            | -0.34             | 1.10          | 0.02           | 0.64         | 0.11            | 0.25           | -0.30             | 0.39               | 2.41            | 1.27              | 0.53               | 6.53%              |
| 2010   | 1.85            | 1.45              | 0.58          | 0.60           | -0.36        | -0.56           | -0.48          | 0.40              | 1.23               | 1.83            | 0.03              | -0.30              | 6.40%              |
| 2011   | 0.41            | 0.73              | 0.42          | 0.87           | 2.42         | -1.43           | -0.41          | 0.73              | 0.75               | 3.27            | 1.73              | 0.58               | 10.45%             |
| 2012   | 0.56            | 0.56              | 0.41          | 1.52           | -0.21        | -0.90           | -0.23          | 0.56              | 1.03               | 1.96            | 0.38              | 0.38               | 6.16%              |
| 2013   | 1.65            | 0.30              | 0.66          | 0.42           | 0.15         | 0.76            | 0.31           | -0.10             | 0.77               | 1.80            | 0.01              | 0.46               | 7.40%              |
| 2014   | 1.98            | 0.43              | 1.13          | 1.34           | 0.40         | 0.31            | 0.45           | 0.09              | 0.14               | 1.90            | 0.18              | -0.44              | 8.17%              |
| 2015   | 1.10            | 0.71              | 1.19          | 1.63           | 0.56         | -0.51           | 0.09           | 0.40              | 0.89               | 1.55            | 0.67              | 0.21               | 8.81%              |
| 2016   | 1.82            | -0.02             | -0.04         | 0.78           | 0.58         | 0.47            | 1.16           | -0.29             | 0.18               | 1.44            | 0.52              | 1.84               | 8.53%              |
| 2017   | 2.48            | 0.81              | 1.02          | 1.31           | 0.45         | -0.27           | 0.15           | 0.52              | 0.65               | 2.08            | 1.49              | 0.69               | 11.92%             |
| 2018   | 1.02            | 0.73              | 0.99          | 1.87           | 1.62         | 2.61            | 0.55           | 2.30              | 6.30               | 2.67            | -1.44             | -0.40              | 20.30%             |
| 2019   | 1.06            | 0.16              | 1.03          | 1.89           | 0.95         | 0.03            | 1.36           | 0.86              | 0.99               | 2.00            | 0.38              | 0.74               | 11.84%             |
| 2020   | 1.35            | 0.35              | 0.57          | 0.85           | 1.36         | 1.13            | 0.58           | 0.86              | 0.97               | 2.13            | 2.30              | 1.25               | 14.60%             |
| 2021   | 1.68            | 0.91              | 1.08          | 1.68           | 0.89         | 1.94            | 1.80           | 1.12              | 1.25               | 2.39            | 3.51              | 13.58              | 36.08%             |
| 2022   | 11.10           | 4.81              | 5.46          | 7.25           | 2.98         | 4.95            | 2.37           | 1.46              | 3.08               | 3.54            | 2.88              | 1.18               | 64.27%             |
| 2023   | 6.65            | 3.15              | 2.29          | 2.39           | 0.04         | 3.92            | 9.49           | 9.09              | 4.75               | 3.43            | 3.28              |                    | 60.09%             |

TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Consumer Price Index, November 2023

## Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2023

Domestic producer price index and rate of change, November 2023

[2003=100]

| Yıl<br>Year  | Ocak<br>Jan. | Şubat<br>Feb. | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>Sep. | Ekim<br>Oct. | Kasım<br>Nov. | Aralık<br>Dec. | Yıllık<br>December |
|--|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%) |              |               |               |                |              |                 |                |                   |               |              |               |                |                    |
| 2006   | 1.96         | 0.26          | 0.25          | 1.94           | 2.77         | 4.02            | 0.86           | -0.75             | -0.23         | 0.45         | -0.29         | -0.12          | 11.58%             |
| 2007   | -0.05        | 0.96          | 0.97          | 0.80           | 0.39         | -0.11           | 0.06           | 0.85              | 1.02          | -0.13        | 0.89          | 0.15           | 5.94%              |
| 2008   | 0.42         | 2.56          | 3.17          | 4.90           | 2.12         | 0.32            | 1.25           | -2.34             | -0.90         | 0.57         | -0.03         | -3.54          | 8.11%              |
| 2009   | 0.23         | 1.17          | 0.29          | 0.85           | -0.05        | 0.94            | -0.71          | 0.42              | 0.62          | 0.28         | 1.29          | 0.66           | 5.93%              |
| 2010   | 0.56         | 1.66          | 1.94          | 2.36           | -1.15        | -0.50           | -0.16          | 1.15              | 0.51          | 1.21         | -0.31         | 1.31           | 8.87%              |
| 2011   | 2.36         | 1.72          | 1.22          | 0.61           | 0.15         | 0.01            | -0.03          | 1.76              | 1.55          | 1.80         | 0.65          | 1.00           | 13.33%             |
| 2012   | 0.38         | -0.09         | 0.36          | 0.08           | 0.53         | -1.40           | -0.31          | 0.26              | 1.03          | 0.17         | 1.66          | -0.12          | 2.45%              |
| 2013   | -0.18        | -0.13         | 0.81          | -0.51          | 1.00         | 1.48            | 0.99           | 0.04              | 0.88          | 0.69         | 0.62          | 1.11           | 6.97%              |
| 2014   | 3.32         | 1.38          | 0.74          | 0.09           | -0.52        | 0.06            | 0.73           | 0.42              | 0.85          | 0.92         | -0.97         | -0.76          | 6.36%              |
| 2015   | 0.33         | 1.20          | 1.05          | 1.43           | 1.11         | 0.25            | -0.32          | 0.96              | 1.53          | -0.20        | -1.42         | -0.33          | 5.71%              |
| 2016   | 0.55         | -0.20         | 0.40          | 0.52           | 1.48         | 0.41            | 0.21           | 0.08              | 0.29          | 0.84         | 2.00          | 2.88           | 9.94%              |
| 2017   | 3.98         | 1.26          | 1.04          | 0.76           | 0.52         | 0.07            | 0.72           | 0.85              | 0.24          | 1.71         | 2.02          | 1.37           | 15.47%             |
| 2018   | 0.99         | 2.66          | 1.54          | 2.60           | 3.79         | 3.03            | 1.77           | 6.60              | 10.88         | 0.91         | -2.53         | -2.22          | 33.64%             |
| 2019   | 0.45         | 0.09          | 1.58          | 2.98           | 2.67         | 0.09            | -0.99          | -0.59             | 0.13          | 0.17         | -0.06         | 0.69           | 7.36%              |
| 2020   | 1.84         | 0.48          | 0.87          | 1.28           | 1.54         | 0.69            | 1.02           | 2.35              | 2.85          | 3.56         | 4.08          | 2.36           | 25.15%             |
| 2021   | 2.66         | 1.22          | 4.13          | 4.34           | 3.92         | 4.01            | 2.46           | 2.77              | 1.55          | 5.24         | 9.99          | 19.08          | 79.89%             |
| 2022   | 10.45        | 7.22          | 9.19          | 7.67           | 8.76         | 6.77            | 5.17           | 2.41              | 4.78          | 7.83         | 0.74          | -0.24          | 97.72%             |
| 2023   | 4.15         | 1.56          | 0.44          | 0.81           | 0.65         | 6.50            | 8.23           | 5.89              | 3.40          | 1.94         | 2.81          |                | 42.59%             |

TÜİK, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2023

TurkStat, Domestic Producer Price Index, November 2023



## EUROBOND VAKIFBANK

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Satış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| US900123BB58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,61            | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US900123BG46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,77            | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

Ürün Adı: Eurobond İşlem Tipi: Alış

| ISIN         | Döviz Cinsi | Vade Tarihi | Vadeye Kalan Gün | Alış Faiz Oranı | Stopaj Durumu | Kupon Faiz Oranı | Kupon Dönemi |
|--------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|--------------|
| US900123BB58 | USD         | 05.03.2038  | 5179             | %7,22           | Stopajsız     | %3,6250          | 6 ay         |
| US900123BG46 | USD         | 30.05.2040  | 5996             | %7,39           | Stopajsız     | %3,3750          | 6 ay         |

## İNGBANK

| Menkul Kıymet Tanımı | Vade Sonu  | Vadeye Kalan Gün | Alış Oranı | Alış İşlem Fiyatı | Alış Temiz Fiyat | Satış Oranı | Satış İşlem Fiyatı | Satış Temiz Fiyat | Faiz Tipi | Para Birimi |
|----------------------|------------|------------------|------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------|
| US900123BG46         | 30/05/2040 | 5996             | 7.3707     | 94,699593         | 94,137093        | 7,8265      | 90,699409          | 90,136909         | Sabit     | USD         |

| Moody's | S&P  | Fitch | Açıklama                     | 01/07/21 | 01/01/22 | 01/07/22 | 01/01/23 | 01/07/23 |
|---------|------|-------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Aaa     | AAA  | AAA   | En yüksek kalite             | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Aa1     | AA+  | AA+   | Yüksek not                   | 33       | 34       | 48       | 49       | 43       |
| Aa2     | AA   | AA    | Yüksek not                   | 41       | 42       | 58       | 60       | 53       |
| Aa3     | AA-  | AA-   | Yüksek not                   | 60       | 61       | 72       | 73       | 64       |
| A1      | A+   | A+    | Orta üzeri not               | 68       | 69       | 86       | 86       | 75       |
| A2      | A    | A     | Orta üzeri not               | 70       | 70       | 102      | 104      | 91       |
| A3      | A-   | A-    | Orta üzeri not               | 99       | 102      | 144      | 147      | 129      |
| Baa1    | BBB+ | BBB+  | Orta altı not                | 132      | 136      | 192      | 196      | 171      |
| Baa2    | BBB  | BBB   | Orta altı not                | 157      | 162      | 228      | 233      | 204      |
| Baa3    | BBB- | BBB-  | Orta altı not                | 182      | 187      | 264      | 269      | 235      |
| Ba1     | BB+  | BB+   | Spekülatif                   | 206      | 213      | 300      | 306      | 268      |
| Ba2     | BB   | BB    | Spekülatif                   | 248      | 256      | 361      | 368      | 322      |
| Ba3     | BB-  | BB-   | Spekülatif                   | 297      | 306      | 431      | 440      | 385      |
| B1      | B+   | B+    | Orta altı spekülatif         | 372      | 383      | 540      | 551      | 482      |
| B2      | B    | B     | Orta altı spekülatif         | 455      | 468      | 660      | 673      | 588      |
| B3      | B-   | B-    | Orta altı spekülatif         | 537      | 553      | 780      | 795      | 686      |
| Ca1     | CCC+ | CCC   | Ornemi seviyede riskli       | 619      | 638      | 899      | 917      | 802      |
| Ca2     | CCC  | CCC   | Ağır derecede spekülatif     | 744      | 766      | 1,080    | 1,102    | 963      |
| Ca3     | CCC- | CCC-  | Düşük bir ipotarla           | 826      | 851      | 1,200    | 1,224    | 1,070    |
| Cs      | CC   | CC    | Umutluyla yakında temerrütte | 991      | 1,021    | 1,438    | 1,468    | 1,284    |
| C       | C    | C     | İlgisizli muhtemel           |          |          |          |          |          |
| D       | D    | D     | Temerrütte ilginç            |          |          |          |          |          |
| /       | /    | /     | /                            |          |          |          |          |          |
| /       | /    | /     | /                            |          |          |          |          |          |

Temerrüt farkları yukarıdaki listede güncellemelere  
Prof. A. Serhatlı Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

İzmir UYUTMAZ

Moody's, Standard and Poor's (S&P) ve Fitch'in ülkelere ve şirketlere verdiği notlar için oluşturdukları ölçek ile bu notların karşılık geldiği durumlar gösterilmektedir. Tablonun üst yarısı yatırıma uygun notları (yeşil tonlar), alt kısmı ise spekülatif karakter içeren notları (kırmızı tonlar) göstermektedir. Tablonun sağ tarafında belirtilen sayısal değerler ise Temerrüt Farkı (Ds) için bu notların karşılık geldiği risk düzeylerini işaret etmektedir. En sağdaki sütun son yayımlanan verileri içermekte olup güncelleme 1

Temmuz 2023 tarihine aittir. (<https://www.ergununutmaz.com/risk-degerleri-2023-2/>)

Moody's şirketinin A3 notu verdiği bir ülke için temerrüt farkı 1 Temmuz 2023 tarihinde 128 baz puan olup diğer bir ifadeyle yüzde 1,28 oranına karşılık gelmektedir. Yılın başındaki değerin 147 ya da diğer bir deyişle yüzde 1,47 olduğu düşünülürse yılın ilk altı ayında risklerin 19 baz puan azaldığı söylenebilir.



Tabloda yukardan aşağı gidildikçe riskler artmakta, makas açılmaktadır ve “D” notuna karşılık gelen “temerrüde düşmüş” durumu için bir yüzde hesaplanmamaktadır. Dolayısıyla bir ülke ya da şirketin temerrüde düşme olasılığı arttıkça risksiz getiri oranı açısından da bir düzeltme yapma ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Tablo, kredi notlarına karşılık gelen temerrüt risklerini göstermektedir.

| RİKSİZ GETİRİ ORANLARI                  |            |                              |              |                               |              |           |                |                      |       | 01/07/2023 |
|---|------------|------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-----------|----------------|----------------------|-------|------------|
| Açıklama                                | Güncelleme | Hisse Senedi Risk Primi (DS) | Ülke Riski 1 | Hisse Senedi Risk Primi (CDS) | Ülke Riski 2 | CDS Farkı | Temerrüt Farkı | Risksiz Getiri Oranı |       |            |
| <b>Almanya</b> (GER)                    |            | 5.00%                        | 0.00%        | 5.00%                         | 0.00%        | 0.22%     | 0.00%          | 2.45%                |       |            |
| Aaa                                     | AAA        |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Moody's                                 | S&P        |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Fitch                                   |            |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| <b>ABD</b> (USA)                        |            | 5.00%                        | 0.00%        | 5.00%                         | 0.00%        | 0.43%     | 0.00%          | 3.78%                |       |            |
| Aaa                                     | AAA        |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Moody's                                 | S&P        |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Fitch                                   |            |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| <b>Türkiye</b> (TUR)                    |            |                              |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| Moody's                                 | B3         | Oldukça spekülâtif           | 30 Eyl 2022  | 14.86%                        | 9.86%        | 11.55%    | 6.55%          | 5.05%                | 6.95% | 9.40%      |
| S&P                                     | B-         | Oldukça spekülâtif           | 31 Mar 2023  | 14.86%                        | 9.86%        | 11.55%    | 6.55%          | 5.05%                | 6.95% | 9.40%      |
| Fitch                                   | B-         | Oldukça spekülâtif           | 17 Mar 2023  | 14.86%                        | 9.86%        | 11.55%    | 6.55%          | 5.05%                | 6.95% | 9.40%      |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (TUR): | 16.350%    | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (GER): | 2.453%     | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |       |            |
| 10 Yıllık Devlet Tahvil Getirisi (USA): | 3.781%     | 13 Tem 2023                  |              |                               |              |           |                |                      |       |            |

Temerrüt ve CDS farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.  
10 yıllık devlet tahvilinin getirileri ise TradingView üzerinden çekilmiştir.

Ergun UNUTMAZ

Almanya ve ABD ülkeleri AAA şeklinde en üst düzey kredi notuna sahip olduklarından bu ülkelerin 10 yıllık tahvilinin getirileri doğrudan risksiz getiri oranı olarak alınabilmektedir. 13 Temmuz 2023 kapanışı ile bu oranlar sırasıyla yüzde 2,453 ve yüzde 3,781'dir. Dolayısıyla bu oranları indirgenmiş Nakit Akışları Değerlemesi yürütürken risksiz getiri oranı olarak kullanılır.

Tablonun devamındaysa Türkiye için üç farklı kredi – derecelendirme kuruluşunun vermiş olduğu ülke kredi notları son güncellemenin yapıldığı ilgili tarihlerle gösterilmektedir. Moody's "B3", Fitch 17 Mart 2023 tarihli güncellemesiyle "B -" S&P de 31 Mart 2023 tarihli değerlendirmeye "B -" notu ve olumsuz görünümle değerlemede bulunmuştur. Bu notları ve 10 yıllık devlet tahvili için TradingView sitesinden çektiğim 13 Temmuz 2023 kapanış verilerini kullanarak Türkiye için hesapladığım risksiz getiri oranları üçü için de yüzde 9,40 şeklindedir.

2023 yılına ilişkin güncel veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tablonun sol tarafında küçük, riskli şirketleri, sağ tarafında ise büyük, imalat şirketleri için değerleri gösterilmiştir. Bu veri setinde güncelleme yılda bir kez yapıldığından mevcut değerler aşağıdaki gibi olup şirket analizlerinde borç ve faiz yükünü gözeterek düzeltmeler yapılmıştır.



### FAİZ KARŞILAMA ORANI

Kredi notları ve Temerrüt Riski Farkları

Küçük, Riskli Şirketler

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |           | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|-----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤         |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 12,50                        | 100,000   | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 9,5                          | 12,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 7,5                          | 9,499999  | A1         | 1,07                     |
|                     | 6,00                         | 7,499999  | A2         | 1,18                     |
|                     | 4,50                         | 5,999999  | A3         | 1,33                     |
|                     | 4,00                         | 4,499999  | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 3,50                         | 3,999999  | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 3,00                         | 3,499999  | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999  | B1         | 4,05                     |
|                     | 2,00                         | 2,499999  | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,50                         | 1,999999  | B3         | 5,94                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999  | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999  | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,50                         | 0,799999  | C          | 13,09                    |
|                     | -100,000                     | 0,499999  | D          | 17,44                    |

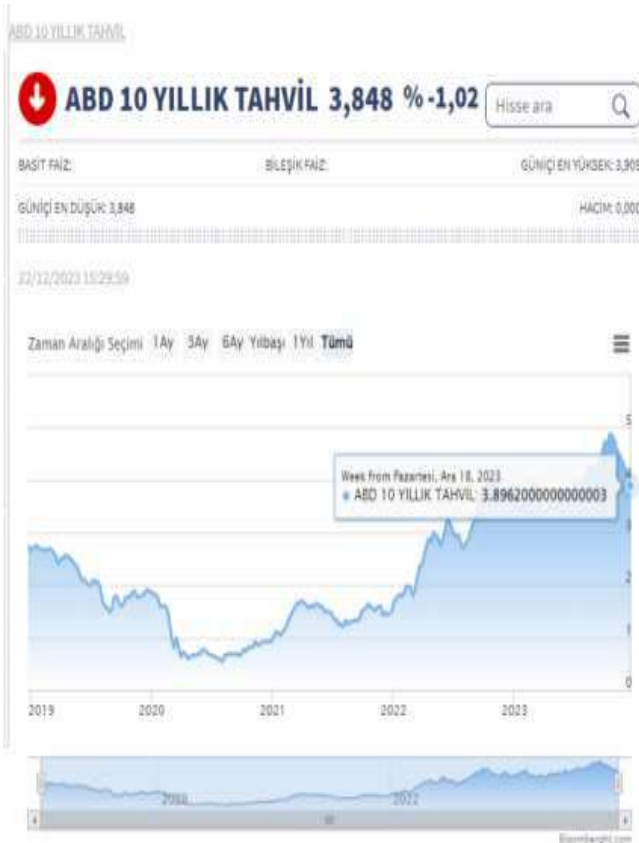
Büyük, İmalat Şirketleri

|                     | Faiz karşılama oranı aralığı |          | Kredi Notu | Temerrüt Farkı<br>(2023) |
|---------------------|------------------------------|----------|------------|--------------------------|
|                     | >                            | ≤        |            |                          |
| Yatırıma Uygun      | 8,50                         | 100,000  | Aaa        | 0,69                     |
|                     | 6,50                         | 8,499999 | Aa2        | 0,85                     |
|                     | 5,50                         | 6,499999 | A1         | 1,07                     |
|                     | 4,25                         | 5,499999 | A2         | 1,18                     |
|                     | 3,00                         | 4,249999 | A3         | 1,33                     |
|                     | 2,50                         | 2,999999 | Baa2       | 1,71                     |
| Spekülatif Karakter | 2,25                         | 2,499999 | Ba1        | 2,31                     |
|                     | 2,00                         | 2,249999 | Ba2        | 2,77                     |
|                     | 1,75                         | 1,999999 | B1         | 4,05                     |
|                     | 1,50                         | 1,749999 | B2         | 4,86                     |
|                     | 1,25                         | 1,499999 | B3         | 5,94                     |
|                     | 0,80                         | 1,249999 | Caa2       | 9,46                     |
|                     | 0,65                         | 0,799999 | Ca         | 9,97                     |
|                     | 0,20                         | 0,649999 | C          | 13,09                    |
|                     | -100,000                     | 0,199999 | D          | 17,44                    |

Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.

by Ergun UNUTMAZ

Yukarıdaki veriler kapsamında USD bazlı risksiz getiri oranı %7,70 ve risk oranı, Türkiye CDS oranının %5,05'ten %2,38'e gerilemesi dikkate alınarak %5,80 kabul edilmiştir.



Devrede Olan GES Santralleri (Kaynak: <https://www.enerjiatlası.com/gunes/>)  
78 İl, 679 santral, 8.541,56 MW Toplam Kurulu Güç



| İL             | Toplam Kurulu Güç |
|----------------|-------------------|
| Konya          | 1.652,19          |
| Ankara         | 415,85            |
| Şanlıurfa      | 383,32            |
| Kayseri        | 356,85            |
| İzmir          | 306,60            |
| Kahramanmaraş  | 265,16            |
| Gaziantep      | 261,16            |
| Afyonkarahisar | 252,31            |
| Antalya        | 241,45            |
| Manisa         | 234,93            |
| Mersin         | 217,88            |
| Denizli        | 199,30            |
| Elazığ         | 191,25            |
| Isparta        | 168,35            |
| Eskişehir      | 162,72            |
| Adana          | 144,88            |
| Niğde          | 140,71            |
| Nevşehir       | 135,43            |
| Malatya        | 134,72            |
| Adıyaman       | 134,35            |
| Çorum          | 128,99            |
| Uşak           | 128,85            |
| Aydın          | 125,50            |
| Muğla          | 119,49            |
| Balıkesir      | 117,51            |
| Kütahya        | 116,20            |

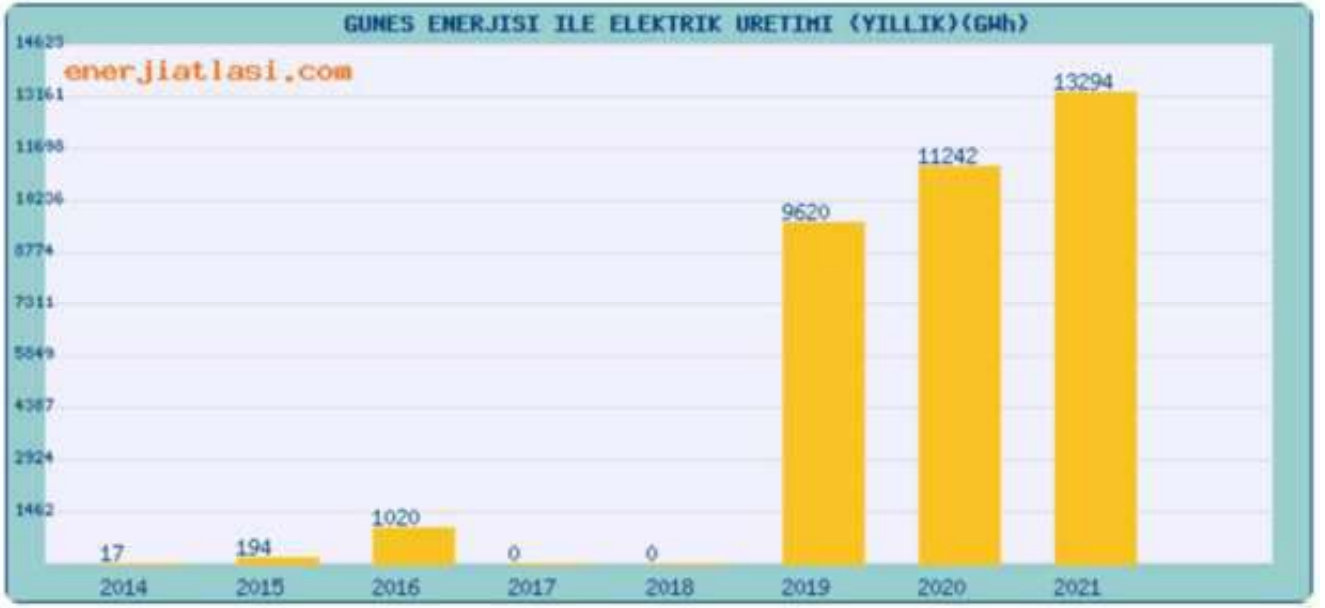
| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Van        | 107,35            |
| Diyarbakır | 106,54            |
| Erzurum    | 105,18            |
| Karaman    | 101,89            |
| Burdur     | 101,65            |
| Aksaray    | 96,20             |
| Sivas      | 88,06             |
| Osmaniye   | 87,10             |
| Bilecik    | 86,99             |
| Bursa      | 85,37             |
| Yozgat     | 78,61             |
| Çankırı    | 63,86             |
| Kırşehir   | 57,70             |
| Kırıkkale  | 53,00             |
| Amasya     | 46,67             |
| Bitlis     | 45,90             |
| Erzincan   | 45,52             |
| Mardin     | 33,34             |
| Hatay      | 30,52             |
| Şırnak     | 29,00             |
| Kilis      | 27,74             |
| Kocaeli    | 27,07             |
| Samsun     | 26,73             |
| Tokat      | 24,95             |
| Bingöl     | 24,00             |
| İstanbul   | 23,95             |

| İL         | Toplam Kurulu Güç |
|------------|-------------------|
| Ağrı       | 23,43             |
| Batman     | 23,00             |
| Çanakkale  | 16,18             |
| Bayburt    | 15,00             |
| Karabük    | 14,53             |
| Kastamonu  | 11,00             |
| Bolu       | 9,68              |
| Sakarya    | 9,25              |
| Siirt      | 8,68              |
| Edirne     | 8,48              |
| Tekirdağ   | 8,18              |
| Muş        | 7,99              |
| Giresun    | 6,01              |
| Bartın     | 5,97              |
| Kars       | 5,74              |
| Kırklareli | 4,51              |
| Trabzon    | 4,41              |
| Ardahan    | 4,39              |
| Zonguldak  | 3,54              |
| Düzce      | 2,64              |
| Gömlüğüne  | 2,04              |
| Iğdır      | 1,89              |
| Ordu       | 1,47              |
| Yalova     | 1,00              |
| Tunceli    | 0,87              |
| Sinop      | 0,86              |

| Güneş Enerji Santralleri Profili |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Kayıtlı Santral Sayısı :         | 679                             |
| GES Kurulu Güç :                 | 8.335 MWe<br>Kayıtlı: 8.537 MWe |
| Kurulu Güce Oranı :              | % 8,28                          |
| Yıllık Elektrik Üretimi :        | ~ 13.296 GWh                    |
| Üretimin Tüketime Oranı :        | % 4,43                          |
| Lisans Durumu :                  | 37 lisanslı, 642 lisanssız      |

## Güneş Enerjisi ile Elektrik Üretimi (Yıllık)

2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen elektrik üretimine dair veriler aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. Grafik üzerindeki değerler GWh dr.



### Güneş Enerjisi ile Elektrik Tüketimini Karşılama

Şebeke bağlantısı olmayan ya da lisanssız üretim kapsamında üretim yaparak öz tüketiminin önemli bir bölümünü bu yolla karşılayan tesis sayısının fazla olması nedeniyle oldukça zor. Fakat şebekeye verilen yani ihtiyaç fazlası üretilerek başkalarının kullanımına sunulan enerji miktarı bilinmekte. Toplam tüketim miktarı da tüketime sunulan enerji değeri üzerinden hesaplandığından güneş enerjisi ile elektrik tüketimimizin ne kadarının karşılandığını bir ölçüde bulabiliyoruz. Buna göre 2014-2022 yılları arası güneş enerjisi ile gerçekleştirilen "ihtiyaç fazlası" elektrik üretimi ve toplam tüketimimiz hesaplandığında, aşağıdaki grafik ortaya çıkmaktadır.



Türkiye'deki güneş enerjisi santrallerinde kullanılan şebekeye bağlı (on-grid) fotovoltaik güneş enerji santrallerinde kullanılan solar panel markaları, kurulu güç değeri ve Türkiye toplam güneş enerji santrali kurulu gücüne oranı yani pazar payları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

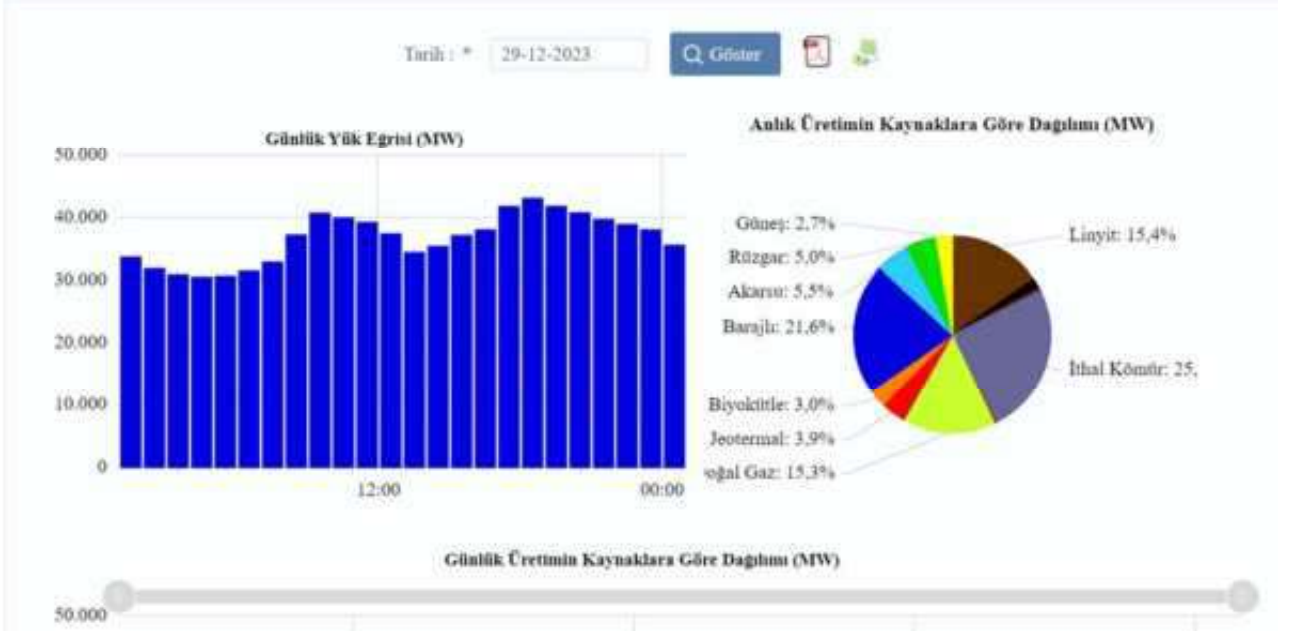
Listedeki bilgiler geçici kabulü yapılmış tesislerde kullanılan panel markalarını özetlemekte olup, panel markası bilinmeyen tesisler listenin başında belirtilmiştir.

| S. | Panel Markası                     | Kurulu Güç<br>(on-grid) | Oran        |
|----|-----------------------------------|-------------------------|-------------|
|    | Panel markası bilinmeyen tesisler | -214,00 MWe             | %-15,71     |
| 1  | <b>Kalyon PV</b>                  | 1.000,00 MWe            | %73,39      |
| 1  | <b>CW Enerji</b>                  | 90,37 MWe               | %6,63       |
| 2  | <b>Jinko Solar</b>                | 89,30 MWe               | %6,55       |
| 3  | <b>Canadian Solar</b>             | 56,16 MWe               | %4,12       |
| 4  | <b>Yingli Solar</b>               | 49,50 MWe               | %3,63       |
| 5  | <b>HT-SAAE</b>                    | 54,05 MWe               | %3,97       |
| 6  | <b>Hanwha Solar</b>               | 36,70 MWe               | %2,69       |
| 7  | <b>Upsolar</b>                    | 35,95 MWe               | %2,64       |
| 8  | <b>Trina Solar</b>                | 30,50 MWe               | %2,24       |
| 9  | <b>SolarTürk</b>                  | 28,39 MWe               | %2,08       |
| 10 | <b>Solar Frontier</b>             | 19,92 MWe               | %1,46       |
| 11 | <b>IBC Solar</b>                  | 13,71 MWe               | %1,01       |
| 12 | <b>Axitec Solar</b>               | 11,20 MWe               | %0,82       |
| 13 | <b>Astronergy Solar</b>           | 10,92 MWe               | %0,80       |
| 14 | <b>Schmid-Pekintaş SunSolar</b>   | 15,00 MWe               | %1,10       |
| 15 | <b>JA Solar</b>                   | 6,00 MWe                | %0,44       |
| 16 | <b>CSUN Solar</b>                 | 4,75 MWe                | %0,35       |
| 17 | <b>Panasonic</b>                  | 4,36 MWe                | %0,32       |
| 18 | <b>Helios</b>                     | 3,00 MWe                | %0,22       |
| 19 | <b>Luxra</b>                      | 2,85 MWe                | %0,21       |
| 20 | <b>Viessmann</b>                  | 2,18 MWe                | %0,16       |
| 21 | <b>Zahit Solarfield</b>           | 1,81 MWe                | %0,13       |
| 22 | <b>Ankara Solar</b>               | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 23 | <b>Perlight Solar</b>             | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 24 | <b>Ulica Solar</b>                | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 25 | <b>SolarWorld</b>                 | 1,00 MWe                | %0,07       |
| 26 | <b>Sunrise Solartech</b>          | 0,96 MWe                | %0,07       |
| 27 | <b>ET Solar</b>                   | 0,67 MWe                | %0,05       |
| 28 | <b>Ameriasolar</b>                | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 29 | <b>EGing PV Solar</b>             | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 30 | <b>Suntech</b>                    | 0,50 MWe                | %0,04       |
| 31 | <b>Sharp Solar</b>                | 0,49 MWe                | %0,04       |
| 33 | <b>BYD Solar</b>                  | 0,48 MWe                | %0,04       |
| 34 | <b>LDK Solar</b>                  | 0,44 MWe                | %0,03       |
| 35 | <b>Renesola</b>                   | 0,30 MWe                | %0,02       |
| 36 | <b>Parla Güneş Paneli</b>         | 0,24 MWe                | %0,02       |
| 37 | <b>First Solar</b>                | 0,23 MWe                | %0,02       |
| 38 | <b>Alfa Solar</b>                 | 0,16 MWe                | %0,01       |
| 39 | <b>Anel Solar</b>                 | 0,13 MWe                | %0,01       |
| 40 | <b>Miasole</b>                    | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 41 | <b>ProfSolar</b>                  | 0,11 MWe                | %0,01       |
| 42 | <b>Bosch Solar Energy</b>         | 0,10 MWe                | %0,01       |
| 43 | <b>Heckert Solar</b>              | 0,06 MWe                | %0,00       |
|    | <b>TOPLAM</b>                     | <b>1.362,60 MWe</b>     | <b>%100</b> |





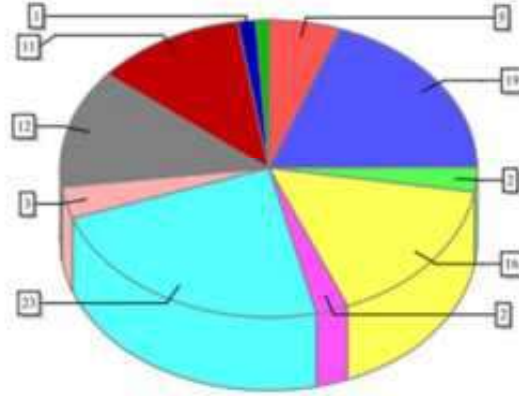
## Türkiye Elektrik İstatistikleri



### AYLIK ÜRETİMİN KAYNAKLARA GÖRE DAĞILIMI

mill

29.12.2023



| AD             | ÜRETİM (MW)   | %     |
|----------------|---------------|-------|
| AKARSU         | 1.819.176,11  | 5,51  |
| ASFALTIT KÖMÜR | 136.256,40    | 0,33  |
| ATIK ISI       | 55.377,64     | 0,22  |
| BARAJLI        | 4.957.192,17  | 14,38 |
| BİYOKÜTLE      | 682.151,37    | 2,07  |
| DOĞAL GAZ      | 4.152.333,09  | 12,21 |
| FUEL ÖL        | 63.967,65     | 0,23  |
| GÜNEŞ          | 643.510,29    | 2,32  |
| İTHAL KÖMÜR    | 5.931.464,40  | 17,19 |
| JEOTERMAL      | 896.933,17    | 2,47  |
| LİNYİT         | 3.319.173,96  | 9,77  |
| LNG            | 0,00          | 0,00  |
| MOTÖRİN        | 0,00          | 0,00  |
| RÜZGAR         | 2.078.134,39  | 6,04  |
| TAŞ KÖMÜR      | 336.191,93    | 0,97  |
| TOPLAM         | 25.581.793,20 | 100   |

Beraber No: 20240ZEL00020



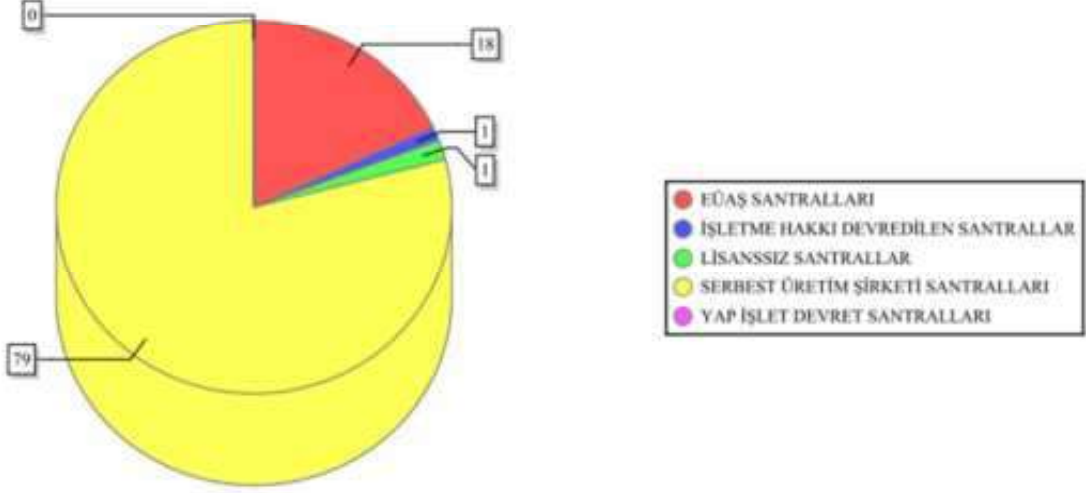
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## AYLIK ÜRETİMİN KURULUŞLARA GÖRE DAĞILIMI

null

29.12.2023



| AD                                  | ÜRETİM (MWh)  | %     |
|-------------------------------------|---------------|-------|
| EÜAŞ SANTRALLARI                    | 4.607.240,39  | 18,01 |
| İŞLETME HAKKI DEVREDİLEN SANTRALLAR | 299.236,84    | 1,17  |
| LİSANSIZ SANTRALLAR                 | 440.848,92    | 1,72  |
| SERBEST ÜRETİM ŞİRKETİ SANTRALLARI  | 20.225.378,67 | 79,06 |
| YAP İŞLET DEVRET SANTRALLARI        | 9.080,38      | 0,04  |
| TOPLAM                              | 25.581.785,20 | 100   |



### YEKA GES-4 Yarışma Sonuçları

BOR 1 YEKA GES-4 ihalesi: 37,5 krş/kWh - Smart GES Enerji 2,54 cent

BOR 2 YEKA GES-4 ihalesi: 39,0 krş/kWh - Ecogreen Enerji 2,64 cent

BOR 3 YEKA GES-4 ihalesi: 42,7 krş/kWh - Kalyon Enerji 2,90 cent

Elektrik birimi nedir? (<https://www.armin.com.tr/elektrik-birimleri-nedir/>)



Yaygın olarak çok farklı alanlarda kullanılan elektrik, kullanıldığı alana göre farklı birimler üzerinden ölçülmektedir. Günlük hayatta watt ya da kilowatt cinsinden ölçülen elektrik birimi aslında çok daha çeşitlidir ve alt dallara ayrılmaktadır.

Elektrik enerjisi birimi nedir?

Tüm bu çeşitliliğe rağmen elektrik enerjisi birini yaygın bir şekilde watt olarak kabul edilmektedir. Diğer elektrik birimleri için de yine watt üzerinden çeviriler yapılarak genel elektrik değerlerine ulaşılmaktadır.

Elektriğin birimleri nelerdir, nasıl sınıflandırılır?

Elektrik birimleri genel olarak 10 farklı çeşit ile tanımlanmaktadır.

Pikowatt (pW)

Elektrik birimleri arasında en küçük birim Pikowatt'tır. Çok hassas ölçüm gerektiren durumlarda kullanılan Pikowatt, 1/1.000.000.000.000 Watt'tır.

Nanowatt (nW)

Tıp alanında yaygın bir şekilde kullanılan Nanowatt, EKG ve EEG gibi cihazlarda tercih edilen bir elektrik birimidir. Nanowatt, 1/1.000.000 Watt'ın karşılığıdır.

Miliwatt (mW)

Çalışma sırasında çok yüksek enerji gereksinimi bulunmayan cihazlarda Miliwatt kullanılmaktadır. İşitme cihazları gibi farklı ürünlerde kullanılan Miliwatt, Watt'ın 1/1000'idir.

Watt (W)

En yaygın kullanılan elektrik ölçü birimi olan watt, ampul gibi pek çok farklı elektrik tüketen cihazda ya da eşyada tercih edilmektedir. Watt üzerinden tüketim yaptığı belirtilen bir ampul için saatlik tüketimin ne kadar olduğu belirtilmektedir.

Kilowatt (kW)

Watt ile tanımlandığında büyük değerler kullanılması gerektiğinden dolayı bu tür durumlarda Watt yerine Kilowatt kullanılmaktadır. Elektrikli ev aletlerinin büyük bir bölümünde hesaplamalar Kilowatt üzerinden yapılmaktadır. 1 Kilowatt, 1000 Watt'tır.

Megawatt (MW)

Evlerdeki aylık elektrik tüketimleri de genellikle değerler Megawatt üzerinden ölçülmektedir. 1 Megawatt, 1 milyon Watt'ı ifade eder.

Gigawatt (GW)

Elektrik güçlerinin ölçülmesi ve mevcut potansiyelini daha net bir şekilde anlaşılabilmesi Gigawatt kullanılır. 1 Gigawatt, 1 milyar Watt'a eşittir.

Terawatt (TW)

Hidroelektrik Santrali gibi enerji üretiminin yapıldığı yerlerde elde edilen elektrik kapasitesi için daha büyük bir değer olan Terawatt kullanılır. 1 Terawatt, 1 trilyon Watt'tır.

Petawatt (PW)

Elektrik birimi için en yüksek değer Petawatt'tır. Güneş gibi çok büyük enerji kaynaklarının ölçülmesinde kullanılan Petawatt, 1 katrilyon Watt'ı ifade eder.

### 5.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

### 5.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

#### Ana gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri

##### 106 ada 137 parsel

Değerlemesi yapılan güneş enerji santralinin bulunduğu parsel tapu kayıtlarına göre 98.268,65 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup geometrik olarak şekilsiz topografik olarak ise düz bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Taşınmazın doğusu ve batısında komşu parselde ges tesisi bulunmaktadır. Taşınmazın kuzeyi ve güneyi boş arazi olup tarım yapılmamaktadır. Değerleme konusu parsel gelişmekte olan bir alanda yer almakta olup çevresinde çok sayıda boş parsel bulunmakta, henüz yolları ham yol niteliğinde olup altyapı bulunmamaktadır.

##### 106 ada 137 parsel

Değerlemesi yapılan güneş enerji santralinin bulunduğu parsel tapu kayıtlarına göre 52.812,66 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup geometrik olarak şekilsiz topografik olarak ise düz bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Taşınmazın batısında komşu parselinde ges tesisi bulunmaktadır. Taşınmazın doğusu, kuzeyi ve güneyi boş arazi olup tarım yapılmamaktadır. Değerleme konusu parsel gelişmekte olan bir alanda yer almakta olup çevresinde çok sayıda boş parsel bulunmakta, henüz yolları ham yol niteliğinde olup altyapı bulunmamaktadır.

#### Güneş Enerji Santrali

Parseller üzerinde her biri 999,00 kWe (yaklaşık 1 MWe) Kurulu güce sahip toplam 8 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planında GÖĞEM-1 GES, GÖĞEM-4 GES, GÖĞEM-5 GES, GÖĞEM-6 GES, GÖĞEM-7 GES, GÖĞEM-8 GES, GÖĞEM-11 GES, GÖĞEM-12 GES olarak numaralandırılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede konstrüksiyon işlerinin tamamlandığı, güneş enerji panellerinin yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, evirici sisteminin bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü, transformatör ve dm binalarının yapıldığı ve GES te elektrik üretiminin yapıldığı tespit edilmiştir.

### 5.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde yer alan GES projesi yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

### 5.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

GES projesidir. Ruhsatına uygundur.

### 5.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde Güneş Enerji Santrali bulunmakta olup, tesise araçla ulaşım zorluğu bulunmamaktadır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 6.1. UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
  - "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi

sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleştirilmelidir,

- (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirilme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirilme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirilme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirilme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## 6.2. Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel



yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 6.3. Pazar Yaklaşımı

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayıllaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### 6.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

##### GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ EMSAL BİLGİLERİ/PAZAR DEĞERİ

###### Emsal 1 [GES]:

Elâzığ ili, Baskil ilçesi Çavuşlu köyü sınırları içerisinde santral gücünün 960 kw olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 25.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (Lisanssız)  
(1 kW: 26.041 TL, 851,653 USD) İlgilisi: 0 506 479 57 34

### **Emsal 2 [GES]:**

Sivas ili, Suşehri ilçesi sınırları içerisinde 400 kw (Tüketime yönelik olan, 400 kWe / 465.92 kWp gücünde) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 13.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 32.500 TL, 1062,863 USD) İlgilisi: 0 532 793 11 16

### **Emsal 3 [GES]:**

Kayseri ili, Tomarza ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1144 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.102.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 39.102 TL, 1.278,771 USD) Pry Grup Emlak: 0 552 566 78 93

### **Emsal 4 [GES]:**

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 1,170 Mw gücünde (yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 39.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 39.250 TL, 1.283,611 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14

### **Emsal 5 [GES]:**

Çanakkale ili, Biga ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1173 dc, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 36.850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 36.850 TL, 1.340,776 USD) Hacı Bektaş Önal: 0 552 566 78 93

### **Emsal 6 [GES]:**

Afyon ili, merkez ilçesi sınırları içerisinde ve 1 Mw (1092 kwp, yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 33.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 33.500 TL, 1.095,566 USD) Mehmet Barlak: 0 533 774 50 96

### **Emsal 7 [GES]:**

Adana ili, Karataş ilçesi sınırları içerisinde 1 Mw gücünde, 1.2 Dc (Yaklaşık 1000 kw) olduğu beyan edilen arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 38.986.700 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW 38.986 TL, 1.275,000 USD) ilgilisi: 0 546 611 64 55

### **Emsal 8 [GES]:**

Ankara ili, Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 2,35 Mw gücünde (yaklaşık 2350 kw) olduğu beyan edilen, arazi mülkiyetli Güneş Enerji Santrali 78.780.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (USD=30,5778) (1 kW: 33.523 TL, 1.096,331 USD) Çetin Emlak: 0 537 447 48 14



| Emsal    | İl        | İlçe    | kW   | Fiyat TL   | 1 kW Fiyat TL | 1 kW Fiyat USD | Yetkili          | İlan No    | İletişim       |
|----------|-----------|---------|------|------------|---------------|----------------|------------------|------------|----------------|
| 1        | Elazığ    | Baskil  | 960  | 25.000.000 | 26.042        | 852            | Arif G.          | 1124943578 | (506) 479-5734 |
| 2        | Sivas     | Suşehri | 400  | 13.000.000 | 32.500        | 1.063          | İbrahim K.       | 1131703494 | (532) 793-1116 |
| 3        | Kayseri   | Tomarza | 1000 | 39.102.000 | 39.102        | 1.279          | Ertugrul Buldak  | 1095472138 | (552) 566-7893 |
| 4        | Ankara    | Cankaya | 1000 | 39.250.000 | 39.250        | 1.284          | Çetin Emlak      | 1078134563 | (537) 447-4814 |
| 5        | Canakkale | Biga    | 1000 | 36.850.000 | 36.850        | 1.205          | Hacı Bektaş Önal | 1144258850 | (537) 729-8874 |
| 6        | Afyon     | Merkez  | 1000 | 33.500.000 | 33.500        | 1.096          | Mehmet Barlak    | 1152898114 | (533) 774-5096 |
| 7        | Adana     | Karataş | 1000 | 38.986.700 | 38.987        | 1.275          | İlgilisi         | P000000241 | (546) 611-6455 |
| 8        | Ankara    | Cankaya | 2350 | 78.780.000 | 33.523        | 1.096          | Çetin Emlak      | 915670839  | (537) 447-4814 |
| ortalama |           |         |      |            | <b>34.969</b> | <b>1.144</b>   |                  |            |                |

Yukarıdaki emsal verileri ve sektörde GES için yapılan maliyet çalışmaları, akademik çalışmalar dikkate alındığında, standart sayılabilecek diğer etkenleri içeren yaklaşık 1 kW kurulu güç kapasiteli santralin piyasa değerinin 1.000 USD - 1.200 USD aralığında olacağı ön görülmektedir.

Emsallerin ortalaması 1kW için 34.969 TL, 1.144 USD bulunmaktadır.

%10 pazarlık ile 31.472 TL, 1.029,24 USD bulunmaktadır.

Buna göre; 31.472 TL x 999 kW = 31.440.528 TL (1.028.214 USD) bulunmaktadır.

Parseller üzerinde her biri 999,00 kWe (yaklaşık 1 MWe) Kurulu güce sahip toplam 8 adet güneş enerji santrali yer almaktadır. Üretim yöntemi, kullanılan malzemeler bakımından santraller özdeş durumdadır. Santraller yerleşim planında GÖĞEM-1 GES, GÖĞEM-4 GES, GÖĞEM-5 GES, GÖĞEM-6 GES, GÖĞEM-7 GES, GÖĞEM-8 GES, GÖĞEM-11 GES, GÖĞEM-12 GES olarak numaralandırılmıştır.

Değerlemeye konu tesislerin kurulu güçleri ise şöyledir;

- GÖĞEM-1 GES 'in 999 KW kurulu gücünde, -GÖĞEM-4 GES 'in 999 KW kurulu gücünde,
- GÖĞEM-5 GES 'in 999 KW kurulu gücünde, -GÖĞEM-6 GES 'in 999 KW kurulu gücünde,
- GÖĞEM-7 GES 'in 999 KW kurulu gücünde, -GÖĞEM-8 GES 'in 999 KW kurulu gücünde,
- GÖĞEM-11 GES 'in 999 KW kurulu gücünde, -GÖĞEM-12 GES 'in 999 KW kurulu gücünde,

Buna göre

| sıra   | adı          | kW  | Fiyat TL | 1 kW Fiyat TL          | 1 kW Fiyat USD       |
|--------|--------------|-----|----------|------------------------|----------------------|
| 1      | GÖĞEM-1 GES  | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| 2      | GÖĞEM-4 GES  | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| 3      | GÖĞEM-5 GES  | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| 4      | GÖĞEM-6 GES  | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| 5      | GÖĞEM-7 GES  | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| 6      | GÖĞEM-8 GES  | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| 7      | GÖĞEM-11 GES | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| 8      | GÖĞEM-12 GES | 999 | 31.472   | 31.440.528             | 1.028.214,195        |
| toplam |              |     |          | <b>251.524.224,000</b> | <b>8.225.713,557</b> |

Rapora konu 8 adet santral için ise Pazar yaklaşımı neticesinde oluşan piyasa değeri yaklaşık toplam 251.524.224 TL, 8.225.713,557 USD bulunmaktadır.

## Arsa / Tarla Emsalleri

| SATILIK TARLA EMSALLERİ |   |                                  |                   |                                   |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| No                      | Emsal Açıklaması  | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat (TL/ m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (541) 414 10 53</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Göğem Köyü sınırları içinde(170/23), köy yerleşik alan dışında kalan, 68.865,00-m2 yüzölçümlü, kadastro yolu bulunan 1 adet tarla 8.500.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.   | 68.865,00                        | 8.500.000,00      | ~123,42                           |
| 2                       | <b>Sahibinden 0 (505) 645 42 86</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Kırka Köyü sınırları içinde (152/116), köy yerleşik alan dışında kalan, 4.600,00 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 700.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olduğu ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.         | 4.600,00                         | 700.000,00        | ~152,17                           |
| 3                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (530) 289 36 82</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Çamyuva Köyü sınırları içinde (167/24), köy yerleşik alan dışında kalan, 5.902,00 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 770.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olduğu ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır.   | 5.902,00                         | 770.000,00        | ~130,46                           |
| 4                       | <b>Emlak Yetkilisi 0 (553) 522 47 45</b><br>Konu taşınmaza yakın konumda, Çarık Köyü sınırları içinde (127/9), köy yerleşik alan dışında kalan, 15.633,00 m2 yüzölçümlü, 1 adet tarla 1.300.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın alanı küçük olup avantaj/dezavantaj olarak uygunlaştırma tablosunda hesaplaması yapılacaktır. | 15.633,00                        | 1.300.000,00      | ~83,16                            |



**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastro yoluna cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi durumları aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosunda belirtilmiştir.

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA) |                          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--|
|  | Emsal 1                  |   | Emsal 2                  |   | Emsal 3                  |   | Emsal 4                  |   |  |
| Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )   | 68.865m <sup>2</sup>     |   | 4.600m <sup>2</sup>      |   | 5.902m <sup>2</sup>      |   | 15.633m <sup>2</sup>     |   |  |
| Satış Bedeli   | 8.500.000.-TL.           |   | 700.000.-TL.             |   | 770.000.-TL.             |   | 1.300.000.-TL.           |   |  |
| Birim m <sup>2</sup> Bedeli  | 123.-TL.                 |   | 152.-TL.                 |   | 130.-TL.                 |   | 83.-TL.                  |   |  |
| Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme                                  | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Alana İlişkin Düzeltme   | 0%                       | - | 10%                      | - | 10%                      | - | 0%                       | - |  |
| Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme                                     | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi                                 | 0%                       | + | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | + |  |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme                                   | 0%                       | - | 0%                       | - | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme                                    | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | + | 0%                       | - |  |
| Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme                              | 5%                       | - | 6%                       | - | 1%                       | - | 10%                      | + |  |
| PAZARLIK PAYI  | 15%                      | - | 20%                      | - | 15%                      | - | 5%                       | - |  |
| Düzeltilmiş Birim Bedel  | 99,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 97,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 97,00-TL./m <sup>2</sup> |   | 87,00-TL./m <sup>2</sup> |   |  |
| ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>                                  | 95,00                    |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| TAŞINMAZ ALANI   | 151.081,31m <sup>2</sup> |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| YASAL DURUM DEĞERİ   | 14.352.500.-TL.          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ                     | 14.355.000.-TL.          |   |                          |   |                          |   |                          |   |  |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
|--|------------------|--|------------------------|
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 106 Ada 137 Parsel                           | 98.268,65        | 95,00                                  | 9.335.521,75-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>98.268,65</b> |  | <b>9.335.521,75-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>9.335.000,00</b>    |
| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERLERİ |                  |  |                        |
| Bileşen Adı                                  | Alan             | Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)       |
| 106 Ada 138 Parsel                           | 52.816,66        | 95,00                                  | 5.017.297,70-TL        |
| <b>TOPLAMLAR</b>                             | <b>52.816,66</b> |  | <b>5.017.297,70-TL</b> |
| <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>       |                  |  | <b>5.020.000,00</b>    |

Değerleme konusu güneş santralinin bulunduğu lokasyonda GES imarlı halihazırda satılmış veya satılık arsa emsaline ulaşamamıştır. Bölgede yer alan benzer alanlara sahip tarla vasıflı emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde tarla emsallerinden yola çıkılarak gerekli düzeltmeler sonrasında söz konusu arsa değerlerine ulaşılmıştır. Emsaller genellikle merkeze uzak konumdadır. Pazarlık ve konum düzeltmesi sonucu 95 TL/m<sup>2</sup> birim değer bulunmuştur.

**Buna göre**

**106 ada 137 ve 138 nolu parsellerin toplam arsa değeri; 14.355.000 TL takdir edilmiştir.**



### 6.3.3. Üst Hakkı Değeri

Parsellerin mülkiyeti Zen Enerji Aş ye ait olup bu değer iş bu raporda takdir edilmemiştir

### 6.4. Maliyet yaklaşımı

#### 6.4.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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. Bu yaklaşımda, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda. Maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli baş üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(1)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(2)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(3)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### 6.4.2. Yapı / Makine – Ekipman Donanım Maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Güneş Enerji Santrali yapımında fazlara göre maliyet unsurları aşağıda gösterilmiştir.

##### Faz 1

- Şirket kurulumu, ofis vb. maliyetler.
- Uygun arazi ve fizibilite maliyeti.
- Yasal izinler ve uygunluk maliyeti.
- Mevzi imar planı maliyeti.

##### Faz 2

- GES için gerekli tüm makine-ekipman ve donanım maliyetleri.
- Yazılım maliyetleri.
- Bağlantı maliyetleri.

##### Faz 3

- Eğitim, iş güvenliği, işçilik maliyeti.
- SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı maliyeti.
- Sözleşmelerden doğan damga vergileri maliyeti.
- Santral çevresi düzenleme (peyzaj, çit, tel örgü vb.) maliyeti.





➤ Mühendislik ve danışmanlık maliyeti.

#### Faz 4

- Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb. maliyetler.
- Ön görülemeyen diğer maliyetler.

Piyasa verileri ve akademik çalışmaların incelenmesi sonucu ortalama 1 MW gücündeki GES için 1-1,5 Milyon \$ maliyet oluştuğu görülmüştür.

İlerleyen yıllarda donanımsal maliyetlerde bir düşüş gözlenmekle birlikte verimliliğe yönelik AR - GE çalışmaları ek maliyetler yaratabilmektedir. Rapor konusu GES ler için firmadan temin edilen mali verilere göre muhasebe kaydına giren kalemler aşağıdaki şekildedir.

### Tesiste bulunan makine teçhizat listeleri değerlendirme tabloları

| GÖĞEM-1 VE GÖĞEM-6 olarak <b>SULTANDERE</b> Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi <i>ünvanlı</i> Güneş Enerji Santrali |   |  |                                      |                        |        |   |  |                           |
|--|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ  |   |  |                                      |                        |        |   |  |                           |
| Sıra No  | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
| 1  | Balanca Of Sistem (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller girişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINÇA-UÇAROĞLU-ALUMİL-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTER-VATAN-PAMUK KABLO- | -                                    | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010396                               | 20.820.000                                 | 20.820.000                |
| 2  | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 7920   | 25.12.2018-010396                               | 3600                                       | 28.512.000                |
| 3  | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                 | 2018                   | 50     | 25.12.2018-010396                               | 90.000                                     | 4.500                     |
| 4  | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                    | 2018                   | 21.893 | 25.12.2018-010396                               | 24,00                                      | 528.000                   |
| 5  | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                    | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010396                               | 900.000                                    | 900.000                   |
| 6  | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB  | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 2      | 25.12.2018-010396                               | 1,500.000                                  | 3,000.000                 |
| GENEL TOPLAM   |   |  |                                      |                        |        |   |  | 58.260.000                |



**GÖĞEM-4 olarak YONCALI Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali  
MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balanca Of Sistem (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINÇA-UÇAROĞLU-ALUMİL-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTER-VATAN-PAMUK KABLO- | -                                    | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010398                               | 8,490.000                                  | 8.490.000                 |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 4400   | 25.12.2018-010398                               | 3,600                                      | 15.840.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                 | 2018                   | 25     | 25.12.2018-010398                               | 90.000                                     | 2,250.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                    | 2018                   | 21.893 | 25.12.2018-010398                               | 24,00                                      | 528.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 3 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                    | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010398                               | 522.000                                    | 522.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hücreleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)  | ABB  | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010398                               | 1,500.000                                  | 1,500.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                                      |                        |        |   |  | <b>29.130.000</b>         |

**GÖĞEM-5 VE GÖĞEM-11 olarak AVDAN Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım  
Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali  
MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balanca Of Sistem (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINCA-UÇAROĞLU-ALUMİL-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTER-VATAN-PAMUK KABLO- | --                                   | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010395                               | 17.910.000                                 | 17.910.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 8800   | 25.12.2018-010395                               | 3,600                                      | 31.680.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                 | 2018                   | 50     | 25.12.2018-010395                               | 90.000                                     | 4,500.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                    | 2018                   | 10.946 | 25.12.2018-010395                               | 24,00                                      | 270.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                    | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010395                               | 900.000                                    | 900.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hüceleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)   | ABB  | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 2      | 25.12.2018-010395                               | 1,500.000                                  | 3,000.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                                      |                        |        |   |  | <b>58.260.000</b>         |

**GÖĞEM-7 olarak ASLANBEY Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi  
Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali  
MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                            | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|--------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balanca Of Sistem (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller kirişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINCA-UÇAROĞLU-ALUMİL-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTER-VATAN-PAMUK KABLO- | -                                    | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010397                               | 8.490.000                                  | 8.490.000                 |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKRİSTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 4400   | 25.12.2018-010397                               | 3,600                                      | 15.840.000                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                 | 2018                   | 25     | 25.12.2018-010397                               | 90.000                                     | 2,250.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                    | 2018                   | 21.893 | 25.12.2018-010397                               | 24,00                                      | 528.000                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                    | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010397                               | 522.000                                    | 522.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hüceleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)   | ABB-   | 1250 kVA-yağlı                       | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010397                               | 1,500.000                                  | 1,500.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                                      |                        |        |   |  | <b>29.130.000</b>         |



**GÖĞEM-8 VE GÖĞEM-12 olarak DARICA Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım  
Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanlı Güneş Enerji Santrali  
MAKİNE TEÇHİZAT LİSTESİ**

| Sıra No             | Ekipman Adı   | Marka  | Model Tip                           | Üretim veya Model Yılı | Miktar | Fatura veya Fatura Yerine Geçen Belge Bilgileri | Güncel Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet) | Güncel Toplam Fiyatı (TL) |
|---------------------|---|--|-------------------------------------|------------------------|--------|---|--|---------------------------|
| 1                   | Balance Of System (Altyapı: Modül Taşıyıcı Konstrüksiyon, Boru ve Diğer Ekipmanlar Saha düzeltim ve her türlü montaj işleri ve panolar ( 4 adet Karınca Marka AG pano teller profiller girişler ön ve arka kolonlar AC kablolar vb) | TSI SOLAR ENERJİ ( KARINCA-UÇAROĞLU-ALUMİL-GAPSAN-HES-UMUT TATU-SCHLETTER-VATAN-PAMUK KABLO- | -                                   | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010394                               | 19.170.000                                 | 19.170.000                |
| 2                   | Fotovoltaik Panel   | TALESUN  | TP660P-275 POLİKİSTAL SİLİKON 275 W | 2018                   | 8404   | 25.12.2018-010394                               | 3,600                                      | 30.254.400                |
| 3                   | İnvertör  | HUAWEİ   | SUN2000-36KTL STRING                | 2018                   | 49     | 25.12.2018-010394                               | 90.000                                     | 4,410.000                 |
| 4                   | Solar kablo/Topraklama  | LEONİ  | -                                   | 2018                   | 21.893 | 25.12.2018-010394                               | 24,00                                      | 525.600                   |
| 5                   | Scada /Network İzleme Sistemi Vb ile 4 adet datalogger  | İK HUAWEİ  | -                                   | 2018                   | 1      | 25.12.2018-010394                               | 900.000                                    | 900.000                   |
| 6                   | Trafo ve aksesuarları ( monoblok köşkler og sayaçlar trafo koruma hüceleri akım gerilim hücreleri giriş çıkış hücreleri vb)   | ABB-   | 1250 kVA-yağlı                      | 2018                   | 2      | 25.12.2018-010394                               | 1,500.000                                  | 3,000.000                 |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |   |  |                                     |                        |        |   |  | <b>58.260.000</b>         |

| <b>Makine Teçhizat Güncel Değerleme Tablosu</b>   |                       |
|---|-----------------------|
| GÖĞEM-1 GES ve GÖĞEM-6 GES olarak Sultandere Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ | 58.260.000 TL         |
| GÖĞEM-4 GES olarak Yoncalı Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ                   | 29.130.000 TL         |
| GÖĞEM-5 GES ve GÖĞEM-11 GES olarak Avdan Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ     | 58.260.000 TL         |
| GÖĞEM-7 GES olarak Aslanbey Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ                  | 29.130.000 TL         |
| GÖĞEM-8 GES ve GÖĞEM-12 GES olarak Darıca Enerji Elektrik Güneş Enerji Üretimi Proje Pazarlama Dağıtım Sanayi Ticaret Limited Şirketi ünvanı ile güneş enerjisinden elektrik üretimi konusunda faaliyet gösteren Güneş Enerjisi Santralının (GES) makina ve teçhizatlarının MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERİ    | 58.260.000 TL         |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>233.040.000 TL</b> |

Hesaplamalar sonucu maliyet yaklaşımına göre tesisin değeri arsa değeri ve makine teçhizat değeri olmak üzere toplam değeri;

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Arsa değeri;                   | = 14.355.000 TL  |
| <u>Makine teçhizat değeri;</u> | = 233.040.000 TL   |
| Toplam                         | = <b>247.395.000 TL</b> , (8.090.673 USD) takdir edilmiştir. |

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Değeri = **247.395.000 TL** , (8.090.673 USD) takdir edilmiştir

## 6.5. Gelir Yaklaşımı

### 6.5.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### ➤ İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntem

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, INA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### ➤ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

## 6.5.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar



Değerleme konusu GES'te, elektrik üretimi Ocak 2019 da başlamıştır. Ancak çalışmalarda geçmişe yönelik 2019-2020-2021-2022-2023 yılı sonu dahil olmak üzere toplamda 5 yıl üretim verileri kullanılmıştır. Nakit girişine konu kazançlar yıllık ortalama Üretim (Kwh/Yıl) miktarı projeksiyonu esasına göre yapılmıştır.



Gerçekleşen rakamlara göre en yüksek üretim miktarının yakalandığı zaman dilimlerinde toplam 8 MW kurulu güç için yıllık ortalama 15.291.782,00 kWh civarında elektrik üretimi gerçekleştiği görülmektedir.



### **Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler ile Diğer Varsayım ve Kabuller**

- 1- Yukarıdaki 6.5.2. maddesinde belirtildiği üzere yıllık bazda üretim miktarı her yıl için sabit 15.291.782 kWh olarak alınmıştır. Bu miktar yıllara yaygın beklenen ortalama üretim miktarını temsil etmektedir.
- 2- İlgili firmadan geçmiş dönemlere ait olan 2019-2020-2021-2022 ve 2023 yılları üretim verileri talep edilmiştir. Tarafımıza iletilen veriler esas alınarak 'Ortalama Üretim' değeri olarak bu 5 yılın ortalaması dikkate alınmıştır.
- 3- 5.2.'de yer alan araştırma sonucu USD bazlı risksiz getiri oranı %6,50 olarak kabul edilmiş olup, risk oranı, Türkiye CDS oranının %5,05'ten %2.38'e gerilemesi dikkate alındığında tesis değerlemelerinde %5,50 risk oranı hesap edilmiştir. Kabullere göre İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.
- 4- Tesis faydalı ömrü 25 yıl kabul edilmiştir. Üretim verileri 2019-2023 yılları dikkate alındığında geçen 5 yıl düşülerek gelir çalışması 2024-2043 yılları arası olmak üzere 20 yıl için yapılmıştır.
- 5- Lisanssız Elektrik Üretimi Yönetmeliğine göre tesisin faaliyete geçtiği tarihten itibaren 10 yıl süreyle YEK Kanunu Ek-I sayılı belgede yer alan bedel üzerinden devletin satın alma garantisi bulunmaktadır. YEK kanununa göre; Tesis 2019 yılında faaliyete geçmiş olup süre 2028 yılında dolmaktadır. 2028 yılına kadar genelgede açıklanan 0,133 \$/kWh birim bedel hesaplamalarda kullanılmıştır.
- 6- YEK kanununa göre; GES alım garantisi 0,133 \$/kWh birim bedel üzerinden 2028 yılı sonuna kadar hesap edilmiştir. Ancak 2029-2043 yılları arasında birim bedelleri, raporu talep eden firmanın bağımsız araştırma şirketi olan MODUS enerji firması tarafından hazırlanmış araştırma verisine görepiyasa takas fiyatları senaryo sonuçları içerisinde T1 06-17 saatleri arasındaki üretim verileri dikkate alınmıştır. Raporun ekler bölümünün 3. Başlığı altında bu senaryo görseli yer almaktadır.
- 7- Santrallerin personel, güvenlik, sigorta, sarf gibi maliyetleri, yapılan hesaplamalara göre tüm giderlerin gelire oranının yaklaşık %10 gözlenmiştir. Bu oranın projeksiyondaki dağılımı, işletme giderleri %6, bakım ve onarım giderleri %4 olarak kabul edilmiştir.
- 8- Kurumlar vergisi oranı tüm yıllar için sabit %25 olarak alınmıştır.
- 9- Hurda değeri, NBD'de hurda değeri hariç bulunan değer yaklaşık %75 oranında son yıla eklenmiştir.
- 10- Genel kabul olarak tesis veriminin yıllık %1 azalacağı kabul edilmiştir.
- 11- Tesisin kazancının USD bazlı olması sebebi ile tablo USD bazında hazırlanmış, USD'nin etkileneceği parametreler ön görüşüyle oranlar hesaplanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden değer döviz alım kuru esas alınarak hesaplanmıştır. Döviz kurundaki değişimler değerlerde farklılıklar yaratabilecektir.
- 12- Rapor tarihi itibarıyla gelir Yaklaşımında para birimi olarak USD hesap edilmiştir. 05.02.2024 tarihi itibarıyla TCMB göstergesindeki USD Alış Kuru: 30,4770 olarak görülmüştür.
- 13- Kullanılan veriler ve oluşan nihai değer KDV hariç değerdir.

### **İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Nakit akışı tablosunda kullanılan veriler ile diğer varsayım ve kabuller başlığı altındaki 3. Madde dikkate alınarak indirgeme oranı kullanılmıştır.

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları;

Fiyat ve Talep : Düşük (sabit fiyattan alım garantileri, talep artışı)

Hammadde Tedarik : Yok (güneş enerjisi)

Finansal : Düşük (maliyetler yüksek olmakla birlikte amortisman süresinin kısalığı)  
Hazine arazisi fiyat desteği.



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Teknoloji Tedariki         | : Orta (AR-GE çalışmaları. Bazı ekipmanların dışa bağımlı olması)       |
| Performans                 | : Düşük (Talebe bağlı üretim yapılabilmesi).                            |
| Düzenleyici                | : Yok (Düzenlemeler destekleyici mahiyette).                            |
| Rekabet düzenlemeleri)     | : Düşük (Talebin üretimden fazla olması. Dışa bağımlılığın azaltılması) |
| Jeopolitik                 | : Düşük   |
| İletim/Dağıtım/Şebeke      | : Düşük (lisans, bağlantı anlaşmaları)                                  |
| Dengeleme                  | : Yok (Muaf)  |
| Çevresel Uyum              | : Yok (Çevreye zararsız. Toplumsal destek)                              |
| Sosyal Kabul Edilebilirlik | : Yok (Toplumsal destek)  |

Değerleme konusu "GÖGEM GES", sektörün güneş enerjisinden elektrik üretiminde öncü konumdaki ZEN ENERJİ A.Ş. grup firması olmasına bağlı olarak teknolojik yenileme ve verimlilik konusunda işletmenin değerini artırmaktadır.

### 6.5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibarıyla piyasa değerini yansıtmaktadır.

### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU

#### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU

| GELİR TABLOSU  |         |               |
|--|---------|---------------|
| Tesis ile ilgili Veriler                                     | Birim   | Miktar        |
| 05.02.2024 Döviz Alış Kuru                                   | USD     | 30,477        |
| Kurulu Güç (mevcut)  | MW      | 8,00          |
| Ortalama Yıllık Üretim Miktarı                               | kWh     | 15.291.782,00 |
| YEKDEM Kapsamında Yıl Birim Fiyatı (2024-2028 yılları arası) | USD/kWh | 0,1330        |
| Verim Kaybı  | %       | 1,00%         |
| İşletme Giderleri  | %       | 6%            |
| TEİAŞ Payı (İlk 3 yılda ödenmiştir)                          | %       | 0             |
| Gelir Artış Oranları   |         | 0,00%         |
| Gider Artış Oranları   |         |               |
| Enflasyon  | %       | 4,00%         |
| Dönemsel Bakım Onarım Maliyeti                               | %       | 4,00%         |
| Kurumlar Vergisi Oranı                                       | %       | 25%           |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Risksiz Getiri Oranı | 6,50%  |
| Risk Primi           | 5,50%  |
| İndirgeme Oranı      | 12,00% |

|     |     | Değer (8 MW) |            | 1 MW Değeri |
|-----|-----|--------------|------------|-------------|
| NBD | USD | 10.555.974   | 1.319.497  |             |
|     | TL  | 321.714.406  | 40.214.000 |             |

|            |     |             |             |              |
|------------|-----|-------------|-------------|--------------|
| GES Değeri | USD | 10.555.974  | 10.555.000  | Kabul edilen |
|            | TL  | 321.714.406 | 321.715.000 |              |

|                                   |         | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          |
|-----------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Yıllar                            | Birim   | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 |
| Gelirlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| Efektif Gelir Yıl Birim Fiyatları | USD/kWh | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,133      | 0,099      | 0,102      |
| Brüt Gelir                        | USD     | 2.013.469  | 2.013.469  | 2.013.469  | 2.013.469  | 2.013.469  | 1.498.748  | 1.544.164  |
| Giderlerin Yıllık Artış Oranı     | %       | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| İşletme Giderleri                 | USD     | 125.640    | 125.640    | 125.640    | 125.640    | 125.640    | 93.522     | 96.356     |
| Bakım Onarım Giderleri            | USD     | 83.760     | 83.760     | 83.760     | 83.760     | 83.760     | 62.348     | 64.237     |
| Vergi ve Faiz Öncesi Kar (FVÖK)   | USD     | 1.804.068  | 1.804.068  | 1.804.068  | 1.804.068  | 1.804.068  | 1.342.878  | 1.383.571  |
| Kurumlar Vergisi (%25)            | USD     | 451.017    | 451.017    | 451.017    | 451.017    | 451.017    | 335.719    | 345.893    |
| Net Gelir                         | USD     | 1.353.051  | 1.353.051  | 1.353.051  | 1.353.051  | 1.353.051  | 1.007.158  | 1.037.678  |
| Hurda Değeri                      | USD     | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Net Gelir                         | USD     | 1.353.051  | 1.353.051  | 1.353.051  | 1.353.051  | 1.353.051  | 1.007.158  | 1.037.678  |

| 8          | 9          | 10         | 11         | 12         | 13         | 14         | 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 29.12.2031 | 29.12.2032 | 29.12.2033 | 29.12.2034 | 29.12.2035 | 29.12.2036 | 29.12.2037 | 29.12.2038 | 29.12.2039 | 29.12.2040 | 29.12.2041 | 29.12.2042 | 29.12.2043 |
| 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |
| 0,101      | 0,112      | 0,114      | 0,122      | 0,126      | 0,132      | 0,135      | 0,136      | 0,143      | 0,139      | 0,144      | 0,145      | 0,152      |
| 1.529.025  | 1.695.553  | 1.725.831  | 1.846.941  | 1.907.497  | 1.998.330  | 2.043.747  | 2.058.886  | 2.164.858  | 2.104.302  | 2.179.996  | 2.195.135  | 2.301.107  |
| 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      |
| 95.411     | 105.802    | 107.692    | 115.249    | 119.028    | 124.696    | 127.530    | 128.474    | 135.087    | 131.308    | 136.032    | 136.976    | 143.589    |
| 63.607     | 70.535     | 71.795     | 76.833     | 79.352     | 83.131     | 85.020     | 85.650     | 90.058     | 87.539     | 90.688     | 91.318     | 95.726     |
| 1.370.007  | 1.519.215  | 1.546.344  | 1.654.860  | 1.709.117  | 1.790.504  | 1.831.197  | 1.844.761  | 1.939.712  | 1.885.455  | 1.953.277  | 1.966.841  | 2.061.792  |
| 342.502    | 379.804    | 386.586    | 413.715    | 427.279    | 447.626    | 457.799    | 461.190    | 484.928    | 471.364    | 488.319    | 491.710    | 515.448    |
| 1.027.505  | 1.139.411  | 1.159.758  | 1.241.145  | 1.281.838  | 1.342.878  | 1.373.398  | 1.383.571  | 1.454.784  | 1.414.091  | 1.464.958  | 1.475.131  | 1.546.344  |
| 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 1.165.000  |
| 1.027.505  | 1.139.411  | 1.159.758  | 1.241.145  | 1.281.838  | 1.342.878  | 1.373.398  | 1.383.571  | 1.454.784  | 1.414.091  | 1.464.958  | 1.475.131  | 381.344    |

Gelir yaklaşımına göre GES değeri; ~10.555.000 USD (~321.715.000 TL) bulunmaktadır.

## Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

### 6.5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

GES değerlemesi olup kira analizi yapılmamıştır.

### 6.5.5. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Arsa nitelikli olup, aynı sözleşme kapsamında arsalar için şirketimiz tarafından gayrimenkul değerlendirme raporu (**2024-ÖZEL-00010**) yapılmıştır. Söz konusu raporda piyasa değeri esas alınmış olup bu raporda bilgilerine yer verilmiştir.

### 6.5.6. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında izinler doğrultusunda en verimli kullanım şeklinin GES olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Rapora konu Güneş Enerji Santrali'nin değerlendirilmesinde Pazar, Maliyet ve Gelir Yöntemi ayrı ayrı analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımında Türkiye geneli farklı güç ve büyüklükteki hâlihazırda satışta olan santraller dikkate alınmıştır.

Maliyet yaklaşımı ise arsa ve tesisi oluşturan makine ve teçhizatlardan oluşmakta olup arsa için emsal yaklaşımına göre, makine teçhizatlar için maliyet oluşumları ve emsal yaklaşımı esas alınarak değer takdiri yapılmıştır. Makine teçhizatlar için mülkiyet incelemesinde müşteriden edinilen ve ilgili tarihteki muhasebe kayıtları esas alınmıştır.

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 yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai değere ulaştırılmıştır.

Pazar yaklaşımına göre ; ~8.225.713 USD, (~251.524.224 TL)  
Maliyet yaklaşımına göre ; ~8.090.673 USD, (~247.395.000 TL)  
Gelir yaklaşımına göre ; ~10.555.000 USD (~321.715.000 TL)  
Değer bulunmuştur.

### **Nihai olarak;**

**Gelir yaklaşımının değeri daha gerçekçi olacağı kanaati ile GES değeri;**

**~10.555.000 USD (~321.715.000 TL) takdir edilmiştir.**

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL'dir.

- 7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**  
Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.
- 7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**  
İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, GES için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.
- 7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**  
TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır.  
Parsel üzerindeki irtifak beyan ve şerhler hanesinde bulunan takyidatlar ile ipotek; devri ve değeri etkilememekle, devir alan ipotek yükünü bilerek hareket etmekle birlikte devir halinde ipotek ve hacizlerin terkin edilmesi gerekecektir.
- 7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**  
Bulunmamaktadır.
- 7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**  
Değerleme konusu parseller üzerinde GES bulunmaktadır.
- 7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**  
Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı değildir.
- 7.8. 2021 ve 2022 Yılı Sonu İçin Görüş Bildirilmesi Talebine Yönelik Geçmiş Yıllar Tahmini Değer Belirlenmesinde Kullanılan Yöntem**  
Bulunmamaktadır
- 7.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında**





**Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)**

Değerleme konusu faal GES’ nin üzerinde bulunduğu parselin tapu niteliği arsadır.

Sermaye Piyasası işlemlerinde kullanılmak üzere (şirketin halka arzı düşünülmektedir), firma mülkiyetindeki değerlendirme konusu gayrimenkulün muhasebe kayıtları ve finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine yönelik, Sermaye Piyasası Kurulu’nca 31 Ağustos 2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” eki formatta, nitelikli gayrimenkullerin güncel değer takdiri kapsamında hazırlanmıştır.

*(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)*

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, arsa nitelikli 106 Ada 137 ve 138 No.lu Parseller üzerinde kurulu “Güneş Enerji Santrali” nin rapor tarihi itibariyle pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Değerleme konusu GES’ in piyasa değer tespiti; santrallerin mahallinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgi, izin ve onaylar, müşteriden edinilen bilgi ve belgeler, ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışma ve veriler ve değerlemeye etki edecek faktörler ve diğer varsayımlar göz önünde bulundurulmuş olarak yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibariyle, santrallerin tüm yasal izinlerinin alındığı görülmüş tesislerin faal olarak çalıştığı gözlemlenmiştir.

Değer, rapor içeriğinde belirtilenler dışında devri ve değeri etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

Rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, ZEN ENERJİ A.Ş. tarafından talep edilen Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, arsa nitelikli 106 Ada 137 ve 138 No.lu Parseller üzerinde kurulu “Güneş Enerji Santrali” nin 05.02.2024 tarihi itibari ile Pazar değeri **10.555.000 USD (321.715.000 TL)** takdir edilmiştir.

**Nihai olarak;**

**KDV Hariç Yasal Pazar Değeri;**

**10.555.000,00 USD (321.715.000,00 TL) (OnMilyonBeşYüzElliBeşBinAmerikanDoları)**


**Değer tahmin ve takdir edilmiştir.**

\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Alış Kuru); 1.-USD=30,5778.-TL, 1-EURO= 32,8052-TL’dir.

**KDV oranı %20 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**



İşbu değerleme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.  
Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,  
Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

| Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                           |  |   |
|---|--|---|
| Hazırlayan  | Kontrol  | Kontrol - Onay  |
| Adnan ÖZKAYA  | Fatma DOĞAN  | Erdeniz ERBEY   |
| Değerleme Uzmanı  | Sorumlu Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
| SPK No: 904126  | SPK No: 407985   | SPK No:405936   |
|  |  |  |

**Ekler:**

- Tesise Ait Faturalar
- Tesise Ait Fotoğraflar
- Senaryo Çalışma Görseli
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri











## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: SULTANDERE ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT.PAZ.SAN.TİC.LTD.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ  
ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 7820689651

**TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.**  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191  
APA Güz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli - İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 08590647179 Tic.Sicil No: 75665-5  
[tr.accounting@talesunenergy.com](mailto:tr.accounting@talesunenergy.com) / [www.talesun.com](http://www.talesun.com)

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
K:23 D:44 34330 Şişli - İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 08590647179  
Tic. Sicil No: 75665-5

Seri A Sıra № **010396** 25.12.2018  
Düzenleme Tarihi / Invoice Date:  
Düzenleme Saati / Invoice Time:  
Fili Sevki Tarihi / Shipping Date:

| Sıra<br>Item  | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units    | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |                        |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|
|   |                       |                         | Overall Completion   |                           | Monthly Completion   |                        |
|   |                       |                         | Toplamda Tamamlanmış |                           | Ayık Tamamlanmış     |                        |
| Modules   |                       |                         | 100,00%              | \$ 400.000,00             | 100,00%              | \$ 970.000,00          |
| Inverter and transformer station                    |                       |                         | 100,00%              | \$ 115.000,00             | 100,00%              | \$ 278.875,00          |
| AC Cables set and grounding set/AC kablo kurulumu   |                       |                         | 100,00%              | \$ 100.000,00             | 100,00%              | \$ 242.500,00          |
| Mounting system/Montaj sistemi                      |                       |                         | 100,00%              | \$ 140.000,00             | 100,00%              | \$ 339.500,00          |
| Earth works/Topraklama İşleri                       |                       |                         | 100,00%              | \$ 10.000,00              | 100,00%              | \$ 24.250,00           |
| Installation works/Montaj İşleri                    |                       |                         | 100,00%              | \$ 30.000,00              | 100,00%              | \$ 72.750,00           |
| Engineering for the projects/Mühendislik İşleri     |                       |                         | 100,00%              | \$ 12.000,00              | 100,00%              | \$ 29.100,00           |
| Insurance during construction/Sigorta Bedeli        |                       |                         | 100,00%              | \$ 1.320,00               | 100,00%              | \$ 3.201,00            |
| Logistics for deliveries/Lojistik Bedeli            |                       |                         | 100,00%              | \$ 12.000,00              | 100,00%              | \$ 29.100,00           |
| Miscellaneous : Scada, Monitoring System and others |                       |                         | 100,00%              | \$ 30.000,00              | 100,00%              | \$ 72.750,00           |
| PAC   |                       |                         | 100,00%              | \$ 94.480,00              | 100,00%              | \$ 229.114,00          |
| <b>TOPLAM / TOTAL</b>                               |                       |                         |                      |                           |                      | <b>\$ 2.291.140,00</b> |
| <b>KDV(18%) / VAT (18%)</b>                         |                       |                         |                      |                           |                      | <b>\$ 412.405,20</b>   |
| <b>GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL</b>                   |                       |                         |                      |                           |                      | <b>\$ 2.703.545,20</b> |

FX RATE:5,2926

ALINAN AVANS (40%)/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%) \$ 2.288.977,48  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 414.567,72

YALNIZ İKİMİLYON İKİYÜZÜKZEMİNEBİŞYÜZKIRKBEŞÜSÜDHİMMİCİNT  
ONLY :TWO MILLION SEVEN HUNDRED THIRTYEETHOUSAND FIVE HUNDRED FORTY NINE USDTWENTYCENT

Bu belgenin sevki edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevki irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                     |
|-----------------|----------|------------------------------|
| TL              | 50848120 | TRR400067010 00000050848120  |
| USD             | 50865806 | TRR300067010 00000050865806  |
| EUR             | 50865842 | TRR9100067010 00000050865842 |

Yeni Şişli Fikriyat Mahallesi 144. Sk. Akisler Evi Kat:5 D:10 No: 4000 34390 Şişli - İstanbul E-mail: info@yeditepegd.com.tr  
Tel: (0312) 346 13 73 / 74 - Faks: (0312) 346 13 74 - Mersis Y.D: 330957107 - Kurum Yılı 2017 - Adresine Tarihi ve No: 27.12.2018 / 1438

Bu Belge 1 Araf 3 Surettir.

Belge No: 202407E100020



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

## İrsaliyeli Fatura Consignment Invoice



Sayın: YONCALI ENERJİ ELEKTRİK GÜNEŞ EN.ÜRT PAZ. SAN. TIC. LTD.  
ACIBADEM MAH.CECEN SK. AKASYA EVLERİ  
ÜSKÜDAR İSTANBUL

Müşteri VD. / Client Tax Office Name: - USKUDAR  
Müşteri Vergi No / Client Tax No: 9820432741

### TSİ SOLAR ENERJİ A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191  
APA Güz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli - İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179

Mersis No: 08590647179 Tic.Sicil No: 75665-5

[tr.accounting@talesunenergy.com](mailto:tr.accounting@talesunenergy.com) / [www.talesun.com](http://www.talesun.com)

TSİ Solar Enerji A.Ş.  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191  
APA Güz Plaza K:23 D:44 34330 Şişli - İstanbul  
Zincirlikuyu V.D. 8590647179  
Mersis No: 08590647179  
Tic. Sicil No: 75665-5

Seri A Seri № 010398 25.12.2018  
Düzenleme Tarihi / Invoice Date  
Düzenleme Saati / Invoice Time  
Fill Sevki Tarihi / Shipping Date

| Sıra<br>Item               | Kod No<br>Article No. | Açıklama<br>Description | Adet<br>Qty units | Birim Fiyat<br>Unit Price | Tutar<br>Total Price |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
| Overall Completion         |                       |                         |                   |                           |                      |
| Toplamda Tamamlanmış       |                       |                         |                   |                           |                      |
| Modüler                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 400.000,00              |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 115.000,00              |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 100.000,00              |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 140.000,00              |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 10.000,00               |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 30.000,00               |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 12.000,00               |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 1.320,00                |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 12.000,00               |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 30.000,00               |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 94.480,00               |                       |                         |                   |                           |                      |
| 100,00%                    |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 114.557,00              |                       |                         |                   |                           |                      |
| TOPLAM / TOTAL             |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 1.145.570,00            |                       |                         |                   |                           |                      |
| KDV(18%) / VAT (18%)       |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 206.202,60              |                       |                         |                   |                           |                      |
| GENEL TOPLAM / GRAND TOTAL |                       |                         |                   |                           |                      |
| \$ 1.351.772,60            |                       |                         |                   |                           |                      |

FX RATE: 5,2826

ALINAN AVANS (40%/ADVANCE PAYMENT RECEIVED (40%)) \$ 1.144.487,74  
FATURA KALAN BAKIYE/ INVOICE REMAINING BALANCE \$ 207.283,86

YALNIZ BİRİMİ YONLU ÇÜZELTİ BİRİMİ YEDİ YÜZETMİŞİ ÜS DOLTMİŞ ÇENT  
ONLY ONE MILLION THREE HUNDRED FORTY EIGHT THOUSAND SEVEN HUNDRED SEVENTY TWO DOLLARS AND SIXTY CENT

Bu belgenin sevk edilen malla birlikte bulunması halinde ayrıca sevk irsaliyesi aranmaz.

\*Vadesinde ödenmeyen faturaya vade farkı uygulanır.

\*Faturaya 8 gün içinde itiraz edilmediği takdirde aynen kabul edilmiş sayılır.

Vade

Yapı Kredi Bankası - Uluslararası Bankacılık Şubesi

| HESAP BİLGİLERİ | HESAP NO | IBAN No:                   |
|-----------------|----------|----------------------------|
| TL              | 50848120 | TR8400067010 0000050848120 |
| USD             | 50865806 | TR9300067010 0000050865806 |
| EUR             | 50865842 | TR9100067010 0000050865842 |

© Güneş Enerji ve Yatırım A.Ş. Şişli - Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 191, 34330 Şişli - İstanbul  
Tel: (0312) 346 13 22 / 73 - Fax: (0312) 346 13 74 - Meslek V.D. 8590647179 - Banka Yıl: 2017 - Kuruluş Tarihi: 06.12.2016 / 1448

Bu Belge 1 Aul 3 Surettir.

Belge No: 202407E100020



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.



## 2- TESİS FOTOĞRAFLARI



| Project No | Project Name | PROJECT YAPTIRANIN / Project Owner | PANEL TYPE | PANEL No | STRING No |
|------------|--------------|------------------------------------|------------|----------|-----------|
| #1         | Gogem 1      | USAK                               | TP650M     | 4400     | 200       |
| #4         | Gogem 4      | USAK                               | TP650M     | 4400     | 200       |
| #5         | Gogem 5      | USAK                               | TP650M     | 4400     | 200       |
| #6         | Gogem 6      | USAK                               | TP650M     | 4400     | 200       |
| #7         | Gogem 7      | USAK                               | TP650M     | 4400     | 200       |
| #8         | Gogem 8      | USAK                               | TP650M     | 4400     | 200       |
| #11        | Gogem 11     | USAK                               | TP650M     | 4400     | 200       |
| #12        | Gogem 12     | USAK                               | TP650M     | 4224     | 192       |



















| İNVERTER SIRASI | GÖĞEM-1      | GÖĞEM-4      | GÖĞEM-5      | GÖĞEM-6      | GÖĞEM-7      | GÖĞEM-8      | GÖĞEM-11     | GÖĞEM-12     |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1               | 6T1859027438 | 6T1859040472 | 6T1859040368 | 6T1859040290 | 6T1869004890 | 6T1859027452 | 6T1859040470 | 6T1859042494 |
| 2               | 6T1859027478 | 6T1859040457 | 6T1859040349 | 6T1859042434 | 6T1869004892 | 6T1859027448 | 6T1859042431 | 6T1859040446 |
| 3               | 6T1859040365 | 6T1869004879 | 6T1859042493 | 6T1859042490 | 6T1859042429 | 6T1859040459 | 6T1859040467 | 6T1859042495 |
| 4               | 6T1859040320 | 6T1869004891 | 6T1859042500 | 6T1859042474 | 6T1859042430 | 6T1859040453 | 6T1859042436 | 6T1859040445 |
| 5               | 6T1859027480 | 6T1869004914 | 6T1859040460 | 6T1859040289 | 6T1859027454 | 6T1859027443 | 6T1869004921 | 6T1859042454 |
| 6               | 6T1859027447 | 6T1869004923 | 6T1859040452 | 6T1869004902 | 6T1859039933 | 6T1859027477 | 6T1869004913 | 6T1859042455 |
| 7               | 6T1859042428 | 6T1869004896 | 6T1859040352 | 6T1869004877 | 6T1859039931 | 6T1859040483 | 6T1869004901 | 6T1859042470 |
| 8               | 6T1859042452 | 6T1859042458 | 6T1859040354 | 6T1869004925 | 6T1859027470 | 6T1859040484 | 6T1869005018 | 6T1859040456 |
| 9               | 6T1859040444 | 6T1859042469 | 6T1869004911 | 6T1869004910 | 6T1859027460 | 6T1869004916 | 6T1859042498 | 6T1859027456 |
| 10              | 6T1869002478 | 6T1869002481 | 6T1869004912 | 6T1859034695 | 6T1859027462 | 6T1869004918 | 6T1859042491 | 6T1859038579 |
| 11              | 6T1869002462 | 6T1869002497 | 6T1869004919 | 6T1859034704 | 6T1859042449 | 6T1859027468 | 6T1859042483 | 6T1859027449 |
| 12              | 6T1859040346 | 6T1859042438 | 6T1859042472 | 6T1859040364 | 6T1859042450 | 6T1859027469 | 6T1859042476 | 6T1859039952 |
| 13              | 6T1859040344 | 6T1859042437 | 6T1859042453 | 6T1859040369 | 6T1859042435 | 6T1859040341 | 6T1859040363 | 6T1859040187 |
| 14              | 6T1859042447 | 6T1859027421 | 6T1859027450 | 6T1859038539 | 6T1859042432 | 6T1859040333 | 6T1859040461 | 6T1859040189 |
| 15              | 6T1859042446 | 6T1859027424 | 6T1859027451 | 6T1859038542 | 6T1869004893 | 6T1859004924 | 6T1859040361 | 6T1859040294 |
| 16              | 6T1859040360 | 6T1859042481 | 6T1859027432 | 6T1859040283 | 6T1869004895 | 6T1869004931 | 6T1859042497 | 6T1859040226 |
| 17              | 6T1859040370 | 6T1859042499 | 6T1859027437 | 6T1859040284 | 6T1869004905 | 6T1859040339 | 6T1869004886 | 6T1859040372 |
| 18              | 6T1859027464 | 6T1859027446 | 6T1859042488 | 6T1859040351 | 6T1869004903 | 6T1859040342 | 6T1869004878 | 6T1859042486 |
| 19              | 6T1859040376 | 6T1859027440 | 6T1859040464 | 6T1859040348 | 6T1869004908 | 6T1859042468 | 6T1859040355 | 6T1859042477 |
| 20              | 6T1859040374 | 6T1869004960 | 6T1859040358 | 6T1859038541 | 6T1869004930 | 6T1859042465 | 6T1859040353 | 6T1859027461 |
| 21              | 6T1859027426 | 6T1869004876 | 6T1859040340 | 6T1859038529 | 6T1859039972 | 6T1859027479 | 6T1869004927 | 6T1859040375 |
| 22              | 6T1859042487 | 6T1859042473 | 6T1859042484 | 6T1859027422 | 6T1859039941 | 6T1859027481 | 6T1869004926 | 6T1859027455 |
| 23              | 6T1859042485 | 6T1859042457 | 6T1859040458 | 6T1859027429 | 6T1859042433 | 6T1859042466 | 6T1859040366 | 6T1859040166 |
| 24              | 6T1859042441 | 6T1859040356 | 6T1859027441 | 6T1859027457 | 6T1859042475 | 6T1859042464 | 6T1859040465 | 6T1859040159 |
| 25              | 6T1859042442 | 6T1859042471 | 6T1859027453 | 6T1859027458 | 6T1869004929 | 6T1869004928 | 6T1859040451 |              |

| GÖĞEM                             | TM-1   | TM-4  | TM-5   | TM-6   | TM-7   | TM-8  | TM-11  | TM-12   |
|-----------------------------------|--|---|--|--|--|---|--|---|
| Kiosk serial number               | 181227603                                    | 18127609  | 18127606                                     | 18127604                                     | 18127602                                     | 18127605  | 18127608                                     | 18127607  |
| Cubicle Incoming/Outgoing         | 190152                                       | 190159  | 190156                                       | 190150                                       | 190151                                       | 190155  | 190158                                       | 190154  |
| Measurement Cubicle Current/Volta | 191119                                       | 191127  | 191132                                       | 191087                                       | 191123                                       | 191131  | 191135                                       | 191128  |
| Cubicle Transformer Protection    | 191236                                       | 191233  | 191256                                       | 191228                                       | 191230                                       | 191253  | 191222                                       | 191232  |
| Voltage Measurement Transformer   | 1)1002384096<br>2)1002384099<br>3)1002384093 | 1)M2018/50651<br>2)M2018/50656<br>3)M2018/50658 | 1)1002625057<br>2)1002625055<br>3)1002625054 | 1)1002645030<br>2)1002625056<br>3)1002625053 | 1)1002384101<br>2)1002384103<br>3)1002384100 | 1)M2018/50652<br>2)M2018/50654<br>3)M2018/50655 | 1)17/SG2669<br>2)M2017/54107<br>3)17/SG2664  | 1)M2018/50653<br>2)M2018/50659<br>3)M2018/50657 |
| Current Measurement Transformer   | 1)1002426954<br>2)1002426952<br>3)1002426949 | 1)M2018/2306<br>2)M2018/2305<br>3)M2018/2307    | 1)1002426979<br>2)1002426980<br>3)1002426983 | 1)1002426982<br>2)1002426985<br>3)1002426966 | 1)1002426971<br>2)1002426948<br>3)1002426951 | 1)1002426967<br>2)1002426969<br>3)1002363396    | 1)M2018/2213<br>2)M2018/2212<br>3)M2018/2214 | 1)1002426973<br>2)1002426953<br>3)1002426950    |
| MV Meters                         | 1)21009335<br>2)21009341                     | 1)21009204<br>2)21009295                        | 1)21009414<br>2)21009220                     | 1)21007047<br>2)21006695                     | 1)21009304<br>2)21009247                     | 1)21009660<br>2)21009400                        | 1)21006873<br>2)21009471                     | 1)21009399<br>2)21009281                        |
| LV Meters                         | 80123922                                     | 80123238  | 80123238                                     | 80110718                                     | 80124010                                     | 80112830  | 80124586                                     | 80124612  |

| Substation Name | Transformers Serial Numbers | Transformers Tip No |
|-----------------|-----------------------------|---------------------|
| 1               | GÖĞEM TM-1                  | 72690               |
| 2               | GÖĞEM TM-4                  | 72692               |
| 3               | GÖĞEM TM-5                  | 72694               |
| 4               | GÖĞEM TM-6                  | 72693               |
| 5               | GÖĞEM TM-7                  | 72691               |
| 6               | GÖĞEM TM-8                  | 72695               |
| 7               | GÖĞEM TM-11                 | 72688               |
| 8               | GÖĞEM TM-12                 | 72689               |



### 3- MODUS ENERJİ FİRMASINA AİT PİYASA TAKAS FİYATLARI SENARYO ÇALIŞMA GÖRSELİ

Modus Enerji Firmasına Ait Piyasa Takas Fiyatları Senaryo Çalışma Görself

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL |         | 2024E | 2025E | 2026E | 2027E | 2028E | 2029E | 2030E | 2031E | 2032E | 2033E | 2034E |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh    | Nominal | 75,3  | 80,2  | 88,8  | 92,3  | 96,1  | 96,5  | 99,9  | 99,2  | 104,6 | 106,8 | 113,5 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh        | Nominal | 74,8  | 79,9  | 88,3  | 94,0  | 98,0  | 98,5  | 102,0 | 101,2 | 111,5 | 113,9 | 121,8 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh        | Nominal | 87,5  | 92,8  | 101,6 | 100,0 | 104,6 | 105,1 | 108,5 | 108,5 | 108,4 | 110,6 | 116,0 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-08) \$/MWh        | Nominal | 68,2  | 72,7  | 81,5  | 85,1  | 88,1  | 88,5  | 91,5  | 90,7  | 92,8  | 94,8  | 100,5 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh    | Nominal | 76,5  | 81,5  | 90,2  | 93,8  | 97,6  | 98,1  | 101,5 | 101,2 | 106,6 | 109,4 | 117,5 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                 |         | 81,4  | 85,7  | 94,6  | 98,1  | 100,7 | 99,4  | 105,7 | 101,6 | 104,7 | 107,1 | 113,5 |

| Piyasa Takas Fiyatları (Senaryo Sonuçları) NOMİNAL |         | 2035E | 2036E | 2037E | 2038E | 2039E | 2040E | 2041E | 2042E | 2043E | 2044E | 2045E |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| P: Piyasa Takas Fiyatları Aritmetik Ort. \$/MWh    | Nominal | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |
| P: T1 Piyasa Takas Fiyatları (06-17) \$/MWh        | Nominal | 126,3 | 132,0 | 135,0 | 135,9 | 143,2 | 139,5 | 144,2 | 144,6 | 152,1 | 152,0 | 159,1 |
| P: T2 Piyasa Takas Fiyatları (17-22) \$/MWh        | Nominal | 122,9 | 128,6 | 131,7 | 132,6 | 139,5 | 135,8 | 140,2 | 140,1 | 147,8 | 147,2 | 154,8 |
| P: T3 Piyasa Takas Fiyatları (22-08) \$/MWh        | Nominal | 107,0 | 112,0 | 115,1 | 115,9 | 122,3 | 118,5 | 122,5 | 123,0 | 129,7 | 129,5 | 135,6 |
| P: Piyasa Takas Fiyatları Ağırlıklı Ort. \$/MWh    | Nominal | 123,3 | 126,6 | 131,9 | 132,9 | 139,9 | 136,3 | 141,7 | 142,2 | 149,5 | 150,6 | 157,6 |
| PTF+YEKDEM Nominal                                 |         | 119,2 | 124,7 | 127,7 | 128,6 | 135,5 | 131,7 | 136,1 | 136,5 | 143,7 | 143,5 | 150,4 |







# GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ DEĞERLEME RAPORU

## BİRLEŞİM YEŞİL ENERJİ A.Ş.

ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.  
BÜGET GES

2022-ÖZEL-438

Rapor Tarihi: 20.09.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

Süleyman  
Bugra GÖZ



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Süleyman Bugra  
GÖZ tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 22/09/2022  
09:19

Mesut  
KAYA



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Mesut KAYA  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 22/09/2022  
09:24

Erhan  
SARAC



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Erhan SARAC  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 22/09/2022  
09:11

## İÇİNDEKİLER

|  |               |
|--|---------------|
| <b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>   | <b>- 6 -</b>  |
| <b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>  | <b>- 8 -</b>  |
| <b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>   | <b>- 10 -</b> |
| 3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ   | - 10 -        |
| 3.1. ENERJİ SEKTÖRÜ  | - 11 -        |
| 3.2. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALLERİ  | - 16 -        |
| <b>4. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ, PERFORMANS, MÜLKİYET HAKKI, LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER</b>  | <b>- 19 -</b> |
| 4.1. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ   | - 19 -        |
| 4.2. ÜRETİM VERİLERİNE DAYALI PERFORMANS DEĞERLENDİRMESİ   | - 21 -        |
| 4.3. MAKİNELER VE EKİPMANLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ  | - 22 -        |
| 4.4. LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER  | - 23 -        |
| <b>5. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI</b>   | <b>- 25 -</b> |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ  | - 25 -        |
| 5.2. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER   | - 25 -        |
| 5.3. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER  | - 25 -        |
| 5.4. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ   | - 26 -        |
| 5.5. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ  | - 26 -        |
| 5.6. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ   | - 26 -        |
| 5.7. TAŞINMAZA İLİŞKİN ANLAŞMA, İZİN VE BELGELER   | - 27 -        |
| 5.8. GAYRİMENKUL İÇİN DÜZENLENMİŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, Riskli YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR VE GAYRİMENKUL İÇİN İLGİLİ MEVZUAT KAPSAMINDA DÜZENLENMESİ GEREKEN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ              | - 27 -        |
| <b>6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>  | <b>- 29 -</b> |
| 6.1. DEĞER TANIMLARI   | - 29 -        |
| 6.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER   | - 29 -        |
| 6.1.2. PAZAR DEĞERİ  | - 29 -        |
| 6.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ   | - 30 -        |
| 6.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ  | - 30 -        |
| 6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI   | - 30 -        |
| 6.2.2. GELİR YAKLAŞIMI   | - 30 -        |
| 6.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI   | - 30 -        |
| <b>7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>   | <b>- 33 -</b> |
| 7.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ   | - 33 -        |
| 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ   | - 33 -        |
| 7.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ   | - 33 -        |
| 7.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI   | - 35 -        |
| 7.2.3. GELİR YAKLAŞIMI   | - 35 -        |
| 7.3. SWOT ANALİZİ  | - 37 -        |
| <b>8. SONUÇ</b>  | <b>- 39 -</b> |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ   | - 39 -        |
| 8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYEN UNSURLAR VE NEDEN YER ALMADIKLARI HAKKINDA BİLGİLENDİRME   | - 39 -        |
| 8.3. TAŞINMAZ ÜZERİNDE YER ALAN TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ   | - 39 -        |
| 8.4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN ÜZERİNDE YER ALAN İPOTEK VEYA TAŞINMAZIN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT KAYDI BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HUSUSUNDA BİLGİ | - 39 -        |

|  |               |
|--|---------------|
| 8.5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI OLUŞTURAN SÖZLEŞME KAPSAMINDA ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ İLE OLUŞAN DURUMLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | - 39 -        |
| 8.6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ ARSA VEYA ARAZİ İSE, EDİNİMİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE GEÇMESİNE KARŞIN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİLENDİRME  | - 39 -        |
| 8.7. YASAL GEREKSİNİMLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLEMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HUSUSUNDA GÖRÜŞ   | - 39 -        |
| 8.8. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI  | - 39 -        |
| 8.9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ   | - 40 -        |
| <b>9. RAPOR EKLERİ</b>   | <b>- 42 -</b> |
| 9.1. FOTOĞRAFLAR   | - 42 -        |
| 9.2. KABUL TUTANAĞI  | - 43 -        |
| 9.3. ÜRETİM LİSANSI  | - 58 -        |
| 9.4. DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI  | - 61 -        |
| 9.5. DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI   | - 64 -        |
| 9.6. ÇEVRE ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU BELGESİ   | - 67 -        |
| 9.7. PROJE ONAYI   | - 68 -        |
| 9.8. KAPASİTE RAPORU   | - 69 -        |
| 9.9. TAPU SENEDİ VE RESMİ SENET  | - 75 -        |
| 9.10. İMAR DURUMU YAZISI   | - 76 -        |
| 9.11. İMAR PLANI   | - 77 -        |
| 9.12. TAPU KAYDI   | - 83 -        |
| 9.13. TAPU KAYDI (AKTİF + PASİF)   | - 85 -        |
| 9.14. YAPI RUHSATI   | - 86 -        |
| 9.15. BDDK YETKİLENDİRME   | - 87 -        |
| 9.16. SPK LİSTEYE ALINMA   | - 88 -        |
| 9.17. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)  | - 89 -        |
| 9.18. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI  | - 90 -        |
| 9.19. LİSANS BELGELERİ   | - 91 -        |
| 9.20. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ  | - 94 -        |

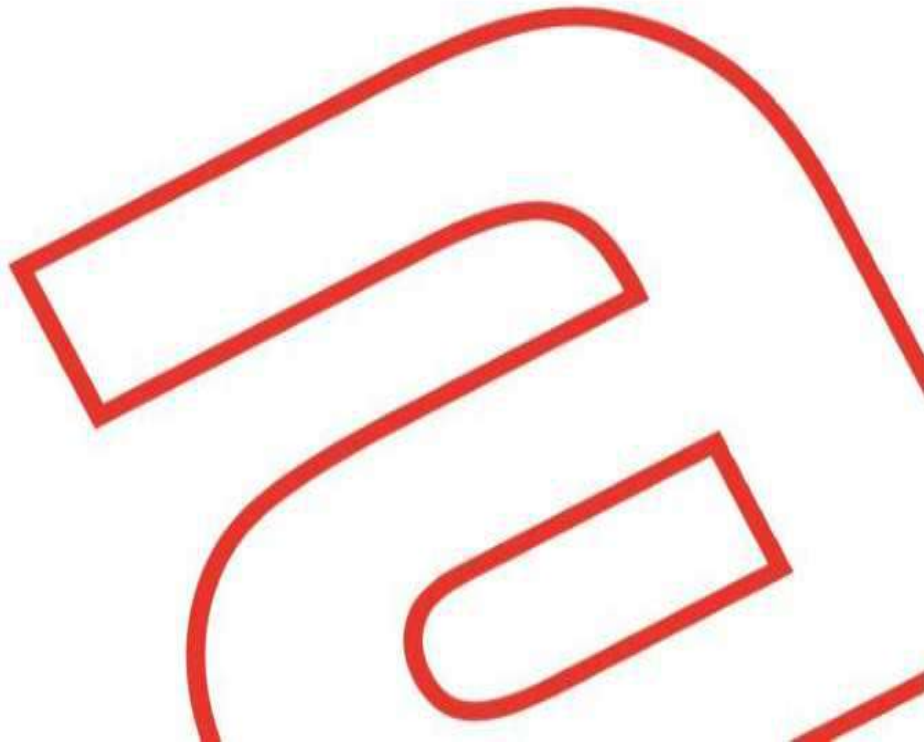


## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı'nın Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

# 1 BÖLÜM

## RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|  |   |  |
|--|---|--|
| Dayanak Sözleşmesi Tarih/No  | : | 16.09.2022/A164  |
| Değer Tarihi   | : | 31.12.2021   |
| Rapor Tarihi   | : | 20.09.2022   |
| Rapor Numarası   | : | 2022-ÖZEL-438  |
| Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü   | : | Değerleme raporu 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak " <b>Uluder Elektrik Üretim A.Ş.</b> " firması bünyesinde Kahramanmaraş ili, Afşin ilçesi 0 ada 739 parsel üzerinde yer alan, " <b>Güneş Enerji Santrali</b> "nin Halka Arz planlamaları ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında 31.12.2021 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |
| Talebin Kapsamı  | : | Kahramanmaraş ili, Afşin ilçesinde konumlu " <b>Güneş Enerji Santrali</b> "nin 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.   |
| Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler   | : | Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.   |
| Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler                                     | : | Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır  |
| Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar  | : | Müşteri talebi kapsamında tarafımıza ibraz edilen varlık listesi ve sahada tespiti yapılan varlıklar değerlendirilmiştir.  |
| Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | : | Söz konusu tesisler ve varlıklara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.  |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri  | : | Raporda; "Maliyet Yaklaşımı", "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak "Gelir Yaklaşımı" üzerinden Pazar Değeri taktir edilmiştir.  |
| Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç   | : | <b>269.087.000 -TL</b><br><b>İkiyüzyaltmışdokuzmilyonseksenyedibin-Türk Lirası</b>   |
| Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) <sup>1</sup> KDV Dahil                            | : | <b>317.522.660-TL</b><br><b>Üçyüzyonedimilyonbeşyüzyirmiki binaltıyüzyaltmış- Türk Lirası</b>  |
| Müşteri Unvanı   | : | Birleşim Yeşil Enerji A.Ş.   |
| Müşteri Adresi   | : | Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah. 1. Cadde No:3 Ümraniye/İSTANBUL   |
| Şirketin Unvanı  | : | Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| Şirketin Adresi  | : | Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul   |
| Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri   | : | Poliçe No: 60340000002386<br>Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022<br>Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL   |
| Raporu Hazırlayanlar   | : | Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra GÖZ 915533 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )<br>Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )<br>Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Lisans Dijital Rozeti</a> )   |

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

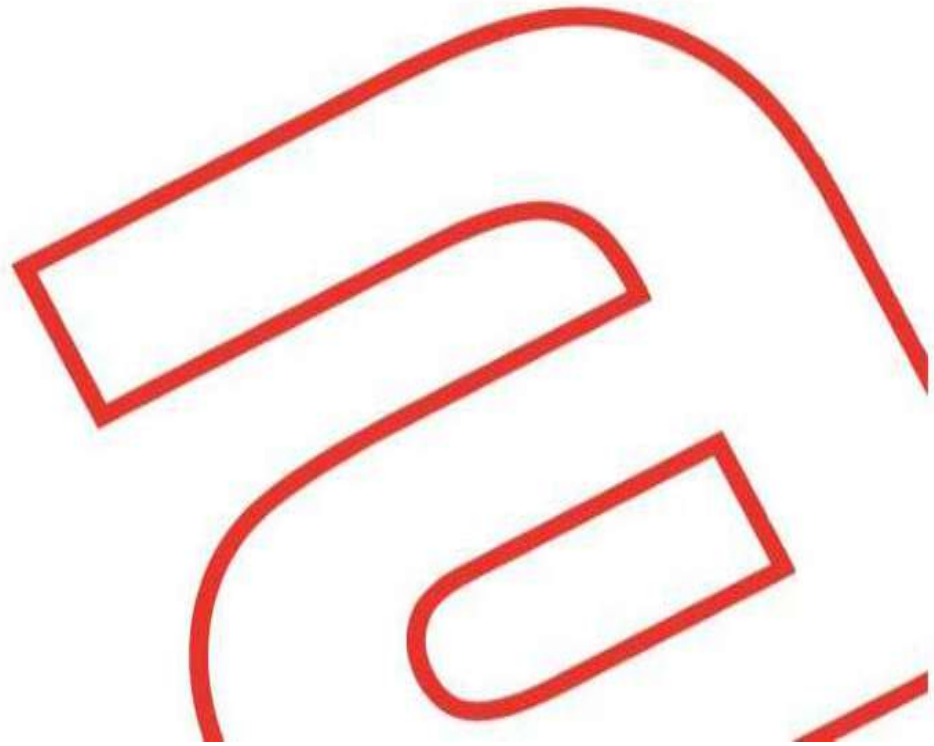
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cicer tarafından belgelendirilmiştir.

<sup>1</sup> Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarihli EUR alış kuru 15,0867 TL, USD alış kuru 13,3290 TL olarak kabul edilmiştir.

# 2. BÖLÜM

## KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



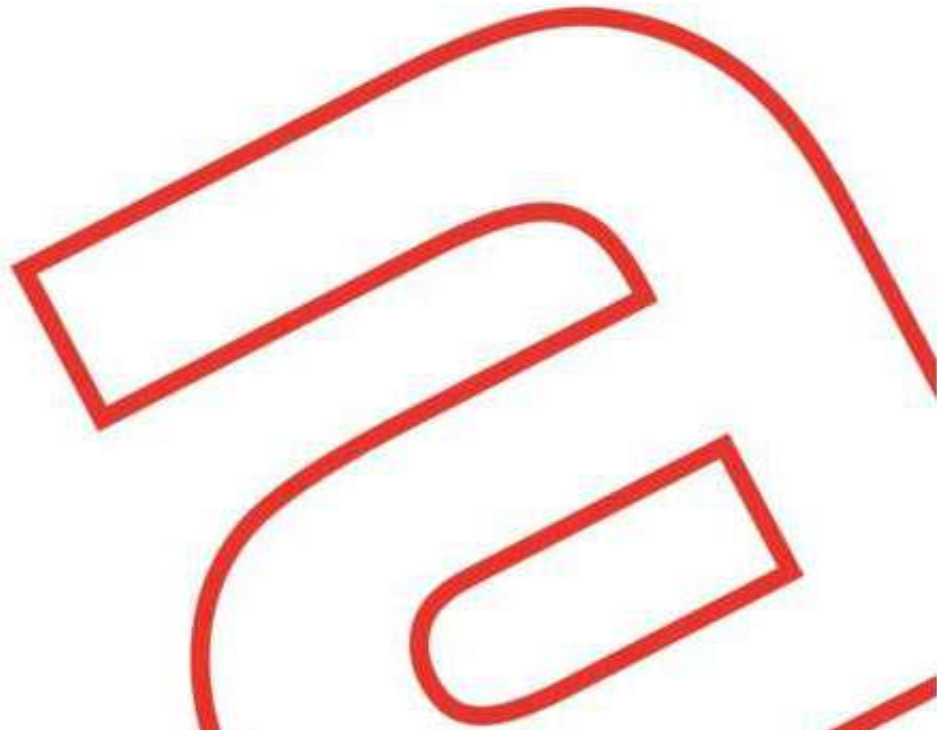


## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller, makine ekipmanlar ve demirbaşlar dahil tesisin tüm bileşenleri ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilmesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satış durumunda, piyasa rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip makine parkının değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Uluder Elektrik Üretim A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Rezerv kaynağı için yapılan ampirik hesaplamalar ile bulunan değerlerin tesis için yeterli seviyede olduğu ve ileride değişmeyeceği, kaynağın lisans süresi boyunca istenen ve iyi seviyede üretimi destekleyeceği, yakın çevresinde alınan/alınacak lisanslar ile yapılan tesisler veya herhangi bir olaydan dolayı rezerv kaynağının etkilenmeyeceği, tesisin periyodik bakımlarının yapılması ile lisans süresi boyunca çalışacağı kabul edilmiştir.

# 3 BÖLÜM

## EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

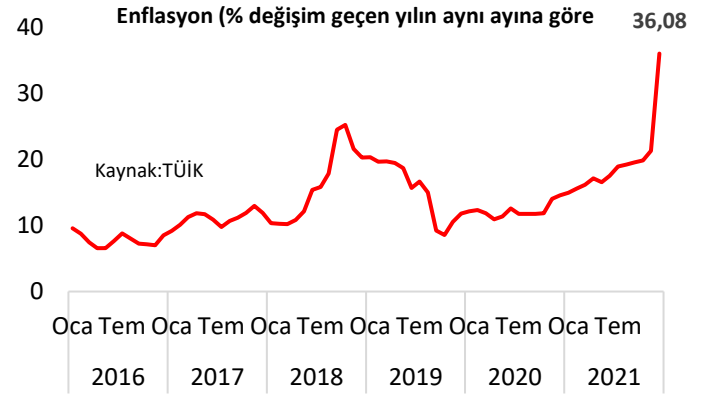
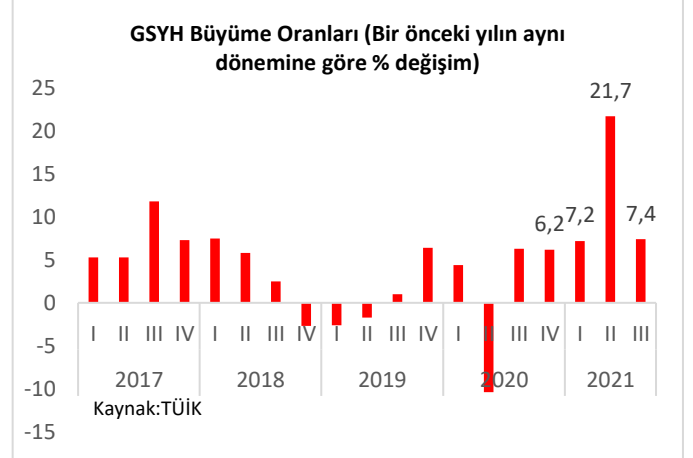


### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,7

### 3.1. Enerji Sektörü<sup>3</sup>

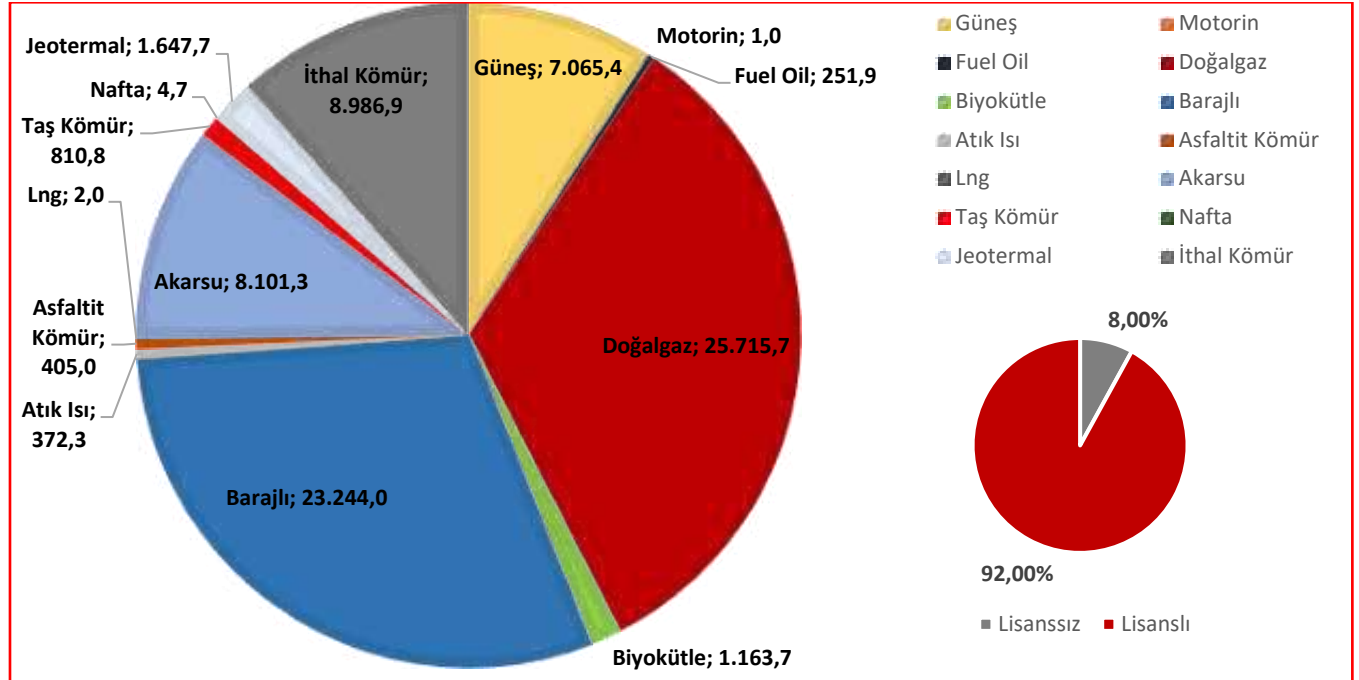
TEİAŞ'ın verilerine göre, Aralık 2021 dönemi itibarıyla Türkiye'nin kurulu gücü 99.819,5 MW olmuştur. En fazla santral sayısına sahip olan birincil enerji kaynakları ise;

- 8.389 adet Güneş Enerjisi Santralleri (7.815,6 MW),
- 745 adet Hidroelektrik Enerji Santralleri (31.492,6 MW),
- 252 adet Doğal Gaz Çevrim Santralleri (25.573,6 MW) ve
- 355 adet Rüzgâr Enerjisi Santralleri (10.607 MW) olmuştur.

| Birincil Kaynak | Santral Adedi | Kurulu Güç (MW)  |
|-----------------|---------------|------------------|
| Akarsu          | 604           | 8.212,20         |
| Asfaltit Kömür  | 1             | 405,00           |
| Atık Isı        | 94            | 390,90           |
| Barajlı         | 141           | 23.280,40        |
| Biyokütle       | 380           | 1.644,50         |
| Doğalgaz        | 352           | 25.573,60        |
| Fuel Oil        | 9             | 251,90           |
| Güneş           | 8.389         | 7.815,60         |
| İthal Kömür     | 15            | 8.993,80         |
| Jeotermal       | 63            | 1.676,20         |
| Linyit          | 47            | 10.119,90        |
| LNG             | 1             | 2,00             |
| Motorin         | 1             | 1,00             |
| Nafta           | 1             | 4,70             |
| Rüzgar          | 355           | 10.607,00        |
| Taş Kömür       | 4             | 840,80           |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>10.457</b> | <b>99.819,50</b> |

Kaynak: TEİAŞ

#### Kaynaklara ve kuruluşlara göre kurulu güç



Kaynak: TEİAŞ

<sup>3</sup> TEİAŞ, EPIAŞ, ADENG D



### Birincil kaynaklara ve kuruluşlara göre kurulu güç (MW)

En fazla kurulu güce sahip kuruluşlar 67.886,1 MW ile Serbest Üretim Şirketi ve 21.318,4 MW ile EÜAŞ santralleri olmuştur. Mevcut santrallerin %76'sı özel sektör tarafından %24'ü ise kamu tarafından işletilmektedir.

| Birincil Kaynak | Eüaş Santralleri | İşletme Hakkı Devredilen Santraller | Serbest Üretim Şirketi Santralleri | Yap İşlet Devret Santralleri | Lisanssız Santraller | Toplam           |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------|
| Akarsu          | 59,60            | 658,30                              | 7.453,60                           | 26,80                        | 14,00                | 8.212,20         |
| Asfaltit Kömür  | 0,00             | 0,00                                | 405,00                             | 0,00                         | 0,00                 | 405,00           |
| Atık Isı        | 0,00             | 0,00                                | 164,90                             | 0,00                         | 226,00               | 390,90           |
| Barajlı         | 13.823,10        | 913,10                              | 8.444,20                           | 100,00                       | 0,00                 | 23.280,40        |
| Biyokütle       | 0,00             | 0,00                                | 1.555,40                           | 0,00                         | 89,10                | 1.644,50         |
| Doğalgaz        | 4.993,30         | 0,00                                | 20.343,30                          | 0,00                         | 237,10               | 25.573,60        |
| Fuel Oil        | 0,00             | 0,00                                | 251,90                             | 0,00                         | 0,00                 | 251,90           |
| Güneş           | 0,00             | 0,00                                | 907,90                             | 0,00                         | 6.907,80             | 7.815,60         |
| İthal Kömür     | 0,00             | 0,00                                | 8.993,80                           | 0,00                         | 0,00                 | 8.993,80         |
| Jeotermal       | 0,00             | 15,00                               | 1.661,20                           | 0,00                         | 0,00                 | 1.676,20         |
| Linyit          | 2.424,00         | 1.355,00                            | 6.340,90                           | 0,00                         | 0,00                 | 10.119,90        |
| LNG             | 0,00             | 0,00                                | 2,00                               | 0,00                         | 0,00                 | 2,00             |
| Motorin         | 1,00             | 0,00                                | 0,00                               | 0,00                         | 0,00                 | 1,00             |
| Nafta           | 0,00             | 0,00                                | 4,70                               | 0,00                         | 0,00                 | 4,70             |
| Rüzgar          | 17,40            | 0,00                                | 10.516,50                          | 0,00                         | 73,10                | 10.607,00        |
| Taş Kömür       | 0,00             | 0,00                                | 840,80                             | 0,00                         | 0,00                 | 840,80           |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>21.318,40</b> | <b>2.941,40</b>                     | <b>67.886,10</b>                   | <b>126,80</b>                | <b>7.547,10</b>      | <b>99.819,50</b> |

**Kaynak: TEİAŞ**

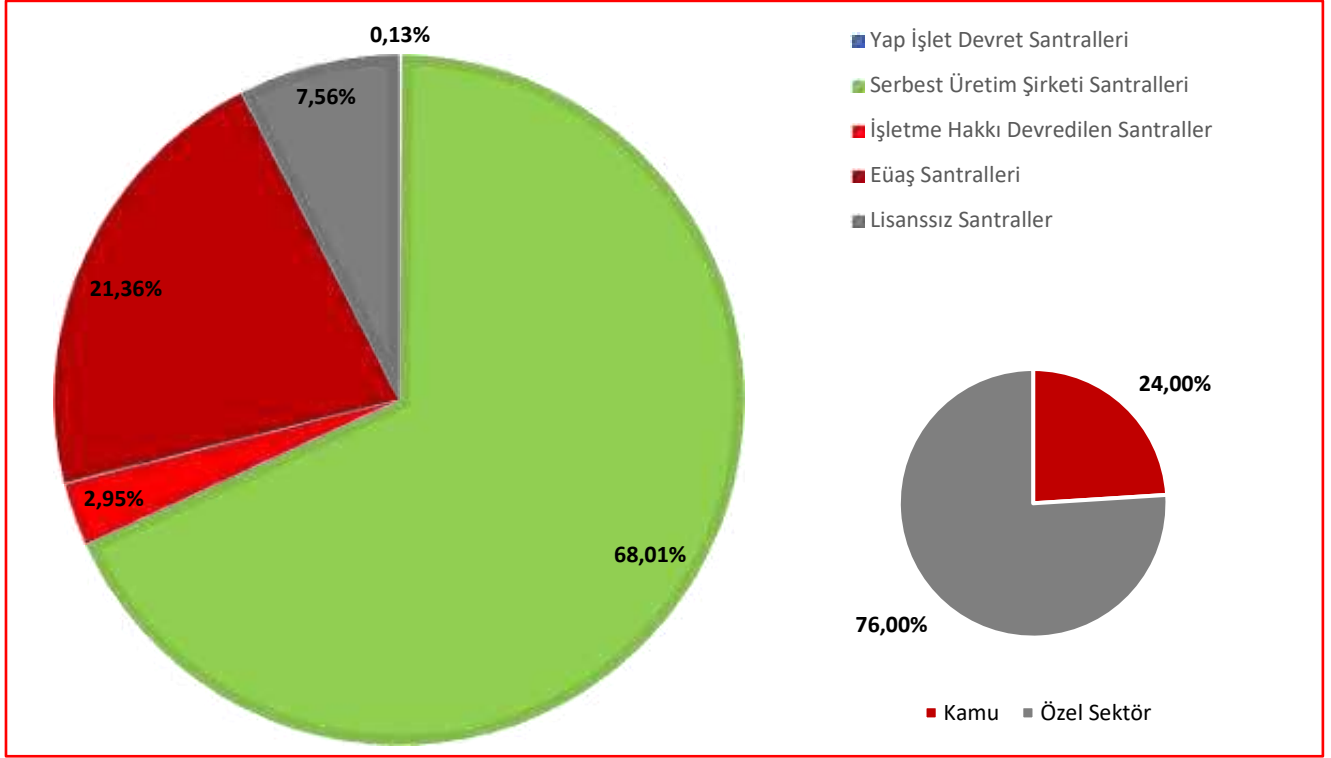
### Birincil kaynaklara ve kuruluşlara göre santral adedi

Türkiye'deki lisanssız ve lisanslı santral sayısı toplam 9.738 olmuştur. Mevcut santrallerin %92'si lisanslı %8'i ise lisanssız santrallerden oluşmaktadır.

| Birincil Kaynak | Eüaş Santralleri | İşletme Hakkı Devredilen Santraller | Serbest Üretim Şirketi Santralleri | Yap İşlet Devret Santralleri | Lisanssız Santraller | Toplam        |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
| Akarsu          | 8                | 69                                  | 508                                | 2                            | 17                   | 604           |
| Asfaltit Kömür  | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Atık Isı        | 0                | 0                                   | 16                                 | 0                            | 78                   | 94            |
| Barajlı         | 38               | 23                                  | 79                                 | 1                            | 0                    | 141           |
| Biyokütle       | 0                | 0                                   | 323                                | 0                            | 57                   | 380           |
| Doğalgaz        | 7                | 0                                   | 283                                | 0                            | 62                   | 352           |
| Fuel Oil        | 0                | 0                                   | 9                                  | 0                            | 0                    | 9             |
| Güneş           | 0                | 0                                   | 37                                 | 0                            | 8.352                | 8.389         |
| İthal Kömür     | 0                | 0                                   | 15                                 | 0                            | 0                    | 15            |
| Jeotermal       | 0                | 1                                   | 62                                 | 0                            | 0                    | 63            |
| Linyit          | 4                | 1                                   | 42                                 | 0                            | 0                    | 47            |
| Lng             | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Motorin         | 1                | 0                                   | 0                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Nafta           | 0                | 0                                   | 1                                  | 0                            | 0                    | 1             |
| Rüzgar          | 2                | 0                                   | 270                                | 0                            | 83                   | 355           |
| Taş Kömür       | 0                | 0                                   | 4                                  | 0                            | 0                    | 4             |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>60</b>        | <b>94</b>                           | <b>1.651</b>                       | <b>3</b>                     | <b>8.649</b>         | <b>10.457</b> |

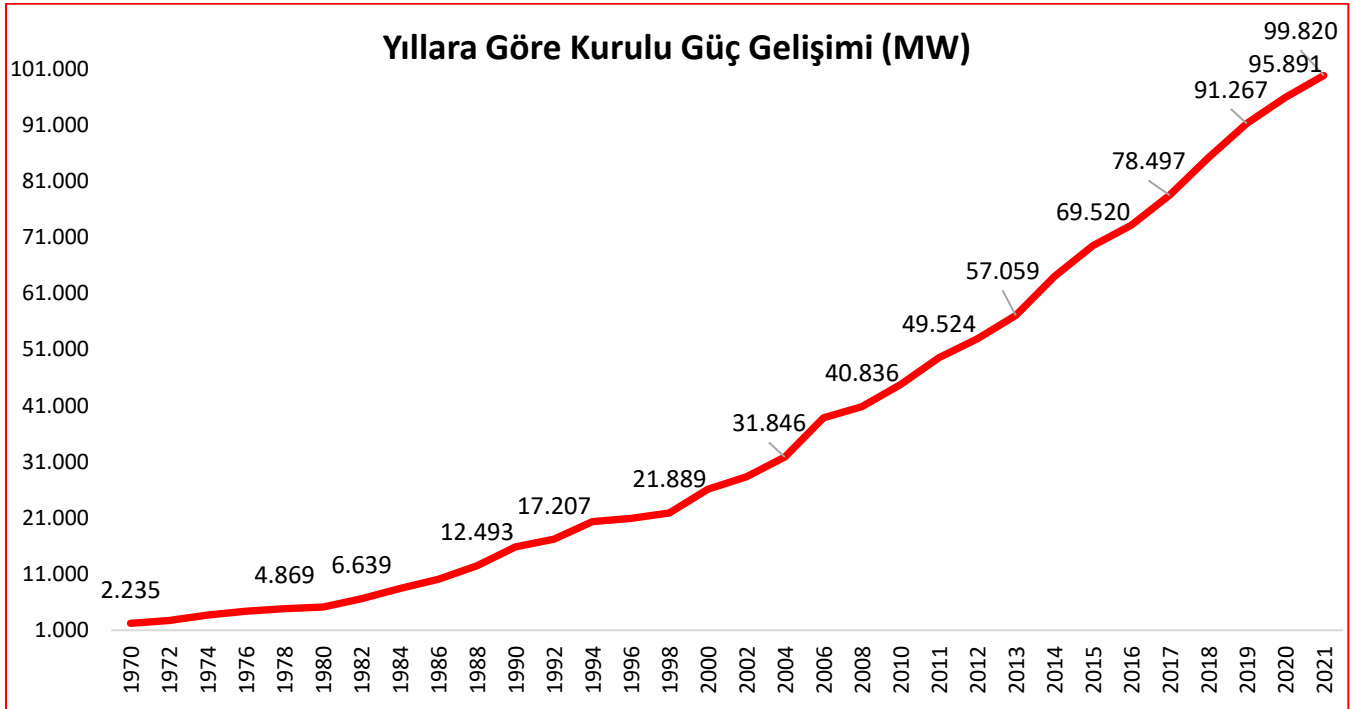
**Kaynak: TEİAŞ**

### İşletme türlerine göre dağılım

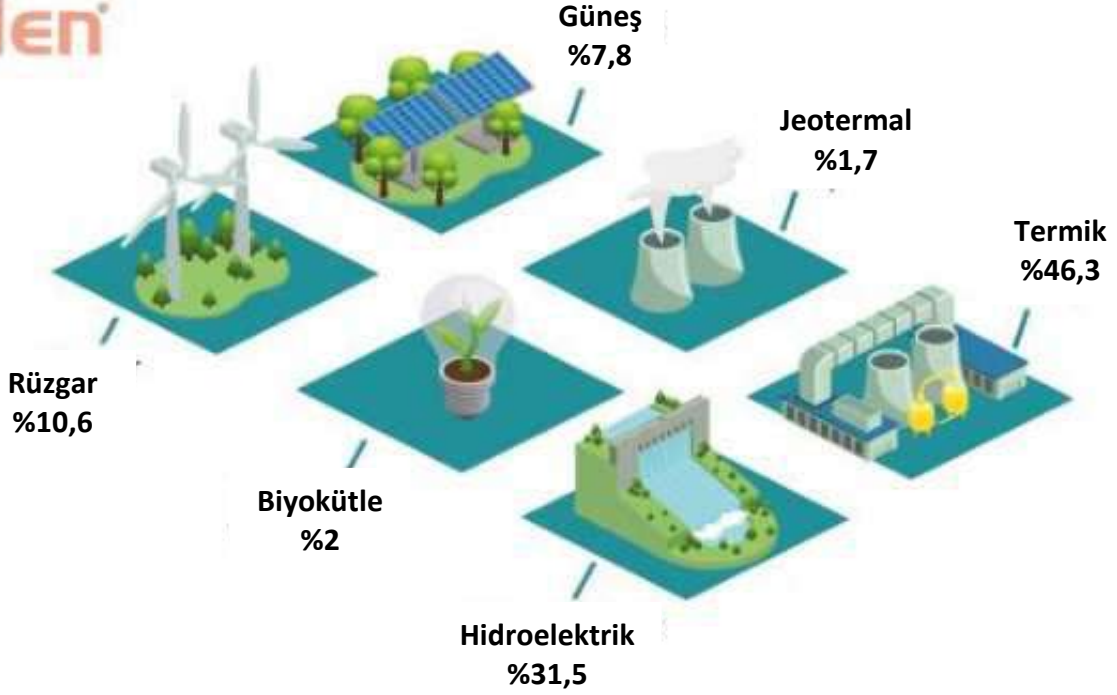


**Kaynak:** TEİAŞ

### Yıllara göre kurulu güç gelişimi (MW)



**Kaynak:** TEİAŞ

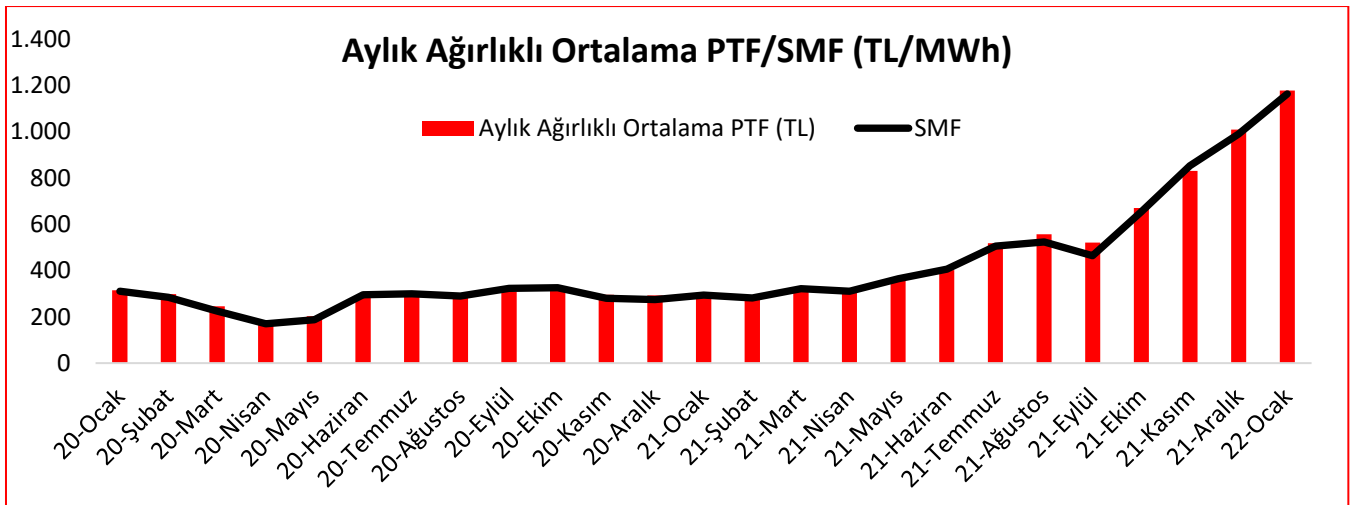
**aden****Aralık 2021 Kurulu Güç Dağılımı**

Kaynak: TEİAŞ

Kasım ayında yaklaşık 26,72 teravatsaat (TWh) olan Türkiye toplam elektrik üretimi, Aralık ayında 29,23 TWh olarak gerçekleşmiştir. Kasım ayında gerçekleşen ortalama günlük elektrik üretimi ile karşılaştırıldığında Aralık ayında gerçekleşen ortalama günlük elektrik üretiminde %5,8'lik bir artış gözlenmiştir. Geçen yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ise günlük ortalama elektrik üretiminin %6,8 oranında arttığını görülmüştür.

Kasım ayında üretilen elektriğin %69,4'ünü sağlayan termik santraller, Aralık ayında toplam elektriğin %66,8'ini üretmiştir. Kasım ayında %11,6'lık bir paya sahip olan hidroelektrik santralleri, Aralık ayı içerisinde aylık bazda toplam üretilen elektriğin %12,5'ini sağlamıştır.

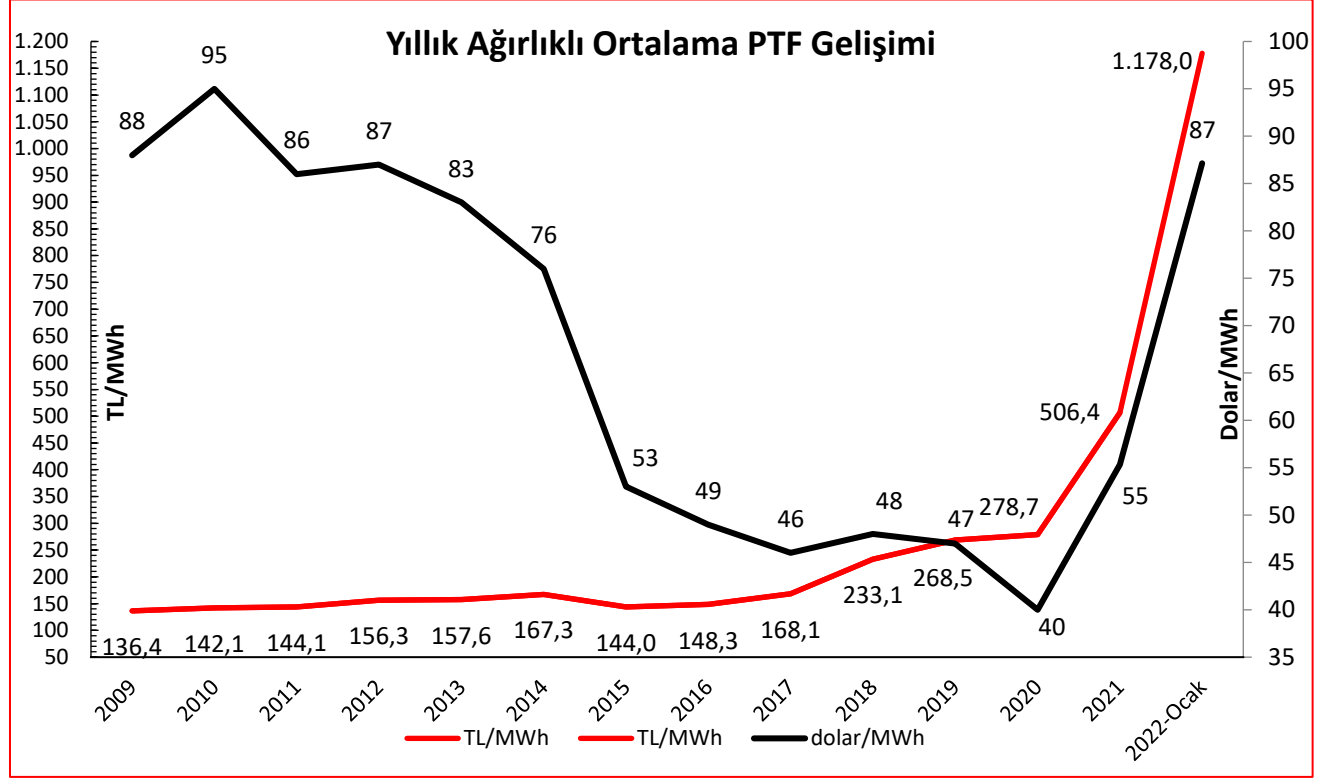
2020 yılında %42,5 olan yenilenebilir enerji santrallerinin elektrik üretimindeki payı, 2021 yılı Aralık ayında %33,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, baraj tipi hidroelektrik santraller toplam üretimin %9,6'sına katkıda bulunurken, güneş enerjisi santralleri toplam üretimin %5,6'sını sağlamıştır.



Kaynak: EPIAŞ

Aralık ayı içerisinde günlük ortalama piyasa takas fiyatı (PTF) ve sistem marjinal fiyatı (SMF) 785 TL/MWh ve 1.205 TL/MWh aralığında gerçekleşmiştir. Aralık ayı PTF ortalaması 1.016,81 TL/MWh iken aynı dönemde SMF ortalaması 1.037,17 TL/MWh olmuştur.

Kasım ayı PTF ortalaması 78,82 dolar/MWh olarak kaydedilirken Aralık ayında ortalama PTF 74,42 dolar/MWh olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında dolar bazlı PTF'nin %96,2 yukarıda olduğu görülmektedir.



Kaynak: EPIAŞ

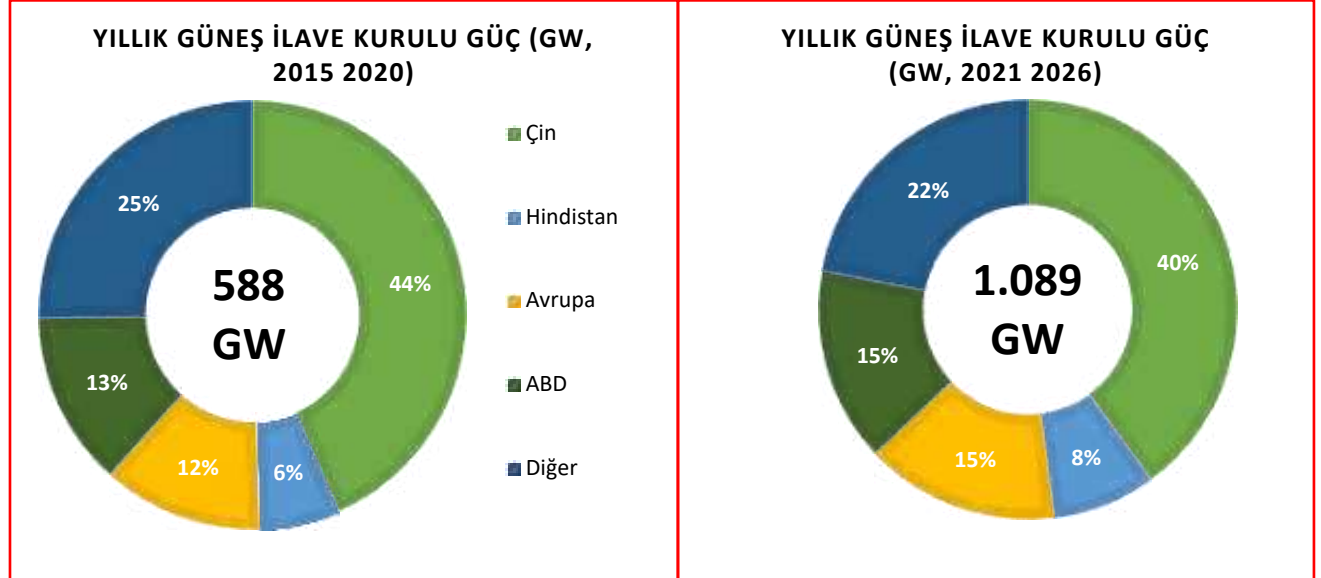
| Tarih | PTF Ağırlıklı Ortalama | PTF Aritmetik Ortalama | SMF Ağırlıklı Ortalama | SMF Aritmetik Ortalama |
|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2009  | 136,44                 | 143,37                 | 137,85                 | 151,03                 |
| 2010  | 142,05                 | 121,60                 | 131,04                 | 117,86                 |
| 2011  | 144,07                 | 125,87                 | 131,24                 | 122,74                 |
| 2012  | 156,28                 | 149,59                 | 143,63                 | 138,96                 |
| 2013  | 157,59                 | 150,11                 | 155,89                 | 144,01                 |
| 2014  | 167,29                 | 164,00                 | 173,12                 | 163,98                 |
| 2015  | 143,97                 | 138,03                 | 143,02                 | 137,52                 |
| 2016  | 148,32                 | 140,60                 | 142,79                 | 132,20                 |
| 2017  | 168,11                 | 163,84                 | 166,79                 | 153,88                 |
| 2018  | 233,09                 | 231,64                 | 233,26                 | 226,51                 |
| 2019  | 268,48                 | 260,32                 | 250,25                 | 253,46                 |
| 2020  | 278,67                 | 278,72                 | 272,16                 | 272,29                 |
| 2021  | 506,42                 | 508,10                 | 497,16                 | 498,80                 |

Kaynak: EPIAŞ



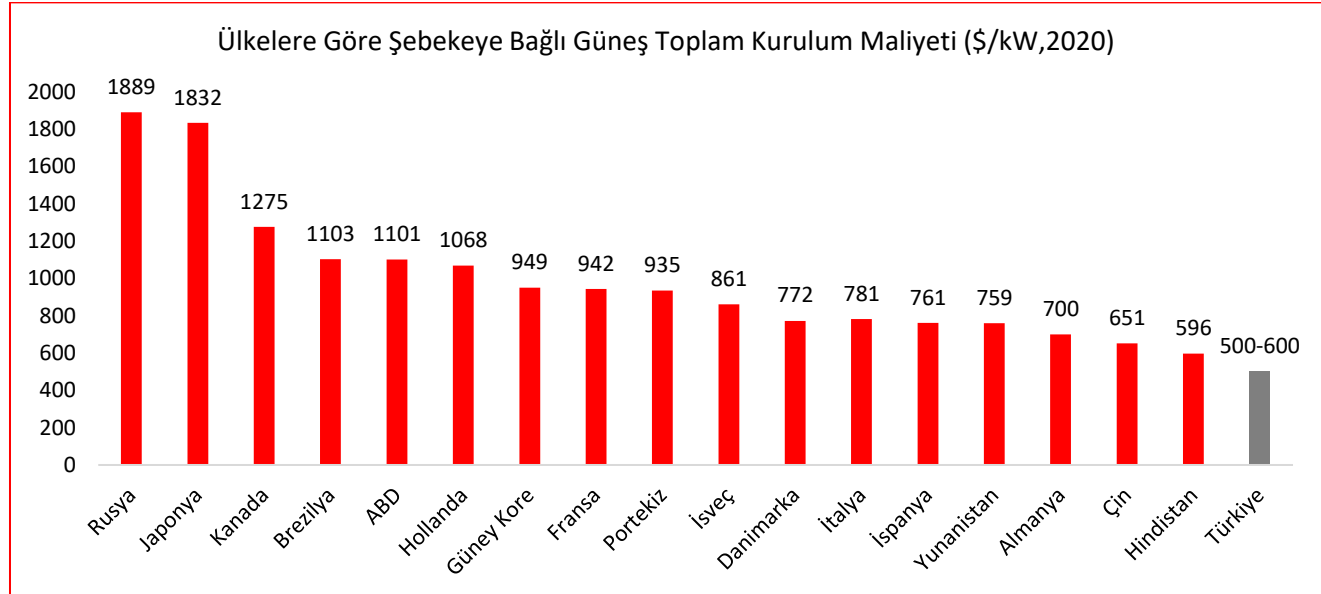
### 3.2. Dünyada ve Türkiye’de Güneş Enerjisi Santralleri

Güneş ve rüzgâr enerjisi, küresel elektrik sektörünün dönüşümüne öncülük etme potansiyeline sahiptir. Günümüzde en çok elektrik üreten yenilenebilir enerji kaynağı olan hidroelektrik enerjisi kurulu gücünün 2010 yılından itibaren yaklaşık yıllık %2,7 büyüme oranıyla büyüdüğü gözlemlenmektedir. Yeni HES’ler kurmak için kalan alanların giderek azalması ve diğer teknolojilere olan talebin artması sebebiyle hidroelektrik enerjisi kurulu gücünün yıllık büyüme oranının yavaşlayarak 2050 yılı itibarıyla %1,4 seviyesine gelmesi ve liderliği rüzgâr ve güneş enerjisine bırakması beklenmektedir. 1,5°C Hedefi ile Uyumlu Enerji Senaryosu kapsamında, rüzgâr enerjisinin, toplam elektrik üretiminin üçte birinden fazlasını sağlaması, güneş enerjisinin ise üretiminin %25’ini karşılayarak onu takip etmesi beklenmektedir.



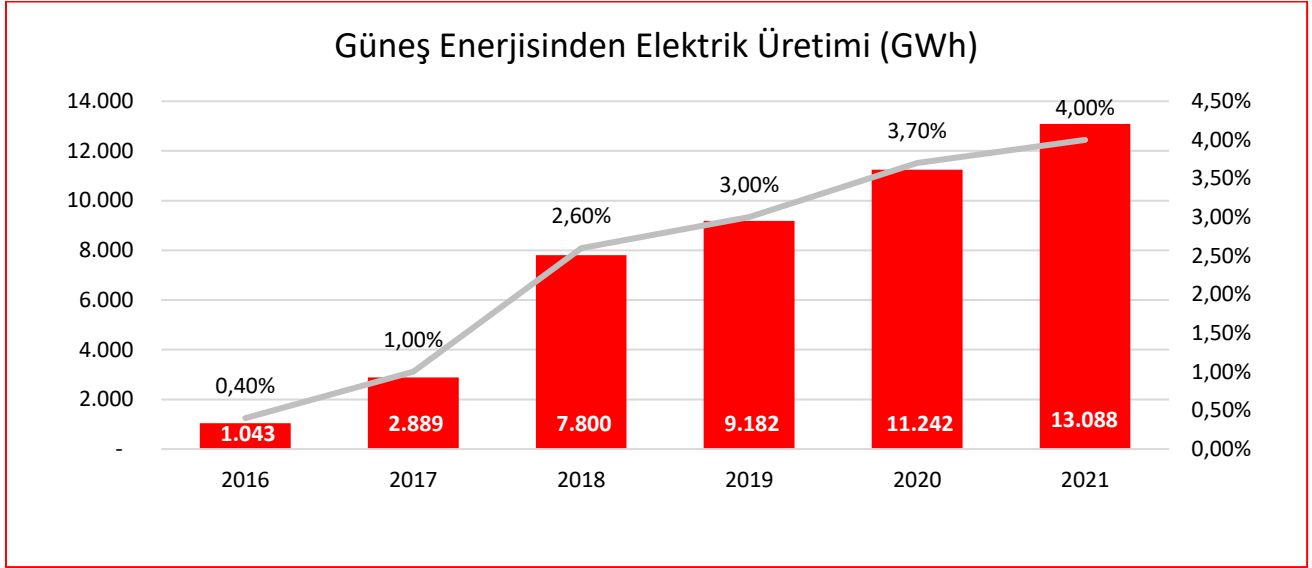
**Kaynak:** IEA – Renewables 2021

Çevre etkisinin yanı sıra elektrik üretim maliyetlerinin giderek düşmesi, yenilenebilir kaynaklı enerji santrallerinin giderek artan oranda tercih edilmesinin önünü açmaktadır. Yeşil enerji kaynaklarının hem yatırım hem de bakım onarım maliyetlerinin düşmesi bu enerji kaynaklarını fosil yakıtlara göre çok daha avantajlı kılmaktadır.



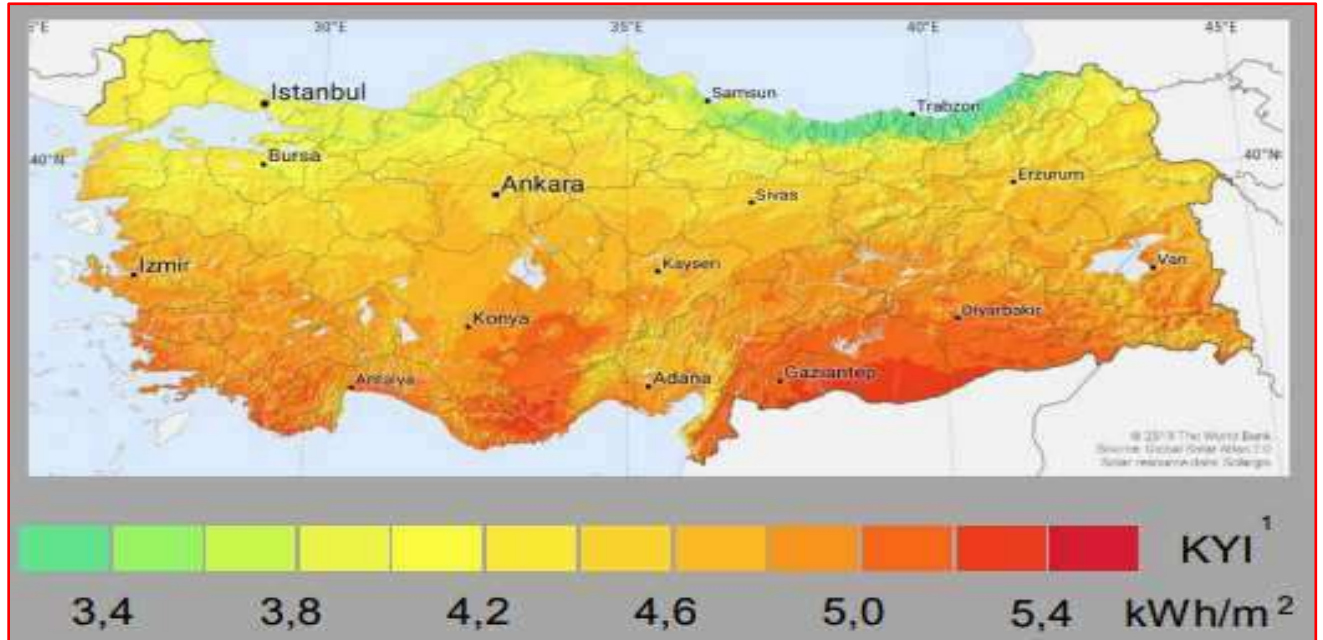
**Kaynak:** IRENA, PwC Analizi

Türkiye’de güneş enerjisi kurulu gücü 2021 yılı Kasım ayı itibarıyla 8 GW’a yaklaşmıştır. Toplam kurulu güç içerisindeki payı olarak bakıldığında Türkiye’deki kurulu gücün karşılaştırılabilir enerji piyasalarındaki gerçekleşmenin gerisinde kaldığı anlaşılmaktadır.



**Kaynak:** TEİAŞ, EPDK

Dünya Bankası'nın yayınladığı Küresel Güneş Atlası'na göre güneş enerjisi potansiyelinin yüksek olduğu bölgeler, 30° Kuzey ve 30° Güney enlemleri arasında konumlanmıştır. Ancak bu bölgelerde hayli yüksek olan güneş enerjisi potansiyeli kurulu güce ve enerji üretimine dönüşmemiştir. Türkiye, yüksek potansiyele sahip bölgeler kadar güneş ışınımı konusunda avantajlı olmasa da 36° ve 42° Kuzey paralelleri arasında konumlandığı için ABD, Çin ve birçok Avrupa ülkesine göre daha fazla ışınım almaktadır ve dolayısıyla da metrekare başına güneş enerjisi üretim potansiyeli de daha fazladır.

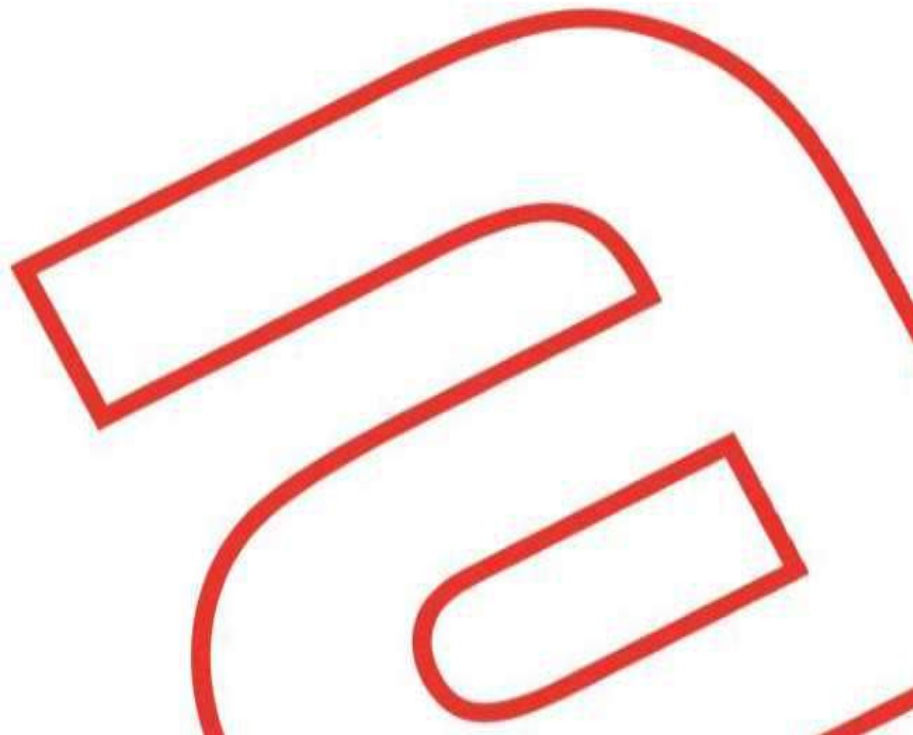


**Kaynak:** Dünya Bankası

2021 yılı Kasım ayı itibarıyla işletmede bulunan lisanslı GES'lerin toplam kurulu gücü 901 MW seviyesinde olup toplam güneş enerjisi kurulu gücünün %12'sine denk gelmektedir.

# 4. BÖLÜM

## TESİSİN KONUMLU OLDUĞU BÖLGE ANALİZİ VE TESİS KARAKTERİSTİKLERİ



## 4. SANTRAL KARAKTERİSTİKLERİ, PERFORMANS, MÜLKİYET HAKKI, LİSANS, ANLAŞMA VE İZİNLER

### 4.1. Santral Karakteristikleri

Değerleme konusu güneş enerjisi santrali Birleşim Yeşil Enerji A.Ş. bünyesinde Uluder Elektrik Üretim A.Ş. firma unvanı ile faaliyetini sürdürmektedir. Kahramanmaraş ili Afşin ilçesi Büget köy sınırları içerisinde 2020 yılında kurulan Buget GES toplam 15,821 MWp / 10 MWe kurulu güce sahiptir.

| Üretim Tesisine İlişkin Temel Bilgiler         |   |
|--|---|
| Firma Unvanı                                   | Uuluder Elektrik Üretim A.Ş.                  |
| Proje/Tesis Adı                                | Büget GES                                     |
| İli  | Kahramanmaraş                                 |
| İlçesi   | Afşin   |
| Mahalle/Köy                                    | Büget   |
| Ada/Parsel                                     | -/739   |
| Tesis Tipi                                     | Güneş Enerji Santrali                         |
| Tesis Toplam Kurulu Gücü                       | 15,821 MWp / 10 MWe                           |
| DC/AC Kurulu Güç Oranı                         | 1,582   |
| Panel Sayısı                                   | 49.440 (320 W)                                |
| Lisansa Derç Edilen Yıllık Üretim Miktarı      | 26.122.000                                    |
| Üretim Lisans Tarihi                           | 7.03.2019                                     |
| Üretim Lisans Sayısı                           | EÜ/8461-37/04195                              |
| YEKDEM Bitiş                                   | 08.2030                                       |
| Sisteme Bağlantı Noktası ve Gerilim Seviyeleri | 3x477 MCM MCM ENH üzerinden Afşin Termik A TM |
| Bölge Adı                                      | 8-Kahramanmaraş-Adıyaman                      |







Tesisin bütününi oluşturan ana ekipmanlar aşağıdaki gibidir;

- **Modüller:** Alfa Solar marka, A3S60M320 tip, 320 Wp anma gücü ve toplam 49.440 adet
- **Eviriciler:** Huawei marka, SUN2000-185KTL-H1 tip, 185 kW güç ve toplam 60 adet
- **Transformatör:** Best marka Hermetik tip 2,85 MVA güç ve toplam 4 adet
- **İç İhtiyaç Transformatör:** Best marka, YTH50-36 tip, 50 kVA güç ve toplam 1 adet
- **Yüksek Gerilim Şebeke Hattı ve Kabloları**
- **Alçak Gerilim Şebeke Hattı ve Kabloları**
- **Scada Sistemi**
- **CCTV Kamera Sistemi**

Uluder Elektrik Üretim A.Ş., EÜ/8461-37/04195 lisans no ile **07.03.2019** tarihinden itibaren **49 yıl** süre ile üretim lisansına sahiptir.

Rapor tarihinde "[www.epdk.gov.tr](http://www.epdk.gov.tr)" adresi üzerinden yapılan sorgulamada söz konusu lisansın yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. Sorgulama sonucunda temin edilen bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Lisans Durumu | Lisans No        | Başlangıç Tarihi | Bitiş Tarihi | Tesis Adı | Kurulu Gücü         | İşletmedeki Kapasite |
|---------------|------------------|------------------|--------------|-----------|---------------------|----------------------|
| Yürürlükte    | EÜ/8461-37/04195 | 7.03.2019        | 7.03.2068    | Büget GES | 15,821 MWp / 10 Mwe | 15,821 MWp / 10 Mwe  |

Değerleme konusu tesis EÜ/8461-37/04195 lisans numarası ile Elektrik Piyasası Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması 5346 sayılı Kanun ek I ve II sayılı cetvel uyarınca Taban Fiyat Desteği ve Yerli Katkı Desteği teşviklerinden yararlanmaktadır.

| Tesisin İşletmeye Giriş Tarihi | Taban Fiyatı Desteği (\$cent/kWh) | TFD Son Yararlanma Dönemi | Yerli Katkı Desteği (\$cent/kWh) | YKD Son Yararlanma Dönemi |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 28.08.2020                     | 13,3                              | 2030                      | 1,155                            | 2025                      |

#### 4.2. Üretim Verilerine Dayalı Performans Değerlendirmesi

Firmadan temin edilen net üretim verileri aşağıda bulunan tabloda bilgilerinize sunulmuştur. Geçmişe yönelik üretim değerlendirilmesi yapıldığında, iklimsel etkenler ve rutin bakım duraksamaları nedeniyle oluşan üretim kayıplarının dışında major bir üretim kaybı tarafımızca tespit edilmemiştir.

| Ay/Yıl        | 2020            | 2021             | 2022            |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Ocak          | -               | 1117,82          | 1043,17         |
| Şubat         | -               | 1602,24          | 1248,1          |
| Mart          | -               | 1816,64          | 1794,94         |
| Nisan         | -               | 1985,98          | 2197,4          |
| Mayıs         | -               | 2604,43          | -               |
| Haziran       | -               | 2490,56          | -               |
| Temmuz        | -               | 2.705,19         | -               |
| Ağustos       | -               | 2.523,29         | -               |
| Eylül         | 2.323,17        | 2.365,91         | -               |
| Ekim          | 2.204,58        | 2.072,04         | -               |
| Kasım         | 1.656,97        | 1.482,47         | -               |
| Aralık        | 1.230,98        | 1.331,81         | -               |
| <b>Toplam</b> | <b>7.415,70</b> | <b>24.098,38</b> | <b>6.283,61</b> |

#### 4.3. Makineler ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu tesiste yer alan makine ve ekipmanların mülkiyetine yönelik olarak müşteriden duran varlık listesi ve varlıklara ilişkin faturalar temin edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Uluder Elektrik Üretim A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

TARES Taşınır Rehın Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Birleşim Yeşil Enerji A.Ş." unvanı ve "0369000723400015" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

The screenshot shows the TARES Taşınır Rehın Sicili web application interface. The page title is "TARES Taşınır Rehın Sicili". The search criteria are: "Rehin Veren Kimlik No Tür" set to "MERSİS Numarası" and "MERSİS No" set to "0369000723400015". The search button is labeled "Mersis Sorgula". Below the search criteria, there is a red warning message: "Mersis Sorgula ile kişinin zahi Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilirsiniz, var ise bu numaradan da Taşınır Rehın Sicil Sorgulama işlemi yapılabilir. Mersis Numarasının değişmesi durumu istisnaya karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de aynı bir sorgu yapılması önerilir." Below this, there is a button labeled "Taşınır Rehın Sicil Sorgula". The search result shows "Rehin Durumu : YOK". Below the result, there is a table titled "Tescil Detayları" with columns: "Yarın Tarihi", "Durum", "Mülkiyet", "Güven", "Tescil Numarası", and "Düzenleme". The table content is "Kayıt Bulunmamaktadır". A modal window titled "Uyarı" is open, displaying the message "Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı." and a "Tartışım" button.

TARES Taşınır Rehın Sicil sorulama web sitesi üzerinden "Uluder Elektrik Üretim A.Ş." unvanı ve "0889037174764522" mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

The screenshot shows the TARES Taşınır Rehın Sicili web application interface. The page title is "TARES Taşınır Rehın Sicili". The search criteria are: "Rehin Veren Kimlik No Tür" set to "MERSİS Numarası" and "MERSİS No" set to "0889037174764522". The search button is labeled "Mersis Sorgula". Below the search criteria, there is a red warning message: "Mersis Sorgula ile kişinin zahi Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilirsiniz, var ise bu numaradan da Taşınır Rehın Sicil Sorgulama işlemi yapılabilir. Mersis Numarasının değişmesi durumu istisnaya karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de aynı bir sorgu yapılması önerilir." Below this, there is a button labeled "Taşınır Rehın Sicil Sorgula". The search result shows "Rehin Durumu : YOK". Below the result, there is a table titled "Tescil Detayları" with columns: "Yarın Tarihi", "Durum", "Mülkiyet", "Güven", "Tescil Numarası", and "Düzenleme". The table content is "Kayıt Bulunmamaktadır". A modal window titled "Uyarı" is open, displaying the message "Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı." and a "Tartışım" button.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

**4.4. Lisans, Anlaşma ve İzinler**

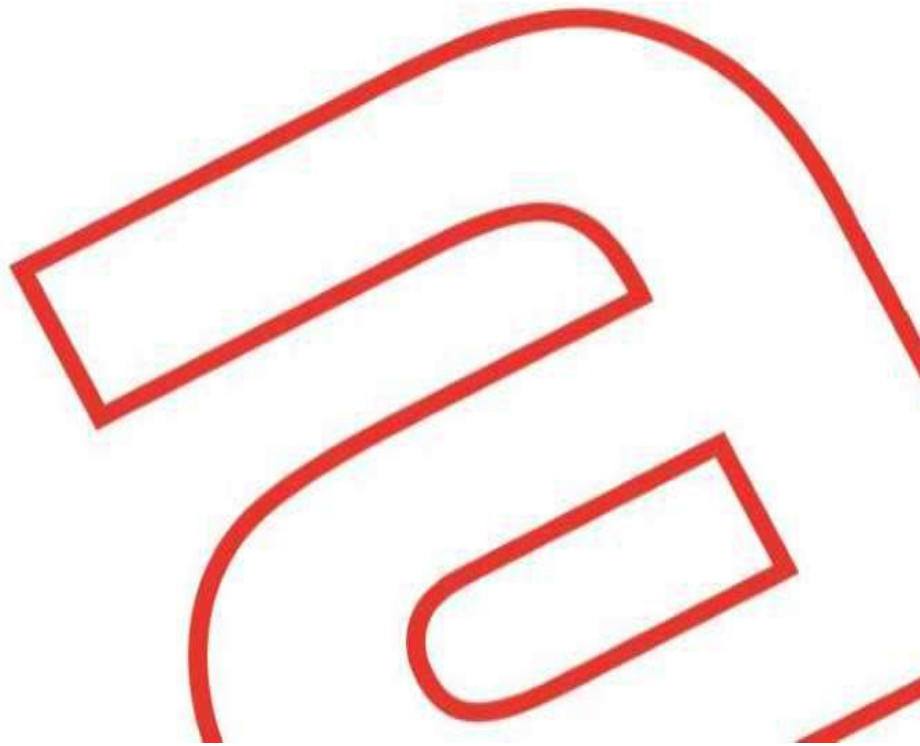
| Tesis Adı | İlgili Makam                             | Belge Türü                                | Belge Tarihi | **Ek |
|-----------|--|---|--------------|------|
| Buget GES | T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı | Kabul Tutanağı                            | 28.08.2020   | 9.2  |
| Buget GES | T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu    | Üretim Lisansı                            | 07.03.2019   | 9.3  |
| Buget GES | Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.             | Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması      | 16.03.2021   | 9.4  |
| Buget GES | Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.             | Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması         | 16.03.2021   | 9.5  |
| Buget GES | T.C. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü    | Çevre Etki Değerlendirmesi Olumlu Belgesi | 05.12.2017   | 9.6  |
| Buget GES | T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı | Proje Onayı                               | 12.05.2020   | 9.7  |
| Buget GES | Afşin Ticaret ve Sanayi Odası            | Kapasite Raporu                           | 19.03.2021   | 9.8  |

**\*\*** İlgili belge sırasına göre rapor ekinde bilginize sunulmuştur.



# 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI

### 5.1. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün adresi; Kahramanmaraş ili, Afşin İlçesi, Bütet Mahallesi, Bütet Sokak, Bütet Güneş Enerji Santrali, No: 87 konumudur. Taşınmaz ilçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir. Taşınmaza ulaşmak için ilçe merkezinden Çobanbeyli – Tanır Mahalleleri yoluna devam edilir. Tanır Mahallesinden sağa Bütet Mahallesi yoluna dönlür. 5.400 metre ilerlenir ve taşınmazın bulunduğu Bütet Mahallesi ulaşılır. Konu Taşınmaz bu mahalle sınırları içerisinde mahalle merkezinin 1400 metre kadar kuzeybatısında konumlandır. Taşınmaz ilçe merkezine 28 km mesafededir. Yakın çevresinde Bütet Mahallesi, Tanır Mahallesi ile birçok tarla vasıflı taşınmaz yer almaktadır. Yapılaşma daha çok mahalle merkezlerinde yoğunlaşmaktadır.



### 5.2. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

TKGM Weptapu Sistemi üzerinden 23.05.2022 tarihinde alınan takyidat belgesi incelenmiştir.

| 0 Ada 739 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri |   |            |   |
|--|---|------------|---|
| İli  | Kahramanmaraş                                 | Ana Vasıf  | 49 yıl süre ile 9. cilt 791. sayfadaki 739 parsel üzerindeki "5084 S.Y. Göre İrtifak Hakkı" |
| İlçesi   | Afşin   | Yüzölçümü  | 196.452,11 m <sup>2</sup>   |
| Mahallesi  | Bütet   | Sayfa No   | 791   |
| Ada  | 0   | Cilt No    | 9   |
| Parsel   | 739   | Yevmiye No |   |
| Tapu Tarihi                                      |   | Koordinat  |   |
| Tapu Cinsi                                       | Daimi Mustakil Hak                            |            |   |
| Malik  | ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V (1/1) |            |   |

### 5.3. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Kahramanmaraş İli, Afşin İlçesi, Bütet Mahallesi 0 ada 739 parsel "49 yıl süre ile 9. cilt 791. sayfadaki 0 ada 739 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" vasıflı gayrimenkuldür.

| Parsel No | Açıklamalar   |
|-----------|---|
| 0/739     | Parsel hafif eğimli bir arazi yapısına ve tanımsız bir şekle sahiptir. Çevresinde parsel sınırlarını belirleyici olarak tel örgü bulunmaktadır. Parselin güney yönden kadastral yola cephesi vardır. Sulama imkanı yoktur. Komşu parsellerde genel olarak buğday, arpa gibi ürünler yetiştirilmektedir. |

#### 5.4. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

TKGM Weptapu Sistemi üzerinden 23.05.2022 tarihinde alınan takyidat belgesi incelenmiş olup detaylar aşağıda belirtilmiştir. Takyidat belgesi raporun ekler kısmında sunulmuştur.

- Beyan: Yatırımın tamamlanmasından sonra tekrardan mera olarak kullanılacaktır. (Tarih: 13.09.2018, Yevmiye: 6634)
- İpotek: QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 24.000.000,00 USD bedel ile ipotek bulunmaktadır. (Tarih: 24.12.2020, Yevmiye: 11892)
- İpotek: QNB Finansbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.000.000,00 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır. (Tarih: 25.12.2020, Yevmiye: 11909)

#### ➤ Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

#### ➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Son üç yılı kapsayan tapu kayıt bilgileri ekte sunulmuştur.

#### 5.5. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

|  |   |               |                |
|--|---|---------------|----------------|
| <b>Plan Adı / Tasdik Tarihi:</b>             | BÜGES GES 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı – 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı  |               |                |
| <b>İmar Lejanti:</b>                         | Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)  |               |                |
| <b>İmar Nizamı:</b>                          | Ayrık   |               |                |
| <b>TAKS:</b>                                 |   |               |                |
| <b>KAKS:</b>                                 | 0,002   |               |                |
| <b>Kat:</b>                                  | Teknolojinin gerektirdiği yükseklik   |               |                |
| <b>Hmax:</b>                                 | 30,50 m   |               |                |
| <b>Çekme Mesafeleri:</b>                     | <b>Ön:</b> 5  | <b>Yan:</b> 5 | <b>Arka:</b> 5 |
| <b>DOP Kesintisi Varsa Net Parsel Alanı:</b> | -   |               |                |
| <b>Plan ile İlgili Açıklamalar:</b>          | Afşin Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu ada parselin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)" lejantında kalmakta olup, ayrık nizam, E: 0,002 yapılaşma koşullarına sahiptir. |               |                |

03.06.2022 tarihli yazılı imar durumu belgesi raporun ekler kısmında sunulmuştur.

#### ➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Son üç yıl içinde, gayrimenkulün bulunduğu yerde imar değişikliği olmamıştır.

#### 5.6. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu ana taşınmaz adına ilgili resmi dairelerde gerçekleştirilen dosya incelemesi sonucunda elde edilen belgeler aşağıda listelenmiştir. Taşınmaza ait bila tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir.

**5.7. Taşınmaza İlişkin Anlaşma, İzin ve Belgeler**

| Tesis Adı | İlgili Makam  | Belge Türü                 | Belge Tarihi | **Ek |
|-----------|---|----------------------------|--------------|------|
| BÜGET GES | Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü                            | Tapu Belgesi               | 16.05.2019   | 9.9  |
| BÜGET GES | T.C. Afşin Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | İmar Durumu Yazısı         | 03.06.2022   | 9.10 |
| BÜGET GES | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı                               | İmar Planı                 | -            | 9.11 |
| BÜGET GES | WEB TAPU  | Tapu Kaydı                 |              | 9.12 |
| BÜGET GES | Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü                            | Tapu Kaydı (Aktif + Pasif) | 23.05.2022   | 9.13 |
| BÜGET GES | T.C. Afşin Belediyesi                                       | Yapı Ruhsatı               | 08.02.2019   | 9.14 |

**\*\* İlgili belgeler rapor ekinde bilginize sunulmuştur.**

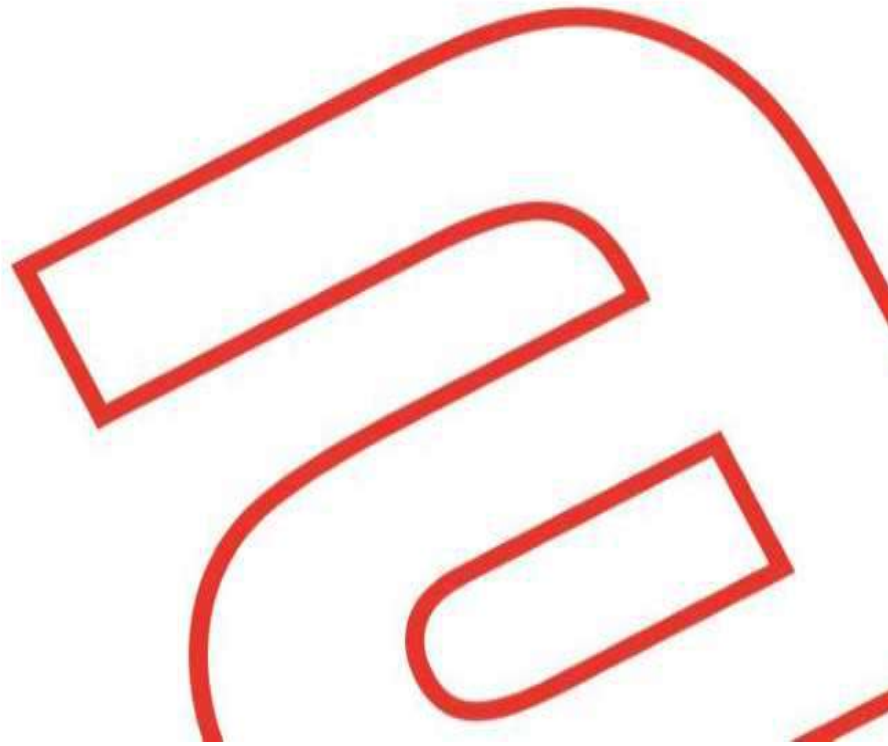
**5.8. Gayrimenkul için Düzenlenmiş Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ve Gayrimenkul için İlgili Mevzuat Kapsamında Düzenlenmesi Gereken Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Afşin Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup yapı kullanma izin belgesi alınarak yasal sürecin tamamlanması önerilmektedir.



# 6. BÖLÜM

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 6.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 6.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

### 6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

## 6.2. Değerleme Teknikleri

### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

### 6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

### 6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirilmesi konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

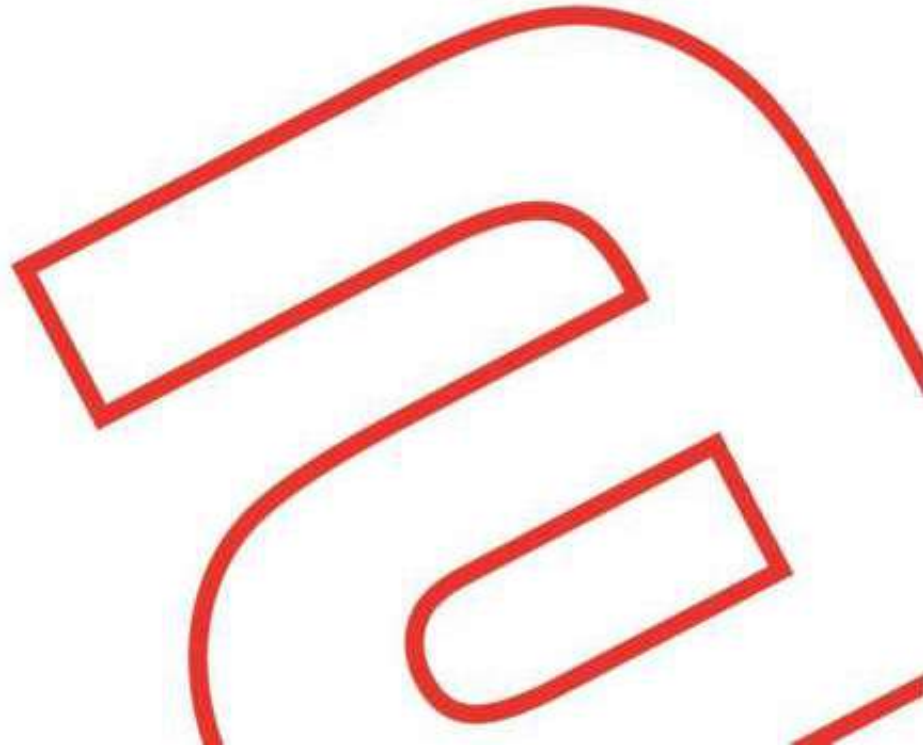
Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.



# 7 BÖLÜM

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



## 7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu tesis için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Güneş Enerji Santrali” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Enerji santralinin pazar değeri tespitinde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, emsal bilgileri; tesislerin kalan YEKDEM süresi, lisan süresi, dizayn parametreleri, teknoloji, tesisin kurulu olduğu bölge, lisans bedeli, şirket borcu, vb. birçok farklı parametreye bağlıdır. Bu nedenle satışa konu birim fiyatlarda farklılıklar oluşmaktadır. Değerleme konusu enerji *santrali bütün olarak değerlendirildiğinde* ulaşılan emsal bilgilerinin değerlendirme konusu tesis ile kıyaslanabilir olmaması nedeniyle  *nihai değer takdirinde* “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, varlıkların ikame değerleri üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak hesaplanmıştır. Benzer tesislerin satışlarının; *bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu* göz önüne alınarak yapılması nedeniyle  *nihai değer takdirinde* “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak “Gelir Yaklaşımı” üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir. Raporda “Gelir Yaklaşımı” ile takdir edilen değer *makine parkı yatırımları, tesisin tüm izin, lisans, hak ve sözleşmeleri ile birlikte tüm işletme değerini içermektedir.*

Çalışma kapsamında kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar ve alt başlıklar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

#### 7.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yönteminde, varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdiri yapılmaktadır.

Santrali oluşturan makine ve ekipmanlara ilişkin ikinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsallerin kıyaslanabilir olmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” ile sadece santrallerin arsasına yönelik hesaplamalar yapılmıştır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede halihazırda satılık olan benzer emsaller incelenmiştir.

| Emsaller, Piyasa Araştırması          |            |    |             |    |            |    |             |    |
|---------------------------------------|------------|----|-------------|----|------------|----|-------------|----|
| İçerik                                | Emsal 1    |    | Emsal 2     |    | Emsal 3    |    | Emsal 4     |    |
| Niteliği                              | Tarla      |    | Tarla       |    | Tarla      |    | Tarla       |    |
| Taşınmaz Brüt Alanı (m <sup>2</sup> ) | 10.000     |    | 141.000     |    | 2.850      |    | 1           |    |
| Konumu                                | Aynı Bölge |    | Aynı Bölge  |    | Aynı Bölge |    | Aynı Bölge  |    |
| Satılık/Kiralık (seçmeli)             | Satılık    |    | Satılık     |    | Satılık    |    | Genel Beyan |    |
| Talep Edilen Fiyat / Satış Fiyatı     | 178.500    | TL | 2.250.000   | TL | 50.000     | TL | 25          | TL |
| m <sup>2</sup> Birim Fiyatı           | 18 ₺       |    | 15,95 ₺     |    | 17,54 ₺    |    | 25 ₺        |    |
| Gerçekçi Satış Fiyatı                 | 150.000 ₺  |    | 2.000.000 ₺ |    | 45.000 ₺   |    | 25 ₺        |    |
| Gerçekçi m <sup>2</sup> Birim Fiyatı  | 15 ₺       |    | 14,18 ₺     |    | 15,78 ₺    |    | 25 ₺        |    |
| Alan İndirgemesi                      | 0%         |    | 0%          |    | 0%         |    | 0%          |    |

|   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
| İnşa İndirgemesi  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  |
| Kat/Konum İndirgemesi   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%  |
| Toplam Şerefiye   | 40%  | 30%  | 40%  | 0%  |
| İndirgenmiş Birim Fiyat   | 21 ₺   | 18,43 ₺  | 22,10 ₺  | 25 ₺  |
| Ortalama Birim Fiyat  | 21,5 ₺   |  |  |   |
| <b>AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)</b> | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer niteliklerde, arazi yapısına ve ulaşım imkânlarına sahip, sulama imkânı bulunmayan 10.000 m <sup>2</sup> alanlı tarla vasıflı taşınmaz 178.500 TL bedel ile satılıktır. Tarla olması sebebiyle düşük şerefiyelidir. | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer niteliklerde, arazi yapısına ve ulaşım imkânlarına sahip, sulama imkânı bulunmayan 10.000 m <sup>2</sup> alanlı tarla vasıflı taşınmaz 178.500 TL bedel ile satılıktır. Tarla olması sebebiyle düşük şerefiyelidir. | Taşınmaz ile aynı bölge içerisinde 7 katlı binanın 2. Katında konumlu benzer niteliklerde 4+1 tipinde 265 m <sup>2</sup> alanlı beyan edilen 200 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen daire 1.600.000 TL bedel ile satılıktır. | Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın GES imarlı olması, konumu, ilçe merkezine mesafesi gibi tüm hususlar dikkate alındığında 25,00 – 30,00 TL/m <sup>2</sup> civarında bir bedel ile alıcı bulunabileceği bilgisi genel beyan olarak alınmıştır. |

Değerleme aşamasında, taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde detaylı bir emsal ve fiyat araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmada taşınmazın Afşin ilçe merkezine ~28 km mesafede oldukları görülmüştür. Bölge genelinde tarımsal alanlar bulunmakta olup, az sayıda mevzi imar yapılmış arsa nitelikli taşınmazlarda mevcuttur. Mevzi imarlı alanlar ise genellikle çiftlik yapılı alanlardır. Bölgede yapılan fiyat araştırmasında imarlı arsa emsaline ulaşılamamış olup, genellikle tarla emsallerine ulaşılmıştır. Sonuç olarak tüm bu değerlendirmeler de göz önünde bulundurularak taşınmazın Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) lejantlı imarlı arsa olduğu da göz önünde bulundurularak gerekli şerefiyeleri eklenerek taşınmaza değer hesaplanmıştır.

| Başlangıç             | Bitiş           | Rapor Tarihi    |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 7.03.2019             | 7.03.2068       | 31.12.2021      |
| Geçen Süre (Gün)      | 1030            |                 |
| Geçen Süre (Yıl)      | 2,821917808     |                 |
| Kalan Süre (Gün)      | 16868           |                 |
| Kalan Süre (Yıl)      | 46,21369863     |                 |
| Toplam (Yıl)          | 49              |                 |
| İmarlı Arsa Değeri    | 49 Yıllık Ü.H.K | Kalan Gün Oranı |
| 21,5                  | 0,666666667     | 0,938937633     |
| Üst Hakkı Arsa Değeri | 13,4581         |                 |

| 0 Ada 739 Parsel                    | Yasal Durum Değeri (TL) | Mevcut Durum Değeri (TL) |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )        | 196.452,11              | 196.452,11               |
| Arsa Birim Değeri (TL)              | 13,4581                 | 13,4581                  |
| Arsa Değeri (TL)                    | 2.643.873               | 2.643.873                |
| Gayrimenkul Değeri (TL)             | 2.643.873               | 2.643.873                |
| Yuvarlanmış Gayrimenkul Değeri (TL) | 2.644.000               | 2.644.000                |

Değerleme konusu taşınmazın **01.06.2022 tarihi itibarıyla** "Pazar Değeri" yöntemi ile değeri **2.644.000 TL** olarak hesaplanmıştır. **Yeniden değerlendirme oranı üzerinden 31.12.2021 tarihli değere ulaşılarak gayrimenkulün toplam Pazar Değeri 1.755.000-TL olarak hesaplanmıştır.**

### 7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Santral bünyesinde yer alan **makine ve ekipmanlar için bu yöntem** kullanılmıştır. Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer aşağıdaki hususlar doğrultusunda takdir edilmiştir. Makine parkının değerlendirme çalışması, tesisin çalışmaya devam edeceği varsayımı ile makine ve ekipmanların bulunduğu yerdeki kurulu durumu için yapılmıştır. Buradaki makine ve ekipmanların başka yere taşınması veya tek tek satılması durumundaki değeri oldukça farklı olacaktır.

Son yıllarda ülkemizde hızla artan elektrik enerjisi maliyetlerine karşılık panel teknolojinin hızla gelişmesi, panel fiyatlarını önemli ölçüde azaltmıştır. Fakat son dönemde covid 19 pandemisi nedeni ile solar enerji firmalarının üretim arızını düşürmeleri, dolar kurunda meydana gelen artış, enerji fiyatlarındaki artışın yatırımcıları teşvik etmesi nedeniyle oluşan talep artışı, yurt dışı konteyner kiralama ve nakliye maliyetlerinin yükselmesi solar panel fiyatlarında artışa neden olmuştur.

Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda santrale ait makine ve ekipmanların kurulum maliyeti **750.000 USD/MW** kabul edilmiştir.

| Tesis Gücü          | İkame Değer (USD) | Ekonomik Ömür | Amortisman % | Toplam Rayiç Değer (USD) | Toplam Rayiç Değer (TL) |
|---------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| 15,821 MWp / 10 Mwe | 7.500.000         | 25            | 0,949        | 7.117.659                | 94.923.200              |

Santral bünyesinde yer alan makine ve ekipmanların değeri "Maliyet Yaklaşımı" yöntemine göre toplam yaklaşık **94.923.200-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Nakit akışı tablolarında yapılan varsayımlar ile ilgili bilgiler aşağıda yer almaktadır;



**Genel Varsayımlar;**

- Varsayımlar raporun hazırlandığı tarih için geçerli olup serbest piyasa satış projeksiyonları yıllar içinde değişebileceği hususu dikkate alınmalıdır.
- Çalışmada IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Enerji santrallerinin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Ülkenin ekonomik konjektörü ve ekonomik göstergeler dikkate alınarak indirgeme oranı **%9,5** olarak hesaplanmıştır.
- Tarife: Değerleme konusu santral YEKDEM kapsamındadır. Ek olarak santral Yerli Katkı Desteği'nden faydalanmaktadır. Santralin YEKDEM süresi boyunca (31.12.2030) 13,30 \$cent/kWh ve Yerli Katkı Desteği süresi boyunca (31.12.2025) bu bedele ek olarak 1,155 \$cent/kWh gelir elde edecektir.
- Serbest piyasa satış yapılan tesiste tarife bedeli için son 10 yıllık EPİAŞ satış fiyatları analiz edilmiştir. 2019 yılına kadar TL bazlı enerji fiyatlarında yaşanan artışın, doları kurunda yaşanan hızlı artışı yakalayamaması sebebiyle dolar bazlı satış fiyatları düşmüştür. Son dönemde dünya genelinde yaşanan enerji krizi ve pandemi etkisi sonucunda enerji fiyatları artış trendine girmiştir. Bu yükselişin orta uzun vadede sabit kalacağı ve sonrasında dolar bazlı düşüş trendinin tekrar başlayacağı kanaatiyle tarife; 2027-2030 yılları arasında 8,5 \$cent/kWh, 2031-2034 yılları arasında 8 \$cent/kWh, 2035-2038 yılları arasında 7,5 \$cent/kWh, 2039-2042 yılları arasında 7 \$cent/kWh ve 2043-2046 yılları arasında 7 \$cent/kWh olacağı varsayılmıştır.

**Enerji Santraline İlişkin Varsayımlar;**

- Değerleme konusu enerji santrallerinin kurulu gücünü çalışma süresince devam ettireceği ve artıramayacağı varsayılmıştır.
- Tesisin ekonomik ömrü **25 yıl** kabul edilerek hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır.
- Ekonomik ömür sonunda varlıkların kalıntı değeri, ikame maliyetinin **%5'i** bir bedel olacağı varsayılarak nakit akışının son yılında artı değer olarak eklenmiştir.
- İleriye yönelik üretim verileri tahminleri; tesislerin geçmiş üretim verileri ve firmamızın geçmiş tecrübeleri doğrultusunda ön görülmüştür.
- Temin edilen bilgiler doğrultusunda üretim verilerinin ortalaması **24.100.000 kWh** kabul edilmiştir. Bu doğrultuda kapasite faktörü, panel verim kaybı dikkate alınarak her yıl için hesaplanarak **%27,49** ile **%22,90** aralığında olacağı ön görülmüştür.

**“Gelir Yaklaşımı” kapsamında elde edilen sonuçlar;**

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Toplam Bugünkü Değer (USD)</b>          | <b>20.176.771</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)</b> | <b>20.177.000</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>  | <b>269.087.000</b> |
| <b>İndirgeme Oranı</b>                     | <b>9,50%</b>       |

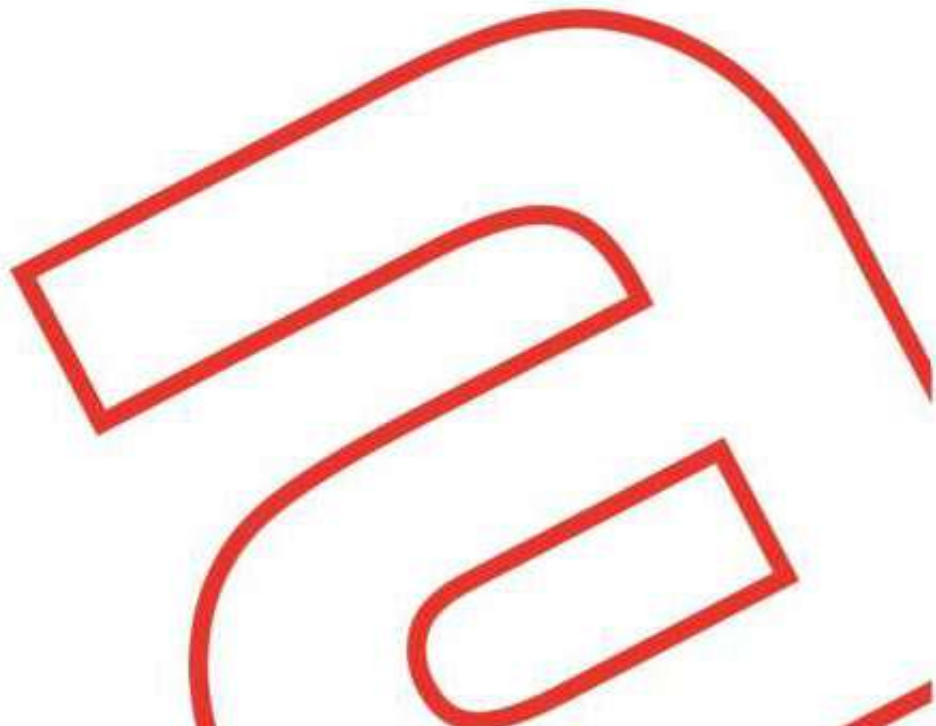
**Hesaplamaya konu tablolar rapora ek olarak bilgilerinize sunulmuştur.**

### 7.3. SWOT Analizi

| GÜÇLÜ YÖNLER  | ZAYIF YÖNLER   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Santralin Taban Fiyat Desteği ve Yerli Katkı desteğinden faydalanan olması.</li><li>+ Diğer enerji üretim santrallerine göre maliyetinin daha ucuz ve temiz olması</li><li>+ Enerji alanında Türkiye'nin dışa bağımlılığının azalması.</li><li>+ Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılmasını kolaylaştırmaktadır.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Türkiye'de dört mevsimin yaşanmasından dolayı kış aylarında ışınımın az olmasından kaynaklı üretilen enerji miktarının azalması</li><li>- Güneş enerjisi santrallerinde üretilen birim enerji miktarı diğer enerji santralleri ile karşılaştırıldığında çok daha fazla alan gerektirmesi</li></ul> |
| FIRSATLAR   | TEHDİTLER  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Ulusal ve Uluslararası finans şirketlerinin yenilenebilir enerji için yarattığı düşük maliyetli finansman destekleri.</li><li>+ Yenilenebilir enerji tesislerinin konumlandırılmasına uygun, coğrafi bir konuma sahip olunması.</li><li>+ Son yıllarda, dünyada ve Türkiye'de karbon ayak izini azaltmak adına devlet destekli çalışmalar yapılması ve bu çalışmaların tamamlanması sonucunda yatırımlara ek gelir sağlanabilecek olması.</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.</li></ul>  |

# 8 BÖLÜM

## SONUÇ



## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 8.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 8.3. Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, yatırımın tamamlanmasından sonra tekrardan mera olarak kullanılacaktır beyanı bulunmaktadır. QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 24.000.000,00 USD bedel ile ipotek bulunmaktadır (Tarih: 24.12.2020, Yevmiye: 11892). İpotek: QNB Finansbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.000.000,00 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır (Tarih: 25.12.2020, Yevmiye: 11909).

### 8.4. 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 taşınmaz yatırımın tamamlanmasından sonra tekrardan mera olarak kullanılacaktır.

### 8.5. 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 taşınmazın niteliği 49 yıl süre ile 9. cilt 791. sayfadaki 0 ada 739 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat Hakkı)"dır. 07.03.2019 tarihinden itibaren 47,21 yıl süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca üretim lisansı mevcuttur.

### 8.6. 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 taşınmazın üzerinde faal durumda Güneş Enerji Tesisi yer almaktadır.

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

Afşin Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 8.8. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Güneş Enerji Santral'i'nin Pazar Değeri tespitinde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak "Gelir Yaklaşımı" üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir.

| YAKLAŞIM          | DEĞER (TL)  |
|-------------------|-------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 96.678.200  |
| Gelir Yaklaşımı   | 269.087.000 |

Sonuç olarak değerlendirme konusu tesisin bir bütün halinde, çalışır ve gelirlerinin olduğu göz önüne alınarak "Gelir Yaklaşımı" üzerinden Pazar Değeri takdir edilmiştir. Raporda "Gelir Yaklaşımı" ile takdir edilen değer make parkı yatırımları, tesisin tüm izin, lisans, hak ve sözleşmeleri ile tüm işletme değerini içermektedir.



**8.9. Nihai Değer Takdiri**

Değerleme raporunda "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Varlıklar için takdir edilen değerler, varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bu varlıkların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacağı gibi bulunduğu gayrimenkulün eklentisi/mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

| Birleşim Yeşil Enerji A.Ş. / Bütet GES Pazar Değeri |  |            |     |
|---|--|------------|-----|
| Rapor Tarihi:                                       | 20.09.2022   |            |     |
| Değer Tarihi:                                       | 31.12.2021   |            |     |
| Kur Bilgisi (Alış):                                 | 31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro= 15,0867 TL, 1 USD= 13,3290 TL'dir. |            |     |
| ÖZET TABLO  |  | TL         | USD |
| Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)         | 269.087.000  | 20.177.000 |     |
| Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)         | 317.522.660  | 23.808.860 |     |

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

**Değerleme Uzmanı****Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı**

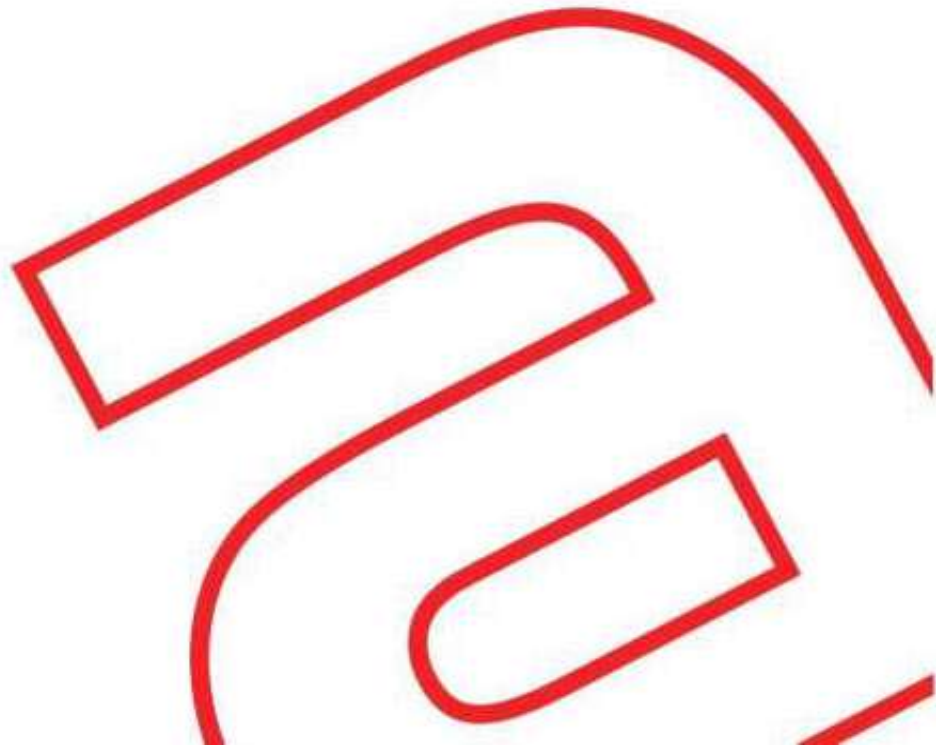
S. Buğra GÖZ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 915533

Mesut KAYA  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 404902

Erhan SARAÇ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 402184

# 9 BÖLÜM

## RAPOR EKLERİ



## 9. RAPOR EKLERİ

### 9.1. Fotoğraflar



**9.2. Kabul Tutanağı**

**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR  
BAKANLIĞI**

**KABUL TUTANAĞI**

**ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.**

**BÜGET GÜNEŞ ELEKTRİK SANTRALİ**

**15,82 MW<sub>m</sub> /10 MW<sub>e</sub>**

|  |   |  |
|--|---|--|
| LİSANS TARİHİ VE NUMARASI                    | : | 07/03/2019 EÜ/8461-37/04195  |
| LİSANS TAKİ TESİS İLİ                        | : | KAHRAMANMAŞ  |
| LİSANS TAKİ TESİS TİPİ                       | : | GÜNEŞ  |
| LİSANS TOPLAM KURULU GÜCÜ                    | : | 15,82 MW <sub>m</sub> / 10 MW <sub>e</sub><br>Lisansla Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir. |
| LİSANS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ           | : | Panel Sayısı: 49440 Gücü: 320 Wp, İnverter Sayısı: 60 Gücü: 185 kW                         |
| KABULE ESAS TOPLAM KURULU GÜÇ                | : | 15,82 MW <sub>m</sub> / 10 MW <sub>e</sub><br>Lisansla Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir. |
| KABULE ESAS ÜNİTE SAYISI VE KURULU GÜCÜ      | : | Panel Sayısı: 49440 Gücü: 320 Wp, İnverter Sayısı: 60 Gücü: 185 kW                         |
| BU KABUL İLE ULAŞILAN İŞLETME GÜCÜ           | : | 15,82 MW <sub>m</sub> / 10 MW <sub>e</sub>   |
| PROJE ONAY TARİH VE SAYISI                   | : | 12.05.2020 / E.12110   |
| (VARSA) TADİLAT PROJESİ ONAY TARİH VE SAYISI | : | -  |

**28.08.2020**



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI

KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİNE

12.05.2020 tarihli ve E.12110 sayılı yazı ile projeleri, onaylanan Uluder Elektrik Üretim A.Ş.'nin Kahramanmaraş ili, Afşin ilçesi sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 15,82 MWm / 10 MWe lisans gücündeki Bütet Güneş Elektrik Santraline ait 320 Wp kurulu gücündeki 49440 adet güneş paneli, 185 kWe kurulu gücündeki 60 adet evirici (invertör), (33 /0,8) kV – 2,85 MVA kurulu gücündeki 4 adet yükseltici trafo (TR-1, TR-2, TR-3 ve TR-4), (33/0,4) kV-50kVA kurulu gücündeki iç ihtiyaç trafosu, bunların bağlı olduğu OG şalt hücreleri ve yardımcı tesislerinin kabul işlemlerini yapmak üzere Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 26.08.2020 tarih ve E.26281 sayılı emirleri gereğince toplanan Heyetimiz, yapmış olduğu inceleme sonucunda bu tesisin işletmeye açılmasında teknik bir sakınca bulunmadığı kanısına varmıştır. Kabulü yapılan tesislere gerilim uygulanacağından, can, mal ve saha güvenliği bakımından gerekli önlemler alınmalıdır.

Saygılarımızla arz ederim. 28.08.2020

Bir asıl nüshasını Kahramanmaraş  
Valiliğine verilmek üzere  
elden teslim aldım.

Yarın SAPMAZ  
28.08.2020  
Yarın

  
İbrahim ÖZGEN  
Kabul Heyeti Başkanı  
Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı  
Temsilcisi

**NOT:**

Uluder Elektrik Üretim A.Ş. 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile ilgili tüm mevzuatların gereği yasal yükümlülüklerini yerine getireceğini ve bundan doğabilecek her türlü sorumluluğun kendilerine ait olacağını kabul ve taahhüt eder.

Ek-1 : Kabul Bilgi Formu

Ek-2 : Kabul Tutanağı (ilk beş sayfa)

T.C.  
**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**

1

Uluder Elektrik Üretim A.Ş.'nin Kahramanmaraş ili, Afşin ilçesi sınırları içinde üretim tesisi olarak kurduğu 15,82 MWm / 10 MWe lisans gücündeki Bütet Güneş Elektrik Santraline ait 320 Wp kurulu gücündeki 49440 adet güneş paneli, 185 kWe kurulu gücündeki 60 adet evirici (invertör), (33 /0,8) kV – 2,85 MVA kurulu gücündeki 4 adet yükseltici trafo (TR-1, TR-2, TR-3 ve TR-4), (33/0,4) kV-50kVA kurulu gücündeki iç ihtiyaç trafosu, bunların bağlı olduğu OG şalt hücreleri ve yardımcı tesislerine ait;

**KABUL TUTANAĞI**

Kabul Tarihi: 28.08.2020

Bu tutanak ekleriyle birlikte ..... sayfadan ibarettir

**KABUL HEYETİ**

Başkan  
İbrahim ÖZGEN

Üye  
Murat EZMECİ

Üye  
Halil İbrahim ÇELİK

Üye  
Aydın YAZLAK

Üye  
Amir ERDOĞAN

Üye  
Ömer BAYKAL

Üye  
Furkan ÇAĞLAR

Üye  
Cihan KIRICI

Üye  
Hidayet TATAR

**KABUL TUTANAĞI**

2

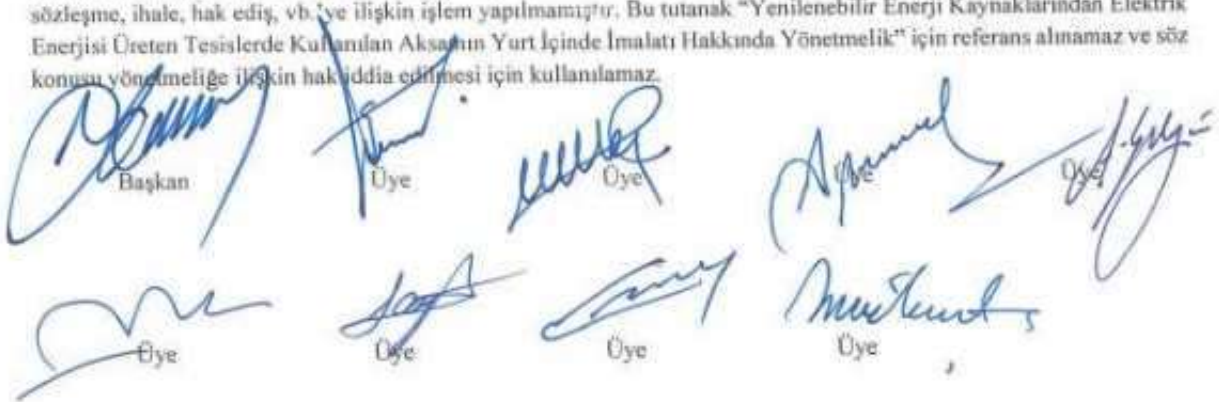
19.02.2020 tarih ve 31044 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Üretim ve Elektrik Depolama Tesisleri Kabul yönetmeliğine + uyararak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 26.08.2020 tarih ve E.26281 sayılı emirleri ile oluşturulan Kabul Heyeti:

|        | Ad Soyadı          | Mesleği         | Kurum/Kuruluş/Şirket  |
|--------|--------------------|-----------------|---|
| Başkan | İbrahim ÖZGEN      | Elk. Müh.       | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EİGM                    |
| Üye    | Murat EZMECİ       | Mak. Müh.       | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EİGM                    |
| Üye    | Halil İbrahim ÇEİK | İnş. Müh.       | Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EİGM                    |
| Üye    | Aydın YAZLAK       | Elk. Elkt. Müh. | TEİAŞ Genel Müdürlüğü                                       |
| Üye    | Anıl ERDOĞAN       | İnş. Müh.       | Uludağ Elektrik Üretim A.Ş.                                 |
| Üye    | Ömer BAYKAL        | Elk.Elkt. Müh.  | Halk Enerji Yatırımları Üretim İnş. Taah. Tic. Ve San. A.Ş. |
| Üye    | Furkan ÇAĞLAR      | Elk.Elkt. Müh.  | Halk Enerji Yatırımları Üretim İnş. Taah. Tic. Ve San. A.Ş. |
| Üye    | Cihan KIRICI       | Elk.Elkt. Müh.  | Halk Enerji Yatırımları Üretim İnş. Taah. Tic. Ve San. A.Ş. |
| Üye    | Hidayet TATAR      | Elk.Müh.        | Halk Enerji Yatırımları Üretim İnş. Taah. Tic. Ve San. A.Ş. |

|   |  |
|---|--|
| Tesis Adı ve Türü   | Büget GES / Güneş Yenilenebilir  |
| Tesisin Adresi  | Büget Mah. 0 ada 739 parsel<br>Afşin/KAHRAMANMARAŞ   |
| Proje Onay Tarih(ler)i ve Sayı(lar)ı                            | 12.05.2020 / E.12110   |
| Proje Müellifi Mühendisler (Ad Soyad, Oda Sicil No)             | Cihan KIRICI (Elektrik-Elektronik Müh.-71154),<br>Hazar Hazal GÜNAY (İnşaat Müh.-107690), Halil<br>GÜNGÖR (Mak. Müh-24499) |
| Proje(ler)i Onaylayan Kuruluş(lar)                              | Enerji İşleri Genel Müdürlüğü  |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma                                       | Uludağ Elektrik Üretim A.Ş.  |
| Lisans/Tesis Sahibi Firma Adresi                                | Mutlukent Mahallesi 2008. Cadde No:2 Çankaya /<br>ANKARA   |
| Tesisin İnşaat, Elektrik, Elektromekanik ve Mekanik Yüklenicisi | Halk Enerji Yatırımları Üretim İnş. Taah. Tic. Ve<br>Sanayi A.Ş.   |
| Tesisin Yüklenici Adresleri                                     | Mutlukent Mahallesi 2008.cadde No:2<br>Çankaya/ANKARA  |
| Lisans Tarihi ve Sayısı   | 07/03/2019 EÜ/8461-37/04195  |
| Lisans Kurulu Gücü (MWm/MWe)                                    | 15,82 MWm / 10 MWe   |
| Kabule Esas Ünite Sayısı Ve Kurulu Gücü (MWp/MWe)               | Lisansta Ünite Sayısı ve Gücü Verilmemiştir,<br>Panel Sayısı : 49440 Gücü : 320 Wp,<br>İnverter Sayısı : 60 Gücü: 185 kW   |
| Bu Kabul ile Ulaşılan İşletme Gücü (MWp/MWe)                    | 15,82 MWm / 10 MWe   |

Yukarıda mahiyet ve nev'i yazılı tesisatın bulunduğu mahale giderek kabul yönetmeliğinde yazılı deney ve incelemeleri yapan kurulumuz, müteakip ekli sayfalardaki sonuçlara dayanarak tesisin kabul edilebileceği kanaatine varmıştır. Tesisin işletmeye açılmasında teknik bir mahzur görülmemiş olduğundan gereken müsaade 28.08.2020 tarihinde Heyet Başkanlığınca Kahramanmaraş Valiliği'ne verilmiştir.


**Not:** Bu Kabul kapsamındaki tesis, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu kapsamında özel sektör tarafından yapılmış olan üretim santrali olup söz konusu projeye ilişkin olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından herhangi bir sözleşme, ihale, hak ediş, vb. ile ilişkin işlem yapılmamıştır. Bu tutanak "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından Elektrik Enerjisi Üreten Tesislerde Kullanılan Aksatın Yurt İçinde İmalatı Hakkında Yönetmelik" için referans alınamaz ve söz konusu yönetmeliğe ilişkin hak iddia edilmesi için kullanılamaz.


  
Başkan Üye Üye Üye Üye Üye Üye



**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ****3**

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <b>1) GÜNEŞ PANELLERİ (MODÜLLER)</b>   | <b>AYNI</b>           |
| PV Modül Adet : 49440  |                       |
| Üretici Firma : Alfa Solar Enerji  |                       |
| Tipi : A3S60M320   |                       |
| STC Anma Gücü (Pmpp) : 320 Wp  |                       |
| STC Nominal Gerilim (Vmpp) : 34,38 V   |                       |
| STC Anma Akımı (Impp) : 9,39 A   |                       |
| STC Açık Devre Gerilimi (Voc) : 40,02 V  |                       |
| STC Kısa Devre Akımı (Isc) : 9,86 A  |                       |
| Modül Verimi : %19,69  |                       |
| Sıcaklık Kat Sayısı (Pmpp) : -0,42 % C°  |                       |
| Sıcaklık Kat Sayısı (Isc) : + 0,04 % C°  |                       |
| Sıcaklık Kat Sayısı (Voc) : -0,31 % C°   |                       |
| Nominal İşletme Hücre Sıcaklığı (NOCT) : 44 ±2 C°  |                       |
| Maksimum Sistem Gerilimi (IEC/UL) : 1000VDC or 1500 VDC  |                       |
| Diod Sayısı : 3  |                       |
| Junction box IP Sınıfı : IP 67   |                       |
| Maksimum Sigorta Akımı : 15 A  |                       |
| Dış Ebatlar (LxWxH) : 1652x997x35 mm   |                       |
| Çerçeve Teknolojisi : Alüminyum , Eloksoal Kaplama   |                       |
| Modül İçeriği : CAM / EVA / Backsheet<br>(Beyaz)   |                       |
| Ön Cam Kalınlığı : 3,2 mm  |                       |
| Kablo Uzunluğu (IEC/ UL) : 1000 mm   |                       |
| Kablo Çapı : 4 mm <sup>2</sup> / 12 AWG  |                       |
| Mekanik Dayanım : 5400 Pa  |                       |
| Yangın Performansı : Sınıf C (IEC) or Tip 1 (UL)   |                       |
| Konnektor Tipi : MC4 uyumlu.   |                       |
| Ağırlığı : 20 kg   |                       |
| Seri No: 2020A3S60M320W0094900   |                       |
| 2020A3S60M320W0094982  |                       |
| 2020A3S60M320W0094983  |                       |
| .....  |                       |
| 2020A3S60M320W0031942  |                       |
| 2020A3S60M320W0032015  |                       |
| 2020A3S60M320W0031063  |                       |
| <b>Not:</b> Etiket değerindeki seri numaralar ilk 3 ve son 3 modül için verilmiş olup, kabul kapsamındaki tüm modüllerin seri numaraları tutanak ekindeki CD'de Excel dokümanı olarak verilmiştir. |                       |




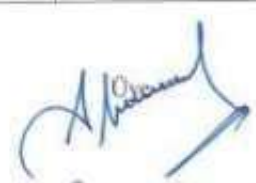




 Başkan  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye



**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

4

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <p><b>2) EVİRİCİLER (İNVERTER)</b></p> <p>Adet : 60<br/>           Üretici Firma : Huawei<br/>           Menşei : Çin<br/>           Model : SUN2000-185KTL-H1<br/>           Faz Adedi : 3<br/>           Frekans : 50 Hz / 60 Hz<br/>           Çalışma Sıcaklığı : - 25 C° – + 60 C°<br/>           Maksimum Verim : % 99<br/>           European Verimi : % 98,69<br/>           IP : IP66</p> <p><b>Giriş</b><br/>           Maksimum Giriş Gerilimi : 1500 V<br/>           Max.Giriş Akımı : 26 A<br/>           Kısa Devre Giriş Akımı : 40 A<br/>           Start Voltage : 550 V<br/>           MPPT Gerilim Aralığı : 500 V – 1500 V<br/>           Nominal Input Voltage : 1050 V<br/>           Number of Inputs : 18<br/>           Number of MPP Trackers : 9</p> <p><b>Çıkış</b><br/>           Nominal AC Aktif Güç : 175 kW (40 C°), 168 kW (45 C°), 160 kW (50 C°)<br/>           Max. AC Apparent Power : 185 kVA<br/>           Max. Active Power (Cos Ø 1) : 185 kW<br/>           Nominal Output Voltage : 800 V, 3 W+ PE<br/>           Rated AC Grid Frequency : 50 Hz / 60 Hz<br/>           Nominal Output Current : 126,3 A (40 C°), 121,3A (45 C°), 115,5 A (50 C°)<br/>           Max. Output Current : 134,9 A<br/>           Adjustable Power Factore Range: 0,8 LG... 0,8 LD<br/>           Max. Total Harmonic Distortion : ≤3 %<br/>           Seri Numaraları: 6T1979052737<br/>           6T1979052645<br/>           6T1979055719<br/>           .....<br/>           6T1979052650<br/>           6T1979052742<br/>           6T1979052255</p> <p>Not Etiket değerindeki seri numaralar ilk 3 ve son 3 inverter için verilmiş olup, kabul kapsamındaki tüm inverter seri numaraları tutanak ekindeki CD'de excel dosyası olarak verilmiştir.</p> | AYNI                  |

 Alişkan  
 Uye  
 Uye  
 Uye  
 Uye  
 Uye  
 Uye  
 Uye  
 Uye

## KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ

5

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <b>3) YÜKSELTİCİ TRAFOLAR:</b><br>Adet : 4<br>İmalatçı : BEST<br>Tipi : Hermetik<br>Seri No TR-1 : 74960<br>Seri No TR-2 : 74686<br>Seri No TR-3 : 74688<br>Seri No TR-4 : 74687<br>Güç : 2,85 MVA<br>Bağlantı Grubu : Dyn 11<br>Soğutma Şekli : ONAN<br>Yalıtım Sınıfı : A<br>Kademe Sayısı : 6<br>Gerilim : 33 / 0,8 kV<br><br><b>Kademe Gerilim (V)</b><br>Y.G. (V) = 1-28500, 2-30000, 3-31500, 4-33000, 5-34500, 6-36000<br>A.G. (V) = 800 V<br>Akım A : 47,69 A (YG) / 2056,81 A (AG)<br>Frekans : 50 Hz<br>Faz Adedi : 3<br>İmalat Tarihi : 2019<br>İmalat Standartı : IEC 60076<br>Çalışma Sıcaklığı : 60/65 K<br>Kısa devre kesme süresi : 2 sn<br>Ağırlık : 6 ton<br>Empedans (U.K.) : % 6<br>Pk : 26757 W<br>Po : 3229 W<br><br>B.Ç. Oranı : 39,375 | AYNI                  |

 Başkan  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye

## KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ

6

| KURULAN   | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|---|-----------------------|
| <b>4) İC İHTİYAC TRAFOSU:</b><br>Adet : 1<br>İmalatçı : BEST<br>Tipi : YTH50-36<br>Seri No TR-1 : 72391<br>Güç : 50kVA<br>Bağlantı Grubu : Yzn 11<br>Soğutma Şekli : ONAN<br>Yalıtım Sınıfı : A<br>Kademe Sayısı : 6<br>Gerilim : 33 / 0,4 kV<br><br><b>Kademe Gerilim (V)</b><br>Y.G. (V) = 1-28500, 2-30000, 3-31500, 4-33000, 5-34500, 6-36000<br>A.G. (V) = 400 V<br>Akım A : 0,87 A (YG) / 72,17 A (AG)<br>Frekans : 50 Hz<br>Faz Adedi : 3<br>İmalat Tarihi : 2019<br>İmalat Standartı : TS 267 EN 60076-01<br>Çalışma Sıcaklığı : 60/65 K<br>Kısa devre kesme süresi : 2 sn<br>Ağırlık : 0,6 ton<br>Empadans (U.K.) : % 4,5<br>Pk : 144 W<br>Po : 984 W<br><br>B.Ç. Oranı : 33/0,4 | AYNI                  |

  
Başkan

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye

  
Üye




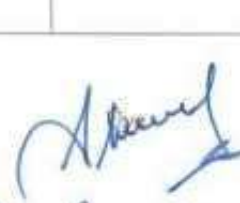



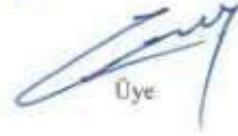

  
Üye

  
Üye

**KABUL KAPSAMINDAKİ ANA EKİPMANLARIN ETİKET BİLGİLERİ**

7

| KURULAN  | PROJESİNDE GÖSTERİLEN |
|--|-----------------------|
| <b>5) KABULÜ YAPILAN HÜCRELER (33 kV ŞALT HÜCRELERİ)</b><br>Marka: Ulusoy<br>Model : SF 6<br>Gerilim: 36 Kv<br><br><b>5.1)BETON KÖŞK SANTRAL SAHASI GES KÖK</b><br>Hücre Adı Seri No:<br>H1 Yük Ayırıcılı Giriş Çıkış Hücresi 211142-36-01<br>H2 Kesicili Giriş-Çıkış Hücresi (OTOP) 211235-36-14<br>H3 Kesicili Giriş-Çıkış Hücresi (OTOP) 211237-36-14<br>H4 Gerilim Trafosu Hücresi 211139-36-02<br><br><b>5.2)BETON KÖŞK SANTRAL SAHASI GES DM</b><br>Hücre Adı Seri No:<br>H1 Yük Ayırıcılı Giriş Çıkış Hücresi 211085-36-01<br>H2 Akım Gerilim Ölçü Hücresi 211252-36-08<br>H3 Kesicili Giriş Çıkış Hücresi 211234-36-04<br>H4 Kesicili Giriş Çıkış Hücresi 211235-36-04<br>H5 Kesicili Giriş Çıkış Hücresi 211237-36-04<br>H6 Kesicili Giriş Çıkış Hücresi 211236-36-04<br>H7 Sigortalı Trafo Koruma Hücresi 211139-36-02<br><br><b>5.3)BETON KÖŞK HÜCRE KABİNİ-1</b><br>Hücre Adı Seri No:<br>H1 Yük Ayırıcılı Giriş Çıkış Hücresi 211144-36-01<br>H2 Kesicili Trafo Koruma Hücresi 211247-36-04<br><br><b>5.4) BETON KÖŞK HÜCRE KABİNİ-2</b><br>Hücre Adı Seri No:<br>H1 Yük Ayırıcılı Giriş Hücresi 211145-36-01<br>H2 Kesicili Trafo Koruma Hücresi 211248-36-04<br><br><b>5.5) BETON KÖŞK HÜCRE KABİNİ-3</b><br>Hücre Adı Seri No:<br>H1 Yük Ayırıcılı Giriş Çıkış Hücresi 211143-36-01<br>H2 Kesicili Trafo Koruma Hücresi 211246-36-04<br><br><b>5.6)BETON KÖŞK HÜCRE KABİNİ-4</b><br>Hücre Adı Seri No:<br>H1 Yük Ayırıcılı Giriş Hücresi 211089-36-01<br>H2 Kesicili Trafo Koruma Hücresi 211245-36-04 | AYNI                  |










 Başkan  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye



## YÜKSEK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI

9

| Sıra No | KURULAN      |             |  | PROJEDE GÖSTERİLEN |             |   | Bağlantı Noktaları  |
|---------|--------------|-------------|--|--------------------|-------------|---|---|
|         | Gerilim Volt | Uzunluk (m) |  | Gerilim Volt       | Uzunluk (m) |   |   |
|         |              | Havai       | Yeraltı  |                    | Havai       | Yer altı  |   |
| 1       | 33000        | -           | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,<br>10 m | 33000              | -           | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,10 m      | TR-1 ile H02 Kesicili<br>TR-1 Trafo Koruma<br>Hücresi Arası   |
| 2       | 33000        | -           | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,<br>10 m | 33000              | -           | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,10 m      | TR-2 ile H02 Kesicili<br>TR-1 Trafo Koruma<br>Hücresi Arası   |
| 3       | 33000        | -           | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,<br>10 m | 33000              | -           | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,10 m      | TR-3 ile H02 Kesicili<br>TR-1 Trafo Koruma<br>Hücresi Arası   |
| 4       | 33000        | -           | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,<br>10 m | 33000              | -           | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,10 m      | TR-4 ile H02 Kesicili<br>TR-1 Trafo Koruma<br>Hücresi Arası   |
| 5       | 33000        | -           | 3x(1x50/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,144 m | 33000              | -           | 3x(1x50/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,<br>144 m | TR-1 TM H01 Yük<br>Ayrıcılı Giriş Hücresi<br>ile Uluder Bütet GES<br>DM H03 Kesicili Çıkış<br>Hücresi Arası |

 Başkan  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye

## YÜKSEK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI

9

|    |       |   |  |       |   |   |   |
|----|-------|---|--|-------|---|---|---|
| 6  | 33000 | - | 3x(1x50/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,149 m | 33000 | - | 3x(1x50/16)<br>) mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,149<br>m | TR-2 TM H01 Yük Ayırıcılı<br>Giriş Hücresi ile DM H04<br>Kesicili Çıkış Hücresi Arası               |
| 7  | 33000 | - | 3x(1x50/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,344 m | 33000 | - | 3x(1x50/16)<br>) mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,344<br>m | TR-3 TM H01 Yük Ayırıcılı<br>Giriş Hücresi ile DM H05<br>Kesicili Çıkış Hücresi Arası               |
| 8  | 33000 | - | 3x(1x50/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,341m  | 33000 | - | 3x(1x50/16)<br>) mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,341<br>m | TR-4 TM H01 Yük Ayırıcılı<br>Giriş Hücresi ile DM H05<br>Kesicili Çıkış Hücresi Arası               |
| 9  | 33000 | - | 3x(1x50/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,209m  | 33000 | - | 3x(1x50/16)<br>) mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,209<br>m | DM H01 Yük Ayırıcılı Giriş<br>Hücresi ile Bütet GES KÖK<br>H03 Kesicili<br>Çıkış(OTOP)Hücresi Arası |
| 10 | 33000 | - | 3x(1x95/16)<br>mm <sup>2</sup><br>Cu XLPE,<br>10 m | 33000 | - | 3x(1x95/16)<br>) mm <sup>2</sup><br>Cu<br>XLPE,10 m     | DM H07 Yük Ayırıcılı Trafo<br>Koruma Hücresi ile İç<br>İhtiyaç TR Arası                             |

 Başkan  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye

## ALÇAK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLoları

10

| Sıra No | KURULAN      |             |  | PROJEDE GÖSTERİLEN |             |  | Bağlantı Noktaları                                |
|---------|--------------|-------------|--|--------------------|-------------|--|---|
|         | Gerilim Volt | Uzunluk (m) |  | Gerilim Volt       | Uzunluk (m) |  |   |
|         |              | Havai       | Yeraltı                                      |                    | Havai       | Yer altı                                     |   |
| 1       | 800          | -           | 6x(3x(1x240))<br>mm <sup>2</sup><br>NYY,15 m | 800                | -           | 6x(3x(1x240))<br>mm <sup>2</sup><br>NYY,15 m | (DTR Kablosu) TR-1<br>AGP -1 Ana Dağıtım<br>Arası |
| 2       | 800          | -           | 6x(3x(1x240))<br>mm <sup>2</sup><br>NYY,15 m | 800                | -           | 6x(3x(1x240))<br>mm <sup>2</sup><br>NYY,15 m | (DTR Kablosu) TR-2<br>AGP -2 Ana Dağıtım<br>Arası |
| 3       | 800          | -           | 6x(3x(1x240))<br>mm <sup>2</sup><br>NYY,15 m | 800                | -           | 6x(3x(1x240))<br>mm <sup>2</sup><br>NYY,15 m | (DTR Kablosu) TR-3<br>AGP -3 Ana Dağıtım<br>Arası |
| 4       | 800          | -           | 6x(3x(1x240))<br>mm <sup>2</sup><br>NYY,15 m | 800                | -           | 6x(3x(1x240))<br>mm <sup>2</sup><br>NYY,15 m | (DTR Kablosu) TR-4<br>AGP -4 Ana Dağıtım<br>Arası |
| 5       | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 92 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 92 m            | Inverter-1 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 6       | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 80 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 80 m            | Inverter-2 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 7       | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 67 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 67 m            | Inverter-3 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 8       | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 60 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 60 m            | Inverter-4 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 9       | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 48 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 48 m            | Inverter-5 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 10      | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 36 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 36 m            | Inverter-6 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 11      | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 23 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 23 m            | Inverter-7 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 12      | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 19 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 19 m            | Inverter-8 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 13      | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 27 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 27 m            | Inverter-9 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası            |
| 14      | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 48 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 48 m            | Inverter-10 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası           |
| 15      | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 61 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 61 m            | Inverter-11 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası           |
| 16      | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 66 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 66 m            | Inverter-12 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası           |
| 17      | 800          | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 79 m            | 800                | -           | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 79 m            | Inverter-13 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası           |



Başkan



Öye



Öye



Öye



Öye



Öye



Öye



Öye



Öye



## ALÇAK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI

11

|    |     |   |                                    |     |   |                                    |   |
|----|-----|---|------------------------------------|-----|---|------------------------------------|---|
| 18 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 91 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 91 m  | Inverter-14 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 19 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 103 m | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 103 m | Inverter-15 AGP -1 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 20 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 94 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 94 m  | Inverter-16 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 21 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 82 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 82 m  | Inverter-17 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 22 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 69 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 69 m  | Inverter-18 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 23 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 57 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 57 m  | Inverter-19 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 24 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 44 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 44 m  | Inverter-20 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 25 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 32 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 32 m  | Inverter-21 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 26 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 19 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 19 m  | Inverter-22 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 27 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 19 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 19 m  | Inverter-23 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 28 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 42 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 42 m  | Inverter-24 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 29 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 54 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 54 m  | Inverter-25 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 30 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 72 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 72 m  | Inverter-26 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 31 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 84 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 84 m  | Inverter-27 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 31 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 97 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 97 m  | Inverter-28 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 33 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 109 m | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 109 m | Inverter-29 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 34 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 127 m | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 127 m | Inverter-30 AGP -2 Ana<br>Dağıtım Arası |

 Başkan  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye



## ALÇAK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI

12

|    |     |   |                                    |     |   |                                    |   |
|----|-----|---|------------------------------------|-----|---|------------------------------------|---|
| 35 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 96 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 96 m  | Inverter-31 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 36 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 84 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 84 m  | Inverter-32 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 37 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 71 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 71 m  | Inverter-33 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 38 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 59 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 59 m  | Inverter-34 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 39 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 46 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 46 m  | Inverter-35 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 40 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 34 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 34 m  | Inverter-36 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 41 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 21 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 21 m  | Inverter-377- AGP -3<br>Ana Dağıtım Arası |
| 42 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 19 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 19 m  | Inverter-38 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 43 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 38 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 38 m  | Inverter-39 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 44 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 43 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 43 m  | Inverter-40 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 45 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 60 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 60 m  | Inverter-41 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 46 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 73 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 73 m  | Inverter-42 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 47 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 84 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 84 m  | Inverter-43AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası    |
| 48 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 97 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 97 m  | Inverter-44 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |
| 49 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 110 m | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 110 m | Inverter-45 AGP -3 Ana<br>Dağıtım Arası   |

 Başkan  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye  
 Üye

## ALÇAK GERİLİMLİ ŞEBEKE KABLOLARI

13

|    |     |   |                                    |     |   |                                    |   |
|----|-----|---|------------------------------------|-----|---|------------------------------------|---|
| 50 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 96 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 96 m  | Inverter-46 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 51 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 83 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 83 m  | Inverter-47 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 52 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 71 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 71 m  | Inverter-48 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 53 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 58 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 58 m  | Inverter-49 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 54 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 46 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 46 m  | Inverter-50 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 55 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 33 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 33 m  | Inverter-51 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 56 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 21 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 21 m  | Inverter-52 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 57 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 20 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 20 m  | Inverter-53 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 58 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 25 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 25 m  | Inverter-54 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 59 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 47 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 47 m  | Inverter-55 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 60 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 59 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 59 m  | Inverter-56 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 61 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 71 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 71 m  | Inverter-57 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 62 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 83 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 83 m  | Inverter-58 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 63 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 95 m  | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 95 m  | Inverter-59 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |
| 64 | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 107 m | 800 | - | 3x95mm <sup>2</sup><br>NAYY, 107 m | Inverter-60 AGP -4 Ana<br>Dağıtım Arası |

| Tarifeye Esas Sayaç Bilgileri |                            |                            |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                               | Ana Sayaç                  | Yedek Sayaç                |
| Marka                         | ITRON                      | ITRON                      |
| Model                         | SL761X071 Çift Yönlü Sayaç | SL761X071 Çift Yönlü Sayaç |
| Seri No                       | 84500236                   | 84500235                   |

Not: Satış esas sayacıların kabulü ilgili kurum tarafından yapılmış olup; bilgi amaçlı yazılmıştır.


  
Başkan
   
Üye
   
Üye
   
Üye
   
Üye
   
Üye
   
Üye
   
Üye
   
Üye

### 9.3. Üretim Lisansı



**T.C. ENERJİ PİYASASI  
DÜZENLEME KURUMU**

**ÜRETİM LİSANSI**

**Bu Lisans kapsamındaki üretim tesisi  
Yenilenebilir Enerji Kaynağı kullanmaktadır.**  
*(5346 Sayılı Kanunda yer alan, "Bu Kanun kapsamındaki yenilenebilir enerji kaynakları" tanımı çerçevesinde olan üretim tesisleri için)*

**Lisans No : EÜ/8461-37/04195**  
**Tarih : 07/03/2019**

Bu lisans, **Uluder Elektrik Üretim Anonim Şirketi**'ne, Kahramanmaraş İli'nde güneş enerjisine dayalı **Büget GES** projesi kapsamında 07/03/2019 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 07/03/2019 tarihli ve 8461-37 sayılı Kararı ile verilmiştir.



**Mustafa YILMAZ**  
Başkan

EÜ/8461-37/04195 1 / 3



**ÖZEL HÜKÜMLER**

Bu işareti: Uludağ Elektrik Üretim Anonim Şirketi'ne aşağıda bilgileri verilen Üretim Tesisi için aşağıda belirtilen koşullarda vermiştir.

**1- Üretim tesisine ilişkin bilgiler**

|  |  |
|--|--|
| Proje/Tesis Adı                              | : Böğür GGS  |
| İli  | : Karamanmaraş   |
| İlçe   | : Afşin  |
| Tesis tipi                                   | : Güneş  |
| Tesis toplam kurulu güçü                     | : 15,82 MWp/10 MWe   |
| Yıllık elektrik enerjisi üretimi miktarı     | : 26.122.000 kWh   |
| Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyesi | : 3477 MCM Enerji Üretimden Afşin Etilerden Termik A.TM'ye 0G seviyesinden |
| Tesis tamamlanma süresi                      | : 22 ay  |
| Tesis tamamlanma tarihi                      | : 07/01/2021   |

**2- Bilgilerin adresi: Beysu Villaları Sitesi 1920. Cadde 2008. Sokak No:2 Beysu Kent Çarşısı/ANKARA****3- İşareti yürürlüğe girmesi ve süresi:**

Bu işareti, 07/03/2018 tarihinde yürürlüğe giren ve işareti sahipleri bu işareti kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, işareti yürürlük tarihinden itibaren geçerli katarlar. Bu işareti, yürürlük tarihinden itibaren 40 (kırk) yıl süreyle geçerlidir.

**4- Tüzel kişilikte yüzde on (on) fazla açık şirketlerde yüzde beş ve üzerinde doğrudan veya dolaylı pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişiler**

| Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar   | Hisseler Oranı (%) |
|--|--------------------|
| Hakk Enerji Yatırımları Üretim İnşaat Tesisleri Ticaret ve Sanayi A.Ş. | 100                |
| Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar   | Hisseler Oranı (%) |
| Teknoloji Teknoloji Yönetimi ve Danışmanlık Limited Şirketi            | 100                |
| Mustafa ATILLA   | 100                |

**E- Tesis yerinde ait pafta adyadları ile sınırlı sahalar köşe koordinatları ve/veya diğer koordinatları**

1/25.000 ölçekli pafta adı: L37-B2

**Üretim Tesisi Sahası Köşe Koordinatları:**

|    | E          | N           |
|----|------------|-------------|
| K1 | 322878.432 | 4256609.233 |
| K2 | 323339.220 | 4256816.879 |
| K3 | 323354.317 | 4256407.151 |
| K4 | 323342.689 | 4256396.087 |
| K5 | 323332.171 | 4256391.314 |
| K6 | 323261.315 | 4256390.427 |
| K7 | 323265.667 | 4256394.688 |

EU/B46L-37/04195

2/3



|    |            |             |
|----|------------|-------------|
| KB | 323027.278 | 4256386.719 |
| K9 | 322892.959 | 4256436.274 |

6- Mevzuata uyma yükümlülüğü

Lisans sahibi, Elektrik Piyasasına ilişkin ilgili Mevzuat ile lisans kapsamındaki faaliyetin gerektirdiği diğer mevzuat hükümlerine uymak ile yükümlüdür.

7- Lisansla yapılan tadiller

| Tadilin |   |  |
|---------|---|--|
| Sıra No | Tarihi ve Sayısı  | Kapsamı  |
| 1       | 25/07/2019 tarih ve 8741-11 sayılı Kurul Kararı   | <p><b>Tadil öncesi durum:</b><br/>Sisteme bağlantı noktası ve genilim seviyeleri :~23 km 2x(3x477 MCM) ENH ile Doğanköy TM, OG Bara</p> <p><b>Tadil sonrası durum:</b><br/>Sisteme bağlantı noktası ve genilim seviyeleri :3x477 MCM ENH üzerinden Afşin Elbistan termik A TM'ye OG seviyesinden</p>   |
| 2       | 03/10/2019 tarihli ve 8865-33 sayılı Kurul Kararı   | <p><b>Tadil öncesi durum:</b><br/>3-Lisansın yürürlüğe girmesi ve süresi:<br/><br/>Bu lisans, 07/03/2019 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu lisans, yürürlük tarihinden itibaren 49 (kirkdokuz) yıl süreyle geçerlidir.<br/><br/>Şirket, irtifak hakkı kurulmadan piyasa faaliyetlerine başlayamaz.</p> <p><b>Tadil sonrası durum:</b><br/>3-Lisansın yürürlüğe girmesi ve süresi:<br/><br/>Bu lisans, 07/03/2019 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu lisans, yürürlük tarihinden itibaren 49 (kirkdokuz) yıl süreyle geçerlidir.</p> |
| 3       | 09/01/2020 tarihli ve 9113-5 sayılı Kurul Kararı ile 11/03/2020 tarihli ve 13188 sayılı Daire Başkanlığı Otur'u | <p><b>Tadil öncesi durum:</b><br/>Tesis toplam kurulu gücü : 10 MW<br/>Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı : 19.975.000 kWh</p> <p><b>Tadil sonrası durum:</b><br/>Tesis toplam kurulu gücü : 15.82 MWm/10 MWe<br/>Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı : 20.000.000 kWh</p>  |
| 4       | 30/07/2020 tarihli ve 9476-19 sayılı Kurul Kararı   | <p><b>Tadil öncesi durum:</b><br/>Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı :20.000.000 kWh</p> <p><b>Tadil sonrası durum:</b><br/>Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı :26.122.000 kWh</p>   |

#### 9.4. Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması

### DAĞITIM SİSTEMİNE BAĞLANTI ANLAŞMASI (ÜRETİM FAALİYETİ GÖSTEREN TÜZEL KİŞİLER İÇİN)

Tarih: 16/03/2021

Kullanıcı(\*) No: EÜ/8461/-37/04195

Bu anlaşma; isim ve/veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen kullanıcıya ait **Büget GES Üretim** tesisinin, Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca **Afşin-Elbistan Termik-A TM**'ye bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

#### Kanuni Adresleri

**AKEDAŞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
Gayberli Mah. 28043. Sok. B Blok,  
No:43/A Onikişubat/Kahramanmaraş

#### Kullanıcı:

Uluder Elektrik Üretim A.Ş.

**Uluder Elektrik Üretim A.Ş.**  
Dudullu OSB Mah. 1.cad. Birleşim  
Grup No:3/1 Ümraniye/İstanbul

KEP: akedasdagitim@hs03.kep.tr  
KEP: uluderelektrik@hs02.kep.tr

#### Temsile Yetkili Kişiler (İmzalar)

#### Dağıtım Şirketi



**Alparslan TATAR**  
Proje ve Tesis Müdürü



**Mehmet İLBAĞAN**  
Dağıtım Hizmetleri Müdürü

#### Kullanıcı

**ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.**  
Dudullu OSB Mah.1.Cd.Birleşim Grup  
No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 59 Fax:(0216) 499 49 60  
Sarıcazi V.D.: 889 037 1747

**Veeralaten**  
**Levent Gülbakan**

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü(24 madde ve 10 sayfa) ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

(\*)**Kullanıcı:** Bu anlaşmada, dağıtım sistemine bağlantı yapan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**

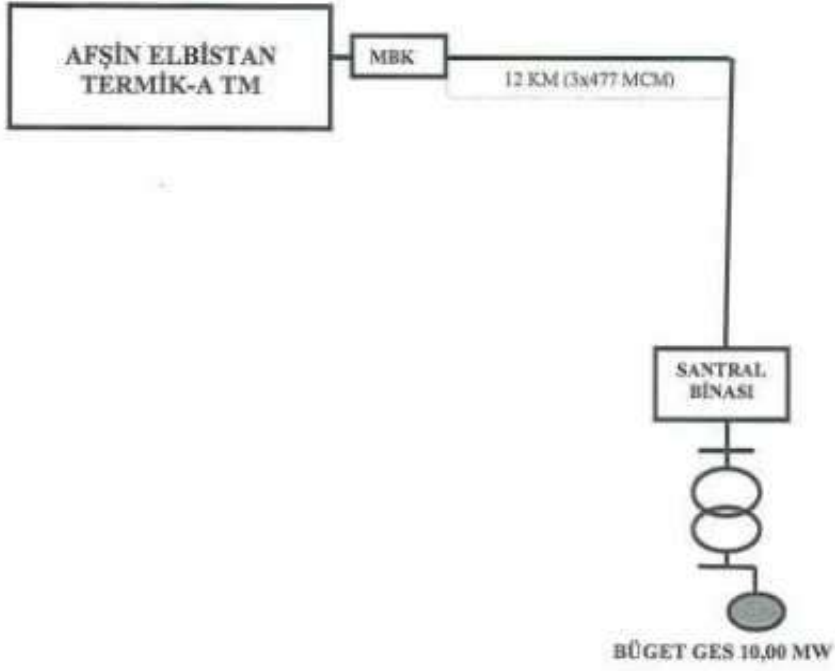
**EK-1  
BAĞLANTI BİLGİLERİ**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Tesisin Adresi                 | :Afşin/Kahramanmaraş   |
| Kullanıcının Bağlanacağı Nokta | :12 km (3x477 MCM) ENH ile Afşin Elbistan Termik-A TM, OG Bara |
| Gerilim Seviyesi               | :OG  |
| Ölçüm Noktası                  | :Santral Çıkışı OG Bara  |
| Bağlantı İçin Öngörülen Tarih  | : 07.01.2021   |
| Bağlantı Bedeli                | : -  |
| Anlaşma Gücü                   | : 10 MW  |
| Kurulu Gücü                    | : 10 MW  |
| Tahsis Edilen Güç              | :-   |
| Bağlantı Gücü                  | : 10 MW  |
| Bağlantı Varlıkları            | :-   |
| Ölçüm Sistemi Tek Hat Şeması   | :-   |

5-



**EK-2  
MÜLKİYET SINIRLARI ÇİZELGESİ**



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## 9.5. Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması

### DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Tarih: 16/03/2021

Bu anlaşma; isim ve/veya unvanı ile kanuni ikametgâh adresi aşağıda belirtilen **BÜGET GES** tesisin/tesislerin, Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca dağıtım sistemini kullanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

#### Kanuni Adresleri

**AKEDAŞ:** Gayberli Mah. 28043. Sok. B blok,  
No:43/A Dulkadiroğlu/Kahramanmaraş

**Uluder Elektrik Üretim A.Ş**  
Dudullu OSB Mah. 1.Cad. Birleşim Grup  
No:3/1 Ümraniye/İstanbul

KEP: akedasdagitim@hs03.kep.tr

#### Kullanıcı(\*):

Uluder Elektrik Üretim A.Ş

KEP:uluderelektrik@hs02.kep.tr

#### Temsile Yetkili Kişiler (İmzalar)

#### Dağıtım Şirketi

  
**Alparslan TATAR**  
Proje ve Tesis Müdürü

  
**Mehmet İLBAGAN**  
Dağıtım Hizmetleri Müdürü

#### Kullanıcı

**ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.**  
Dudullu OSB Mah.1.Cad.Birleşim Grup  
No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 488 46 53 Faks:(0216) 493 46 60  
Sarıgazi V.B. / 809 037 1747

  
**Levent Gülbayrak**

*Bu anlaşma, genel hükümleri içeren birinci bölümü (15 madde ve 8 sayfa) ve özel hükümleri ve ekleri içeren ikinci bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.*

(\***Kullanıcı:** Bu anlaşmada, dağıtım sistemini kullanan üretim faaliyeti gösteren tüzel kişiler ve tedarik şirketlerini ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**EK-1**

**DAĞITIM SİSTEMİNİN KULLANILMASINA İLİŞKİN BİLGİLER**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Lisans No                             | : EÜ/8461-37/04195                      |
| Lisans Tarihi                         | : 07.03.2019                            |
| Lisans Süresi                         | : 07.03.2019 tarihinden itibaren 49 yıl |
| Tesis Adresi                          | : Afşin/ Kahramanmaraş                  |
| Dağıtım Bölgesi                       | : 20. Dağıtım Bölgesi                   |
| Transformatör Merkezi/EİH             | : Afşin Elbistan Termik A TM            |
| Gerilim Seviyesi                      | : OG                                    |
| Ölçüm Noktası                         | : Santral Çıkışı OG Bara                |
| Sistem Kullanımı İçin Öngörülen Tarih | : 15.05.2020                            |

5

7



**EK-2  
TEMİNATLAR**

Bu anlaşma kapsamında 159.362,00 TL kesin ve süresiz teminat mektubu alınmıştır.

Oluşan 1.510,75 TL Damga Vergisi ayrıca Kullanıcı tarafından ödenecek ve dekontu ayrıca teslim edilecektir.

8

## 9.6. Çevre Etki Değerlendirmesi Olumlu Belgesi



**T.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

# ÇED OLUMLU BELGESİ



25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; **"10 MW BÜGET GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI"** projesi hakkında **"Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu"** kararı verilmiştir.



**M. Mustafa SATILMIŞ**  
Bakan a.  
Genel Müdür

Karar Tarihi: **05.12.2017**  
Karar No: **4884**  
Proje Sahibi: **ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.**  
Proje Yeri: **Kahramanmaraş İli, Afsin İlçesi, Büget Mahallesi, Çat Eteği**  
Kapasite: **20,05 hektar-10 MWe**



## 9.7. Proje Onayı



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 11379310-217.03-E.12110

12.05.2020

Konu : Bütet GES Proje Onayı

### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 27.04.2020 tarihli ve bila sayılı Uluder Elektrik Üretim A.Ş. yazısı.  
b) Afşin Belediye Başkanlığından alınan 08.02.2019 tarih ve 04 Ruhsat no'lu yapı ruhsatı.

Uluder Elektrik Üretim A.Ş. tarafından Kahramanmaraş ili, Afşin ilçesi sınırları içinde tesis edilip işletilmesi planlanan 15.82 MWm / 10 MWe lisans gücündeki Bütet GES için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan 07.03.2019 tarihli ve EÜ-8461-37 04195 sayılı üretim lisansı alınmıştır.

İlgi (a) yazı ekinde onaylanmak üzere Bakanlığımıza sunulan; 15.82 MWm / 10 MWe lisans gücündeki Bütet GES ve yardımcı tesislerine ait projelerin Bakanlığımız görev ve yetki alanındaki bölümleri: elektromekanik ekipmanlara ait tip sertifikaları ve ilgi (b) yapı ruhsatı da dikkate alınarak incelenmiştir.

15.82 MWm / 10 MWe lisans gücündeki Bütet GES ve yardımcı tesislerine ait projeler:

Gerekli izinlerin alınması.

İlgili mevzuat ve kurum kuruluşlarla yapılan anlaşmalara uyulması.

Tesisin üretim lisansında belirtilen koordinatlara göre yapılması.

Diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yürütülen işlemlerin tamamlanması.


Senkronizasyon öncesi TEİAŞ-EDAŞ ile gerekli koordinasyonun sağlanması.

Yapım ve işletme esnasında her türlü emniyet tedbirinin alınarak uygulanması.

Doğabilecek her türlü sorumluluğun Uluder Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait olması.

kayıt ve şartları ile teknik yönden onaylanmış olup ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

  
Mehmet ÖZDEMİR  
Bakan a.  
Genel Müdür Yardımcısı





AFŞİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1899 / Vergi No: 8890371747  
ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ AFŞİN BÜGET ŞUBESİ**TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)**

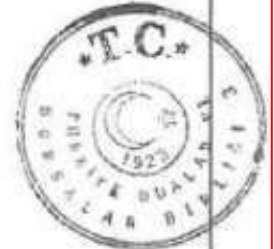
ADRES : BÜGET Mah. BÜGET Sok. NO:87 AFŞİN / KAHRAMANMARAŞ

| Makine Kodu | Adet      | Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri) | Puan | Yerli/İthal | Gücü (KW) |
|-------------|-----------|---|------|-------------|-----------|
|             | 4944<br>0 | PV GÜNEŞ PANELİ (ALFA 320 Watt)                 | 1    | Y           | 15820.0   |
|             | 60        | SOLAR İNVERTÖR (HUAWEI 185KW)                   | 1    | Y           | 0.0       |
|             | 4         | TRAFO 2850 KW                                   | 1    | Y           | 0.0       |

Toplam : 3 15820.0 -  
21198.8 BGAyfer SOYER  
Genel Sekreter  


AFŞİN BÜGET

24 Mart 2021

TOBB tarafından 24.03.2021 tarih ve 11436 no ile onaylanmıştır. En son 24.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 2/6

AFSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1899 / Vergi No: 8890371747  
ULUDAĞ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ AFSİN BÜGET ŞUBESİ

**TABLO : İİ YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ**

| Madde Kodu     | Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı) | Miktar     | Birim         |
|----------------|---|------------|---------------|
| 35.11.10.79.00 | ELEKTRİK ÜRETİMİ                            | 26.001.000 | kilowatt saat |

Ayfer SOYER  
Genel Sekreter

ASLI GİBİDİR

24. Mart 2021

TOBB tarafından 24.03.2021 tarih ve 11436 no ile onaylanmıştır. En son 24.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 3/6



AFSİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1899 / Vergi No: 8890371747  
ULUDAĞ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ AFSİN BÜĞET ŞUBESİ

**TABLO : III KAPASİTE HESABI** (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : İlk Kapasite)

Firma yetkilisinin müracatı üzerine odamız tarafından teşkil olunan exper heyeti ile (49 YILLIĞINA 5084 S.Y. GÖRE İRTİFAK HAKKI ALINAN) işyerine gidilerek gerekli tetkik ve incelemeler yapılmış olup;

- 1- Tablo birdeki güneş enerji santralinin faal olduğu,
- 2- Tesisde elektrik üretimi yapıldığı görülmüştür.

**KAPASİTE HESABI:**

Firmanın güneş enerji santralinde (GES) santralin 49.440 adet güneş panelinden oluştuğu ve saatlik üretim kapasitesinin 14.445 kw olduğu görüldü

**Elektrik Üretimi:**

Yöre ile ilgili istatistiki verilerden, panellerin günde ortalama (yıl ortalaması) 5 saat güneş aldığı yılda 360 gün çalıştırıldığı kabul edilerek;

Kapasite: 14.445 kw/h x 5 saat/gün x 360 gün/yıl = 26.001.000 kwh/yıl

**İHTİYAÇLAR:**

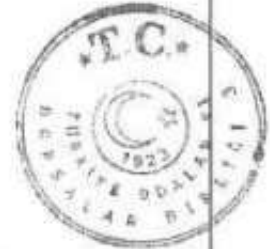
Firma yetkilisinin beyanı üzerine panellerde herhangi bir gider olmadığı beyan edilmiştir.



Ayfer SOYER  
Genel Sekreter

ASLI GİBİDİR

24 Mart 2021



TOBB tarafından 24.03.2021 tarih ve 11436 no ile onaylanmıştır. En son 24.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 4/6

AFŞİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1899 / Vergi No: 8890371747  
ULUDAĞ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ AFŞİN BÜGET ŞUBESİ

**TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ**

| Madde Kodu | Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı) | Birim | Miktar | Yazı İle |
|------------|---|-------|--------|----------|
|            | SU  | Litre |        | Bir      |

Ayfer SOYER  
Genel Sekreter

**ASLI GİBİDİR**

24 Mart 2021

TOBB tarafından 24.03.2021 tarih ve 11436 no ile onaylanmıştır. En son 24.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 5/6

AFŞİN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1899 / Vergi No: 8890371747  
ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ AFŞİN BÜĞET ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu, oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 6 sayfadır oluşmaktadır ve firmamızın TOBB tarafından ..... tarih ve ..... sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:  
TOBB Sanayi Müdürlüğü  
Remzi ÖZKAN  
Endüstri Mühendisi





1. Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2. İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgedir.
3. Hesaplamalar aksi belirtilmedikçe sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
4. Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
5. Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper beyeti sorumludur.

| ODA ONAYI  | TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI  | TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO   |
|--|---|--|
| <br>AYFER ASLAN<br>Genel Sekreter | <br>Müjdat BAYRAMOĞLU<br>Metalurji Mühendisi | 24.03.2021 * 011436<br><br>Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir. |

  
  
Ayfer SOYER  
Genel Sekreter  
**ASLI GİBİDİR**  
24 Mar 2021  


TOBB tarafından 24.03.2021 tarih ve 11436 no ile onaylanmıştır. En son 24.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.  
Sayfa 6/6

**9.9. Tapu Senedi ve Resmi Senet**

|                       |  |   |            |           |                |   |
|-----------------------|--|---|------------|-----------|----------------|---|
| İli                   | KAHRAMANMARAŞ  | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf  |                |   |
| İlçesi                | AFŞIN  |   |            |           |                |   |
| Mahallesi             | BÜGET  |   |            |           |                |   |
| Köyü                  |  |   |            |           |                |   |
| Sokağı                |  |   |            |           |                |   |
| Mevkii                |  |   |            |           |                |   |
| Satış Bedeli          | Pafta No.  | Ada No.   | Parsel No. | Yüzölçümü |                |   |
| 0,00                  | L37.B10.A  |   | 739        | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup>   |
| Niteliği              | 49 yıl süre ile 9. cilt 791. sayfadaki 739 parsel üzerindeki "5084 S.Y. Güne İrtifak Hakkı"  |   |            |           |                |   |
| Sınırı                | Planındadır.<br>Zemin Sistem No : 105809045 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.   |   |            |           |                |  |
| Edinme Sebebi         | İrtifak Hakkının DMH Olarak Tesisi İşleminde,<br>Müstakil ve daimi nitelikte olan "Diğer İrtifak Hakkı" tescil edilmiştir (Baş Tarih: 07/03/2019 Süre: 49 yıl) |   |            |           |                |   |
|                       | GAYRİMENKULÜN  |   |            |           |                |   |
| Sahibi                | ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ  |   |            |           |                | Tam   |
| Geldisi               | Yevmiye No.  | Cilt No.  | Sahife No. | Sıra No.  | Tarih          | Gittisi   |
| Cilt No.              | 3582   | 9   | 793        |           | 16/05/2019     | Cilt No.  |
| Sahife No.            | Sizeline uygundur.<br>Mehmet Mandi YAYA<br>Tapu Müdürü   |   |            |           |                | Sahife No.  |
| Sıra No.              |  |   |            |           |                | Sıra No.  |
| Tarih                 | NOT: * Mülkiyet için ayrı bir belge ile değerlendirilmelidir.<br>** Teslimat Kanununa göre, tapu senedi ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimcektir.      |   |            |           |                | Tarih   |
| D.M.O. Basım İşl. Md. |  | Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.  |            |           | Stok No 129    |   |



**9.10. İmar Durumu Yazısı****T.C.  
AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : E-82130242-754-4812  
Konu : Bilgi ve belge talebi.İmar durumu

03.06.2022

**ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş**

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve sayılı yazınız

İlgide kayıtlı dilekçeniz ile Afşin İlçesi Büğet Mahallesi 0 ada, eski 533, yeni 739 parsel sayılı taşınmazla ilgili istenilen bilgi ve belgeler, verdiğiniz formata uygun şekilde hazırlanarak yazımız ekinde sunulmuştur.

-Plan adı: Kahramanmaraş İli Afşin ilçesi Büğet GES 1/5000 ölçekli Nazım/ 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

-Plan Onama tarihi: 08/10/2018 (Nazım ve Uygulama imar planları 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından re'sen onaylandı.) İmar planları halen yürürlüktedir.

-Fonksiyonu : Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Tesisi)

Yapılaşma koşulları :

E=0,002 , Yençok = Teknolojinin gerektirdiği Yükseklik

Çekme mesafeleri= 5 metre

Varsa Terk miktarı : yoktur,

Gayrimenkule ilişkin onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çıktıları küçültülerek A3-A4 boyutunda alınmış olup, ektedir.

Plan notları: Paftasından çoğaltılıp A3 boyutunda iki sayfa alınmıştır.

Pafta adları :

1/5000 ölçekli L37B10A-L37B10B ve 1/1000 ölçekli L37B10A3B, L37B10B4A, L37B10A2C, L37B10B1D. Son 3 yıl içinde planlarda değişiklik olmamış ve halen yürürlüktedir.

Bilgilerinize rica ederim.

EK :

1- 1/5000 ölçekli 2 sayfa

2- 1/1000 ölçekli 2 sayfa

3- Plan notları 2 sayfa

Abbas Baraklı  
Başkan A. Belediye Başkan Yard.

Bu Evrakın Dışında Kalan Kısmı İçerisindeki Bilgiler  
E-İMZA ile imzalıdır.  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Tarih: 03.06.2022

Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.

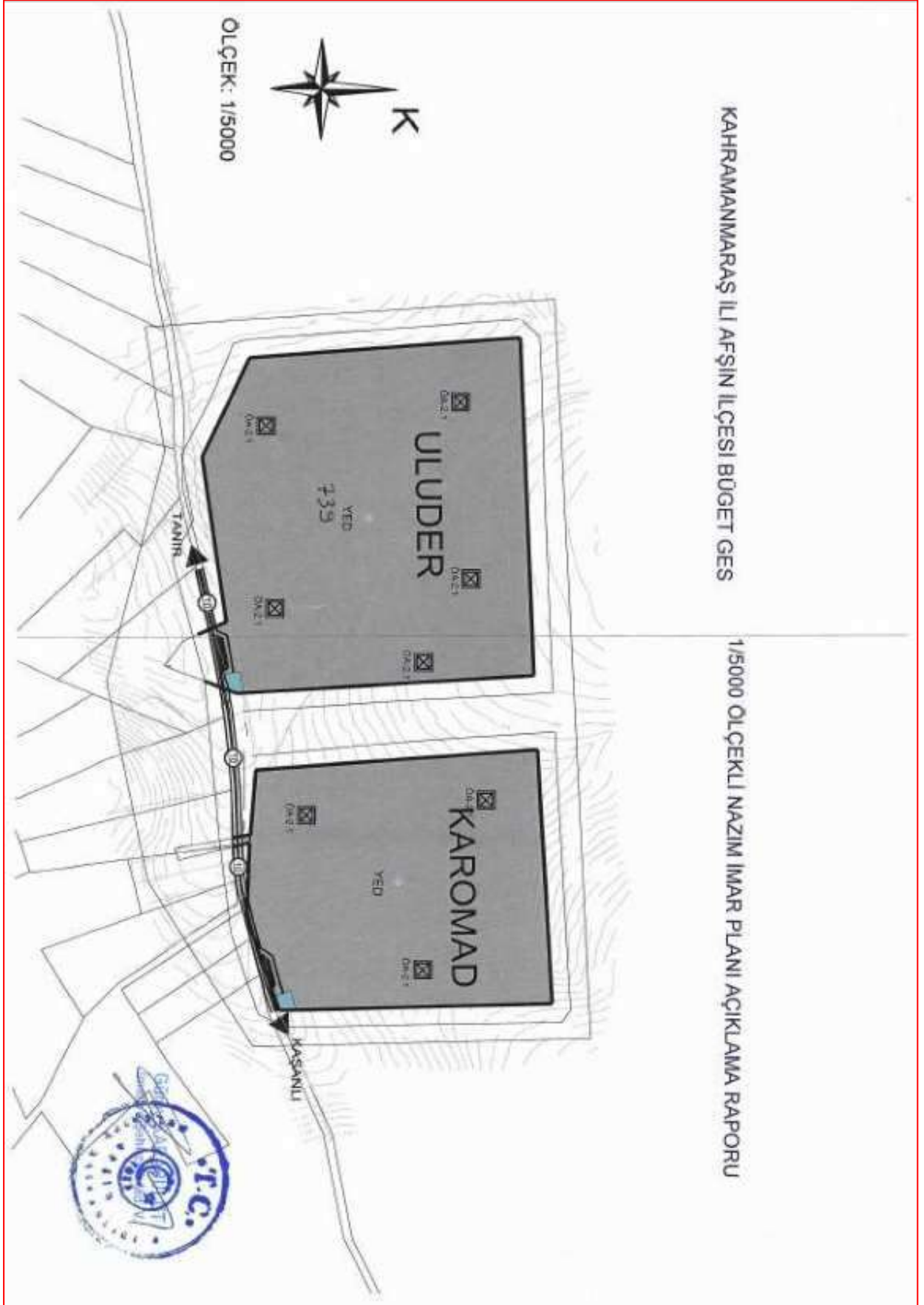
Doğrulama Kodu: 4RENm0-Qs2C0i-5zOPnoq-IEt4dP-4BQula6og Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/eisleri-belediye-ebys>

Yapıyurt Mahallesi Eshab-1 Kefî Caddesi No:1  
Telefon No: (344)511 40 60 - Dahiye : 1132 - 1136 Faks No: (344)511 40 45  
e-Posta: [ulushmbelediyesi@bolkep.ir](mailto:ulushmbelediyesi@bolkep.ir) İmarat Adresi: <http://www.afsin.bel.tr>  
Kep Adresi: [afsinbelediyesi@bolkep.ir](mailto:afsinbelediyesi@bolkep.ir)

Bölgü için: Okan ÖNER  
Belediye İçeri  
Telefon No:



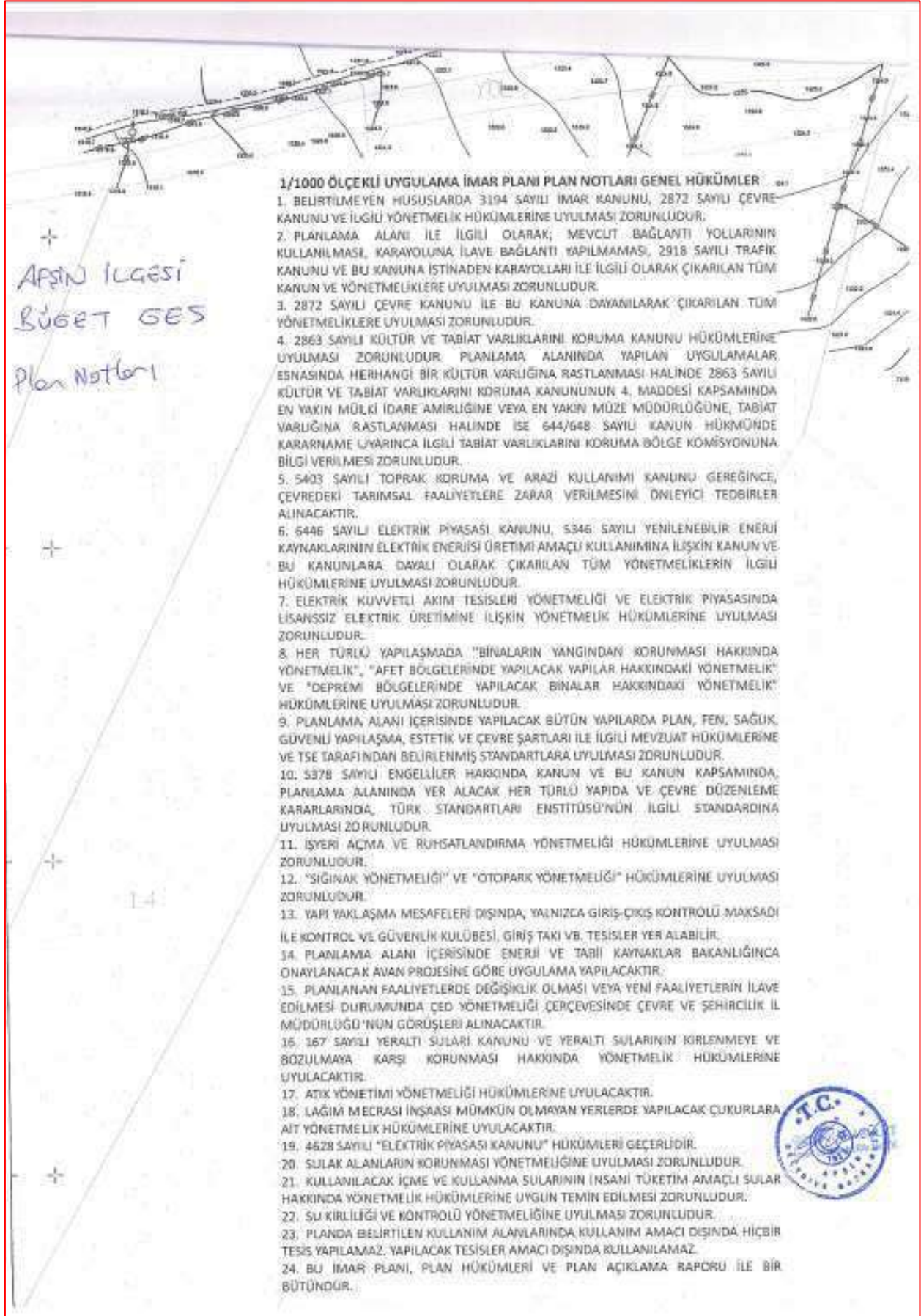


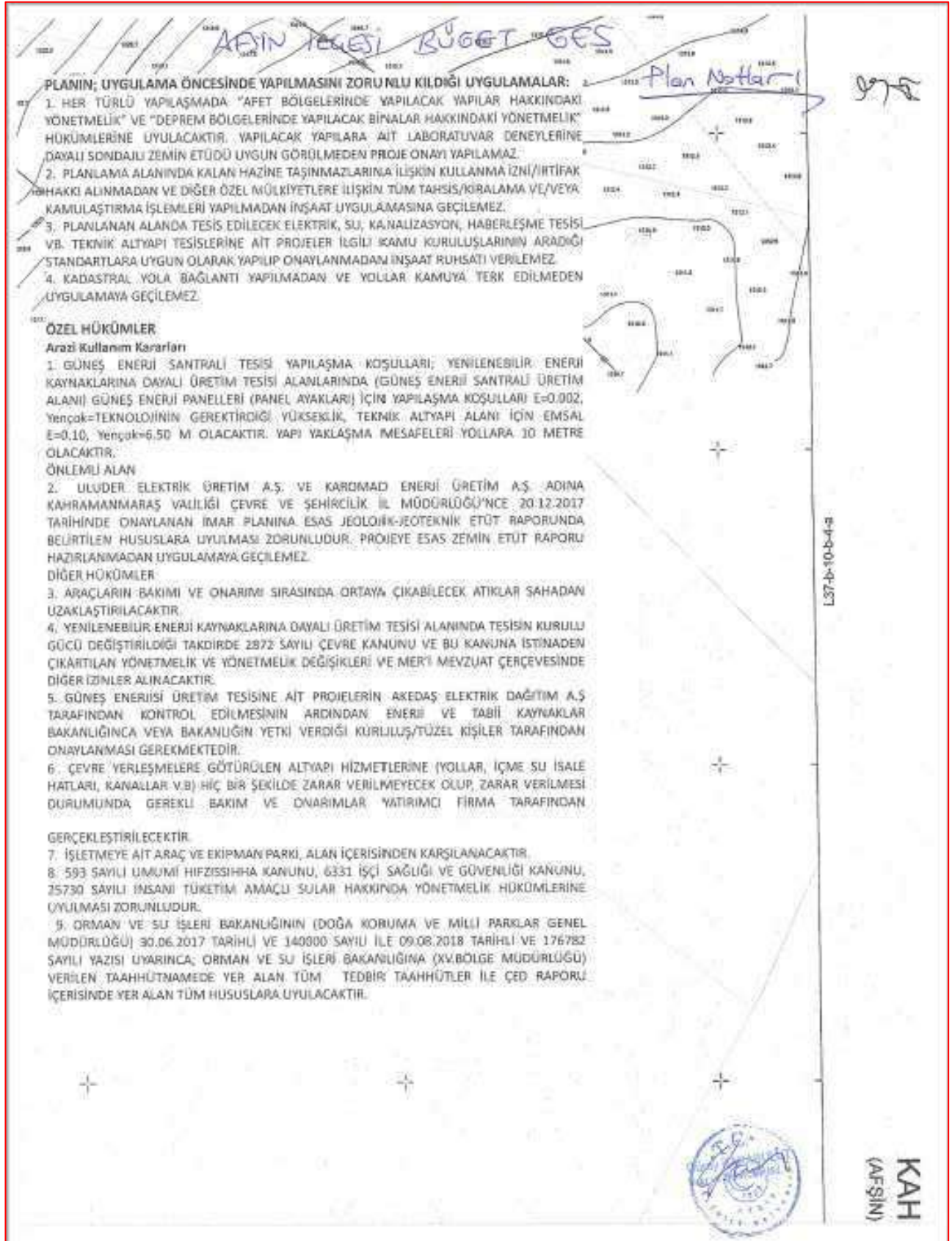














## 9.12. Tapu Kaydı

| TAPU KAYIT BİLGİSİ  |                     |                                |   |  |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|---|--|
| Zemin Tipi:         | Daimi/Mustakil/Hak  | Ada/Parsel:                    | 0/739   |  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 105809045           | AT Yüzölçümü(m2):              | 196452.11   |  |
| İl/İlçe:            | KAHRAMANMARAŞ/AFŞIN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |   |  |
| Kurum Adı:          | Afşin               | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |   |  |
| Mahalle/Köy Adı:    | BÜGET Mah.          | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |   |  |
| Mevki:              | -                   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |   |  |
| Cilt/Sayfa No:      | 9/793               | Arsa Pay/Payda:                |   |  |
| Kayıt Durum:        | Aktif               | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 49 yıl süre ile 9. cilt 791. sayfadaki 739 parsel üzerindeki "5084 S.Y. Göre İrtifak Hakkı" |  |

| TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ |   |              |                                    |                             |
|--|---|--------------|------------------------------------|-----------------------------|
| S/B/İ                                      | Açıklama  | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
| Beyan:                                     | YATIRIMIN TAMAMLANMASINDAN SONRA TEKRARDAN MERA OLARAK KULLANILACAKTIR.( Şablon: Diğer) |              | Afşin - 13-09-2018<br>16:59 - 6634 | -                           |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |       |               |                  |           |                  |                      |                             |
|--------------------|-------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------|-----------------------------|
| (Hisse) Sistem No  | Malik | Eİ Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih- | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|                    |       |               |                  |           |                  |                      |                             |

1 / 4

| MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ |  |   |     |           |           |  |   |
|-------------------------------|--|---|-----|-----------|-----------|--|---|
| 484417906                     | (SN:8187836) ULUDER ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 196452.11 | 196452.11 | Yevmiye<br>İrtifak Hakkının DMH Olarak Tesis<br>16-05-2019<br>3582 | - |

2 / 4



| İpotek   |                     |   |                    |                                     |                               |                                  |
|--|---------------------|---|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?        | Borç  | Faiz               | Derece Sıra                         | Süre                          | Tesis Tarih - Yev                |
| (SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş.<br>VKN:3880023334 | Evet                | 24000000.00 USD   | %35<br>Değişken    | 1/0                                 | F.B.K.                        | Afşin - 24-12-2020 15:26 - 11892 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                   |                     |   |                    |                                     |                               |                                  |
| Taahhüt  | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik  | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev                  | Terkin<br>Sebebi<br>Tarih Yev |                                  |
| Afşin - BÜGET Mah. - (Aktif) - 739<br>Parsel       | 1/1                 | (SN:8187836) ULUDER ELEKTRİK<br>ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V | 24000000.00<br>USD | Afşin - 24-12-2020<br>15:26 - 11892 | -                             |                                  |

3 / 4

| İpotek   |                     |   |                   |                                     |                               |                                  |
|--|---------------------|---|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Alacaklı   | Müşterek Mi?        | Borç  | Faiz              | Derece Sıra                         | Süre                          | Tesis Tarih - Yev                |
| (SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş.<br>VKN:3880023334 | Evet                | 43000000.00 TL  | %90<br>Değişken   | 2/0                                 | F.B.K.                        | Afşin - 25-12-2020 10:25 - 11909 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                   |                     |   |                   |                                     |                               |                                  |
| Taahhüt  | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik  | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev                  | Terkin<br>Sebebi<br>Tarih Yev |                                  |
| Afşin - BÜGET Mah. - (Aktif) - 739<br>Parsel       | 1/1                 | (SN:8187836) ULUDER ELEKTRİK<br>ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V | 43000000.00<br>TL | Afşin - 25-12-2020<br>10:25 - 11909 | -                             |                                  |

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

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



4 / 4

## 9.13. Tapu Kaydı (Aktif + Pasif)

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehniler) |   |                   |   |
|--|---|-------------------|---|
| Zemin Tipi   | : Ann Taşınmaz  |                   |   |
| Zemin No   | : 101039715   |                   |   |
| İl / İlçe  | : KAHRAMANMARAŞ/AFSİN   |                   |   |
| Kırsım Adı   | : Alınım TM   |                   |   |
| Mahalle / Köy Adı  | : BÜGET Mah.  |                   |   |
| Mevhül   | : **** / ****   |                   |   |
| Çkt. / Sayfa No  | : **** / ****   |                   |   |
| Kayıt Durum  | : Aktif   |                   |   |
| Adın/Parsel  | : ***   |                   |   |
| Yüzölçümü  | : 0,00 m2   |                   |   |
| Ann Taş. Nitelik   | : YETKİLANLI DIŞI İŞLEM KİTİDİR, RESMİ İŞLEMLER İÇİN GEÇERSİZDİR.   |                   |   |
| <b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>   |   |                   |   |
| SBİ / Açıklama   | Malik / Lehdar  | Tarih - Yevmiye   | Terkin Sebepi - Tarih - Yev.                          |
| Beyan  | YATIRIMIN TAMAMLANMASINDAN SONRA TEKRARDAN MERA OLARAK KULLANILACAKTIR.   | 13/09/2018 - 6634 | --  |
| İrtifak  | Diğer İrtifak Hakları: ULUDAĞ ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİNE 49 YILLIĞINA (07/03/2008 TARİHİNE KADAR) İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi: 07/03/2019, Bitiş Tarihi: 23/02/2068 - Sıra: 49 Yıl) | 07/03/2019 - 3304 | İrtifak Hakkının DMH Olarak Tesisi: 16/05/2019 - 3382 |
| DMH  | Müstakil ve dâimî mülkiyette olan "Diğer İrtifak Hakları" tesisi edilmiştir. Yüzölçümü: 196452,11 m2. Başlangıç Tarihi: 07/03/2019 Sıra: 49 yıl)  | 16/05/2019 - 3382 | --  |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>  |   |                   |   |
| Sistem No  | Malik   | Elbirliği No      | İfise Pay/Paydaş                                      |
| 443299960  | MALİYE HAZİNESİ   |                   | 196.452,11  |
|  |   |                   | TAM   |
| SBİ / Açıklama   | Malik / Lehdar  | Tarih - Yevmiye   | Terkin Sebepi - Tarih - Yev.                          |
| Beyan  | Umranıye Tapu Mükârlığı no 0306/2022 tarih: 2022/9605 sayı ile yerli verilmiştir. (Başlama Tarihi: 03/06/2022 Sıra: 30 Cüm)   | --                | --  |
| <b>Yorum için Gö</b>   |   |                   |   |
| * Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.                          |   |                   |   |
| Rapor Tarihi / Sayfı : 06.06.2022 / 1432   |   |                   |   |
| Raporlayan: İK119391<br>Yıldız ÖZKAN<br>Kaydına Uygundur.<br>6.06.2022                             |   |                   |   |



## 9.15. BDDK Yetkilendirme

T.C.  
**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627  
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankaların Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**e-İmza**

**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esetepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr  
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi: <https://ebulfin.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.



**9.16. SPK Listeye Alınma**

T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482  
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.  
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.  
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2  
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14/ 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebliğat Yönetmeliği" nin "Elektronik tebliğat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Büyükdere Yolu E. İskele No:136 06590 ANKARA, Tel: (312) 3929000, Faks: (312) 3929099, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>  
Nispetiye Mah. Akmerkez Çad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 5565000, Faks: (212) 5545000  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. İmza No : 72488 Değerleme ve Değerleme Kurulca Listeye Alınma  
<https://spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi No: 36231672-415.01-E.3482  
Genel Müdür (MÜDÜR)  
BAŞBAKANLIK  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı



9.18. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

**CI|cert**

**SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION**

**Bu Sertifika, - This Certificate**

**Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi**  
**Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin  
To certify that the implemented Information Security Management System complies with:

**ISO/IEC 27001:2013**

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,  
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği  
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022  
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

**Onay / Approval**

*F. Coşkun*

  
TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B

  
TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B  
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzuna uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

06BELP2/F02 Yayın Tarihi: 05.02.2012 Rev.G Rev Tarihi:13.01.2022



### 9.19. Lisans Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915533

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

### **SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



**Tuba ERTUGAY YILDIZ**  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ







Tarih : 10.09.2015

No : 404902

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Mesut KAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Erhan SARAÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

9.20. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

Belge No: 2021-01.3945

**Sayın Süleyman Buğra GÖZ**  
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

**Sayın Mesut KAYA**

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

**Sayın Erhan SARAÇ**

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



**İSTANBUL (MERKEZ OFİS)**

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37  
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742  
Kadıköy/İstanbul

**ANKARA OFİS**

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50  
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690  
Yukarı Ayrancı/Ankara

**İZMİR OFİS**

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11  
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502  
Karşıyaka/İzmir



- adendegerleme
- @adendegerleme
- adengayrimenkul
- adendegerleme
- [www.adendegerleme.com](http://www.adendegerleme.com)