



Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş.

Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.

Gayrimenkul

Rüzgâr Enerji Santrali- 25,60 MW

Değerleme

Üsküp/ Kırklareli

Raporu

2022A854/ 31.12.2022

Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mah. Ankara Cad. No:222 06830 Gölbaşı/Ankara

Sayın Resul KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Üsküp’de konumlu olan Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.’ye ait 25,60 MW kurulu güce sahip **“Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. Rüzgar Enerji Santrali”** nin toplam yeniden üretim maliyetine yönelik **2022A852** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Enerji santralinin yeniden üretim maliyetine aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV HARİÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Döviz Kuru (30.12.2022)	USD Alış: 18,6983 TL	USD Satış: 18,7320 TL
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Haric)	982.191.130.-TL	Dokuzyüzseksenikimilyonyüzdoksanbirbinyüzotuz.-TL
	52.433.863.-USD	Ellikimilyondörtüzyüzotuzüçbinsekizyüzaltmışüç.-USD
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Dahil)	1.158.985.534.-TL	Birmilyaryüzellisekizmilyondokuzyüzseksenbeşbinbeşyüzotuzdört.-TL
	61.871.959.-USD	Altmışbirmilyonsekiyüzyetmişbirbindokuzyüzellidokuz.-USD
Yatırım Döneminde Aktifleştirilmesine İzin Verilen Finansman Bedeli*	85.495.582.-TL	Seksenbeşmilyondörtüzyüzdoksanbeşbinbeşyüzsekseniki -TL
	4.564.146.-USD	Dörtmilyonbeşyüzaltmışdörtbinyüzkırkaltı.-USD

*Yatırım döneminde aktifleştirilmesine izin verilen finansman bedeli müşteri tarafından iletilmiş olup iletilen bedeller üzerinde herhangi bir analiz yapılmamıştır. İletilen finansman bedeli, Derne Temiz Enerji Üretim AŞ’ye ilişkin tüm tesisleri kapsamakta olup söz konusu bedel, her bir tesisin üretim gücünün, toplam üretim gücüne oranı dikkate alınarak dağıtılmıştır.

Yeniden üretim maliyetinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Yeniden üretim maliyetinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 16.11.2022 tarih, 2916 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden

Erdem ÖZCAN (Lisans no: 922164) ve Sertan SAĞALTICI (Lisans no: 913101);

Gökhan EFE Değerleme Uzmanı Lisans No: 919920	Doğuşcan IĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	---	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	20
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	27
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	30
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	48

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ 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 olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Kullanım izni		
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerleme çalışması; şirketin halka arzının düşünülmesi nedeni ile hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen hakediş verileri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiş olup yalnızca 2 taşınmaz için takyidat belgesi temin edilebilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Üsküp/Mehmetçavuş mahallesi, 159 ada 19,27 no.lu parsel		
TAPU KAYDI	Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Üsküp/Mehmetçavuş mahallesi, 159 ada 19,27 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	241.599,34 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Enerji TAKS: - Üretim Alanı	KAKS: 0,10	H _{maks} : 7,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Enerji Santrali		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
MEVCUT FONKSİYONLAR	Enerji Santrali		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	31.12.2022		
YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV HARİÇ)	982.191.130.-TL	52.433.863.-USD	
YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV DAHİL)	1.158.985.534.-TL	61.871.959.-USD	
YATIRIM DÖNEMİNDE AKTİFLEŞTİRİLMESİNE İZİN VERİLEN FİNANSMAN BEDELİ	85.495.582.-TL	4.564.146.-USD	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş için şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, 2022A854 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Üsküp/Mehmetçavuş mahallesi, 159 ada 19, 27 parsel no.lu gayrimenkuller üzerinde yer alan rüzgar enerji santraline ait 31.12.2022 tarihli makine, hat ve ekipmanlar ve gayrimenkullerin yeniden üretim maliyetinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu rapora konu makine, teçhizat ve ekipmanlar, konu gayrimenkullerin eklentisi niteliğindedir.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması şirketin halka arzının düşünülmesi nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, enerji santralinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) ve Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 919920) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Erdem ÖZCAN (Lisans No: 922164) ve Değerleme Uzmanı Sertan SAĞALTICI (Lisans No: 913101) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2916 no.lu ve 16.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2916 no.lu ve 16.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Üsküp/Mehmetçavuş mahallesi, 159 ada 19,27 parsel no.lu gayrimenkuller üzerinde yer alan enerji santralinin 23.12.2022 tarihli yeniden üretim maliyetinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Yapılan değerleme çalışmasında makine değerlemesinde müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 30.09.2022 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu enerji santralinin aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri ve hakediş verileri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Gaziosmanpaşa Mahallesi, Ankara Caddesi no:222 Gölbaşı/ANKARA adresinde faaliyet gösteren Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

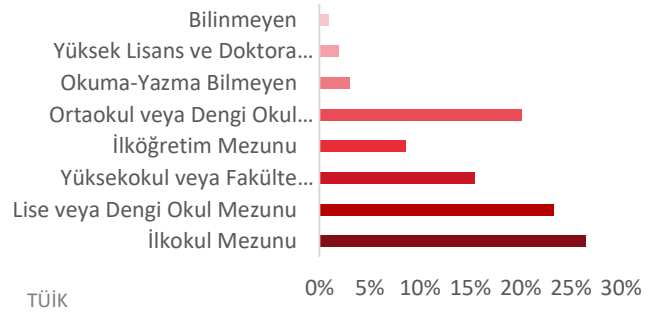
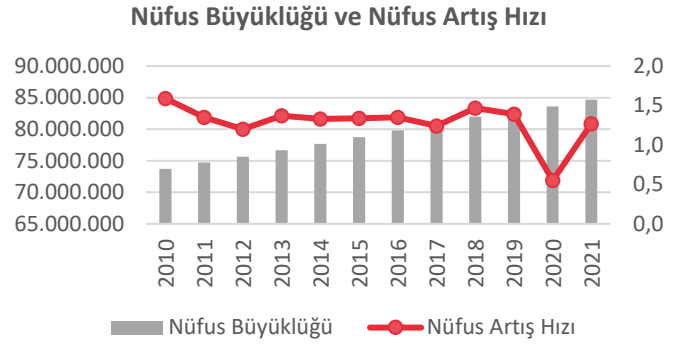
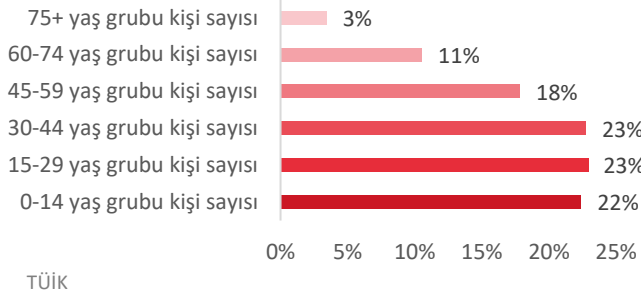
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

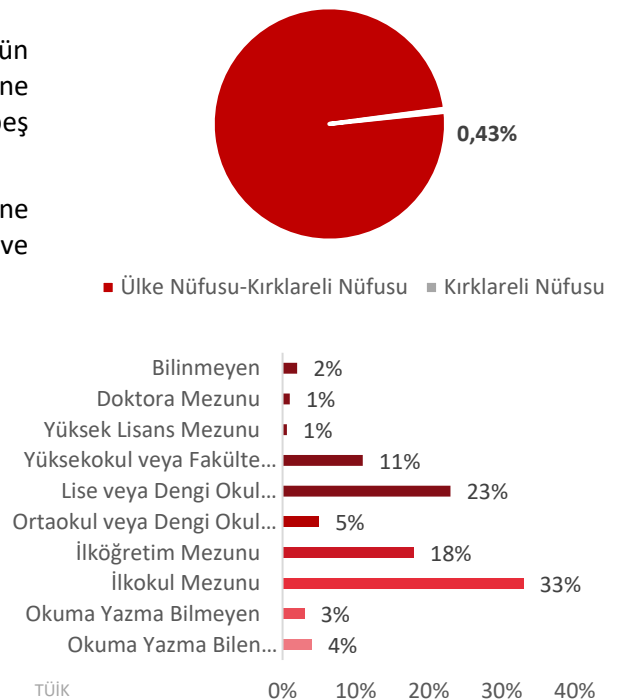
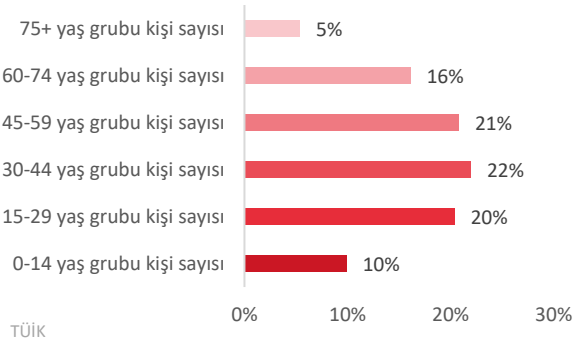
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kırklareli

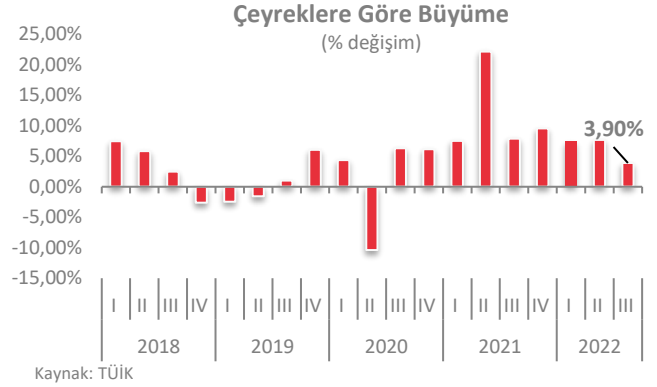
2021 yılında, Türkiye nüfusunun yaklaşık %0,43’ünün ikamet ettiği Kırklareli ili nüfusu TÜİK 2021 istatistiklerine göre 366.363 kişidir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,72 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2021 yılı verilerine göre, Kırklareli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.

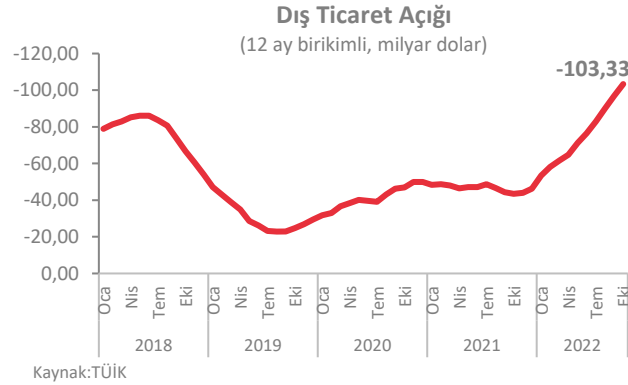


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

2.3.Sektör Bilgileri²

Yenilenebilir enerji; güneş ışığı, rüzgar, yağmur, gelgitler, dalgalar ve jeotermal ısı gibi karbon nötr doğal kaynaklardan ve insan zaman ölçeğinde doğal olarak yenilenen kaynaklardan elde edilebilen enerjiye denir. Bu kaynaklar; güneş enerjisi, rüzgâr enerjisi, dalga enerjisi, jeotermal enerji, hidrolik enerji, biyokütle enerjisi olarak sıralanabilir. Bu tür bir enerji kaynağı, yenilenmekte olduklarından çok daha hızlı kullanılan fosil yakıtların tam tersidir. Türkiye elektrik enerjisi tüketimi 2021 yılında bir önceki yıla göre %8,74 artarak 332.900.000 MWh, elektrik üretimi ise bir önceki yıla göre %9,14 oranında artarak 334.700.000 MWh olarak gerçekleşmiştir.

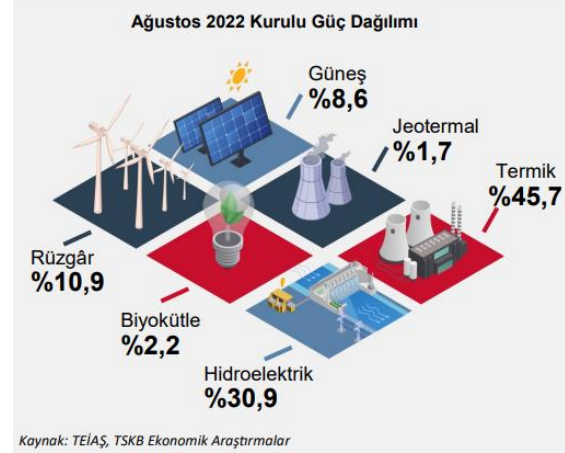
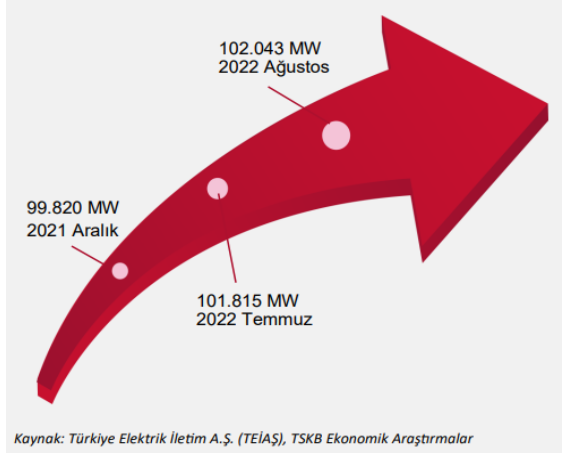
2020-2040 dönemi için yapılan Türkiye Elektrik Enerjisi Talep Projeksiyonu Raporu çalışmasının sonuçlarına göre; elektrik tüketiminin baz senaryoya göre, 2025 yılında 370 TWh, 2040 yılında ise 591 TWh seviyesine ulaşması beklenmektedir. 2021 yılında Türkiye, elektrik üretiminin %30,9'unu kömürden, %33,2'sini doğal gazdan, %16,7'sini hidrolik enerjiden, %9,4'ünü rüzgardan, %4,2'sini güneşten, %3,2'sini jeotermal enerjiden ve %2,4'ünü diğer kaynaklardan elde etmiştir. 2022 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla Türkiye'nin kurulu gücü 103.276 MW'a ulaşmıştır. 2022 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla Türkiye'nin kurulu gücünün kaynaklara göre dağılımı; %30,6'sı hidrolik enerji, %24,5'i doğal gaz, %21,1'i kömür, %10,9'u rüzgâr, %8,8'i güneş, %1,6'sı jeotermal ve %2,5'i ise diğer kaynaklar şeklindedir. Ayrıca Türkiye'de elektrik enerjisi üretim santrali sayısı, 2022 yılı Ekim ayı sonu itibarıyla 11.276'ya (Lisanssız santraller dâhil) yükselmiştir. Mevcut santrallerin 750 adedi hidroelektrik, 68 adedi kömür, 358 adedi rüzgâr, 63 adedi jeotermal, 344 adedi doğal gaz, 9.203 adedi güneş, 490 adedi ise diğer kaynaklı santrallerdir.

Yıllar	Türkiye Elektrik Tüketimi Talep Artışı (GWh/yıl)
2002	129.000
2010	211.000
2015	260.000
2023	450.000

²https://tr.wikipedia.org/wiki/Yenilenebilir_enerji
<https://www.tskb.com.tr/uploads/file/enerji-bulteni-agustos-2022.pdf>
<https://enerji.gov.tr/bilgi-merkezi-enerji-ruzgar>

Kurulu Güç Analizi

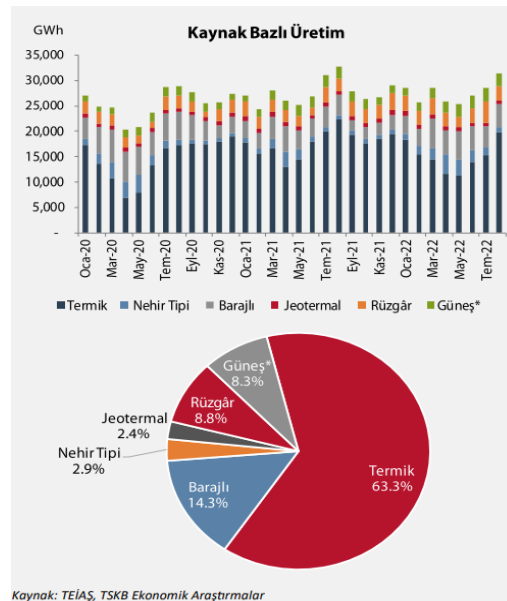
Kurulu Güç Analizi 2021 yılı Aralık ayı sonunda 99.820 (MW) seviyesine ulaşmış olan Türkiye toplam kurulu gücü, 2022 yılı Ağustos ayı sonunda 102.043 MW oldu. Ağustos ayında toplam net 229 MW kurulu güç devreye alınırken, bu kurulu gücün 135 MW'si güneş enerjisi santrallerinden sağlandı. Aynı dönemde rüzgar enerjisi santrallerinin toplam net kurulu gücünde 84 MW artış gerçekleşirken yenilenebilir atık enerjisi santrallerinde bu rakam 12 MW olarak kaydedildi.



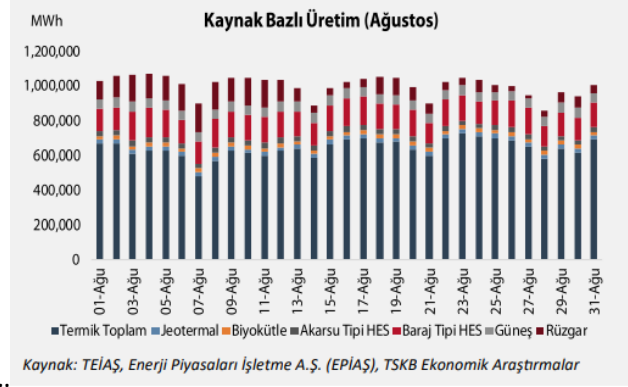
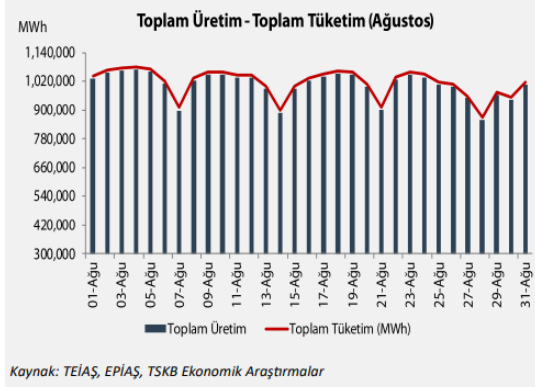
Ağustos ayında devrede olan santrallerin %54,3'ünü yenilenebilir kaynaklardan elektrik üreten santraller oluşturdu. Böylece yenilenebilir kaynakların oranı %54 seviyesinin üzerinde kalmaya devam etti. Hidroelektrik santraller, Türkiye toplam elektrik kurulu gücünün %30,9'unu temsil ederken, rüzgâr ve güneş enerjisi santrallerinin toplam kurulu güçteki payı %19,5 seviyesinde gerçekleşti.

Elektrik Üretim Analizi

Elektrik Üretimi Analizi Ağustos ayında devrede olan santrallerin %54,3'ünü yenilenebilir kaynaklardan elektrik üreten santraller oluşturdu. Böylece yenilenebilir kaynakların oranı %54 seviyesinin üzerinde kalmaya devam etti. Hidroelektrik santraller, Türkiye toplam elektrik kurulu gücünün %30,9'unu temsil ederken, rüzgâr ve güneş enerjisi santrallerinin toplam kurulu güçteki payı %19,5 seviyesinde gerçekleşti. Temmuz ayında yaklaşık 28,47 TWh olan toplam elektrik üretimi, Ağustos ayında 31,40 TWh olarak gerçekleşti. Temmuz ayında gerçekleşen ortalama günlük elektrik üretimi ile karşılaştırıldığında Ağustos ayında gerçekleşen ortalama günlük elektrik üretiminde %10,3'lük artış gözlenirken, geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Ağustos ayı günlük ortalama elektrik üretiminde %4,2 oranında azalma kaydedildi.



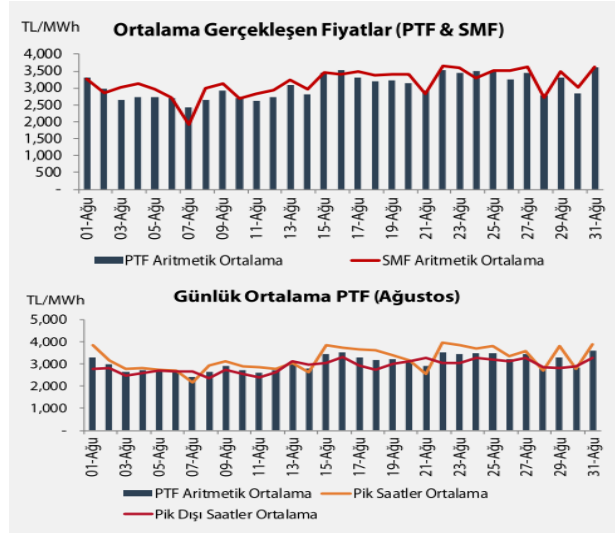
Temmuz ayında üretilen elektriğin %53,9'unu sağlayan termik santraller, Ağustos ayında toplam elektriğin %63,3'ünü karşıladı. Bir önceki ay %19,7'lik bir paya sahip olan hidroelektrik santraller, Ağustos ayında toplam üretilen elektriğin %17,2'sini üretti. Aynı dönemde rüzgâr enerjisi santrallerinden üretilen elektrik miktarının payı bir önceki aya göre 5,9 yüzde puan azalarak %8,8 oldu. 2021 yılı ortalaması %36,0 olan yenilenebilir enerji santrallerinin elektrik üretimindeki payı, 2022 yılının sekizinci ayında %36,7 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde, baraj tipi hidroelektrik santraller toplam üretimin %14,3'üne katkıda bulunurken, nehir tipi hidroelektrik santralleri toplam üretimin %2,9'unu karşıladı.



Ağustos ayında lisanslı santrallerin ortalama günlük elektrik üretim miktarı 1.004.814 MWh olarak gerçekleşti. Ağustos ayı içerisinde lisanslı santrallerden gerçekleşen en yüksek üretim 4 Ağustos Perşembe günü 1.068.761 MWh olarak kaydedilirken aynı dönemde lisanslı santrallerden gerçekleşen en düşük üretim 858.526 MWh ile 28 Ağustos Pazar günü oldu. Aynı dönemde ortalama günlük elektrik tüketimi 1.015.336 MWh olarak gerçekleşti. Yılın sekizinci ayında en yüksek tüketim 1.078.864 MWh ile 4 Ağustos Perşembe günü gerçekleşirken en düşük elektrik tüketimi 869.384 MWh ile 28 Ağustos Pazar günü kaydedildi.

Elektrik Fiyat Analizi

Ağustos ayı içerisinde günlük ortalama piyasa takas fiyatı (PTF) ve sistem marjinal fiyatı (SMF) 1.900 TL/MWh ve 3.650 TL/MWh aralığında gerçekleşti. Ağustos ayı PTF ortalaması 3.066,5 TL/MWh iken aynı dönemde SMF ortalaması 3.160,9 TL/MWh oldu. En düşük günlük ortalama PTF değeri 2.417,1 TL/MWh ile 7 Ağustos Pazar günü olurken en düşük ortalama SMF değeri 1.919,7 TL/MWh ile aynı gün gerçekleşti.



Saatlik veriler incelendiğinde, Ağustos ayında PTF toplam 146 saat ve SMF toplam 185 saat, belirlenmiş azami fiyat limiti olan 4.000 TL/MWh seviyesinden gerçekleşti. Ağustos ayı için günlük PTF analizi yapıldığında pik saatler ortalaması (08.00-20.00 aralığı) günlük ortalama değere göre %5,3'lük bir artış ile 3.230,6 TL/MWh oldu. Azami limit fiyatı olan 4.000 TL/MWh pik saatlerde 103 saat kaydedilirken, pik saatlerde en düşük fiyat

olan 1.500 TL/MWh 7 Ağustos Pazar günü gerçekleşti. Aynı dönemde pik dışı saatler ortalaması (20.00-08.00 aralığı) 2.902,5 TL/MWh oldu. Azami limit fiyatı olan 4.000 TL/MWh pik dışı saatlerde sadece 1 saat gerçekleşirken, pik dışı saatlerde en düşük fiyat 1.250 TL/MWh olarak 7 Ağustos Pazar günü kaydedildi.

Türkiye'de gelecek yıl elektrik üretim kapasitesine yönelik büyüme planlarında rüzgâr ve güneş enerjisi başta olmak üzere temiz enerji kaynakları başrolde olacak.

Yıl sonunda 31.688 MW'a ulaşacağı öngörülen hidroelektrik kapasitesinin, gelecek yıl 32.228 MW'a yükselmesi tahmin ediliyor. Halihazırda 10.167 MW seviyesinde bulunan rüzgar enerjisi kurulu gücünün de 2022'de 10.900 MW'a çıkması hesaplanıyor. Jeotermal, biyokütle ve atık ısı kurulu gücünün yıl sonunda 3.435 MW'a, gelecek yıl sonunda ise 3.536 MW'a yükseleceği öngörülüyor. Böylece, Türkiye'nin elektrik kurulu gücünde büyümeye yönelik planlamada güneş ve rüzgâr enerjisi başta olmak üzere yenilenebilir enerji kaynakları ön planda yer alıyor.

Rüzgâr Enerjisi

Rüzgâr, güneş kaynaklı radyasyonun yer yüzeyini farklı ısıtmasından kaynaklanır. Yer yüzeyinin farklı ısınması, havanın sıcaklığının, neminin ve basıncının farklı olmasına, bu farklı basınç da havanın hareketine neden olur. Dünyaya ulaşan güneş enerjisinin yaklaşık %2'si kadarı rüzgâr enerjisine dönüşür.

Rüzgârın özellikleri, yerel coğrafi farklılıklar ve yeryüzünün homojen olmayan ısınmasına bağlı olarak, zamansal ve yöresel değişiklik gösterir. Rüzgâr hız ve yön olmak üzere iki parametre ile ifade edilir. Rüzgâr hızı yükseklikle artar ve teorik gücü de hızının küpü ile orantılı olarak değişir. Rüzgâr enerjisi kaynaklı elektrik üretim uygulamalarının ilk yatırım maliyetinin yüksek, kapasite faktörlerinin düşük oluşu ve değişken enerji üretimi gibi dezavantajlarının yanında, üstünlükleri genel olarak şöyle sıralanabilir;

- Yenilenebilir ve temiz bir enerji kaynağıdır.
- Çevre dostudur.
- Rüzgârın yani enerji kaynağının tükenmesi ve zamanla fiyatının artması gibi riskleri yoktur.
- Maliyeti günümüz güç santralleriyle rekabet edebilecek düzeye gelmiştir.
- Bakım ve işletme maliyetleri düşüktür.
- Teknolojisinin tesisi ve işletilmesi göreceli olarak basittir.
- İşletmeye alınması kısa bir sürede gerçekleştirilebilir.

Türkiye Rüzgâr Enerjisi Potansiyeli

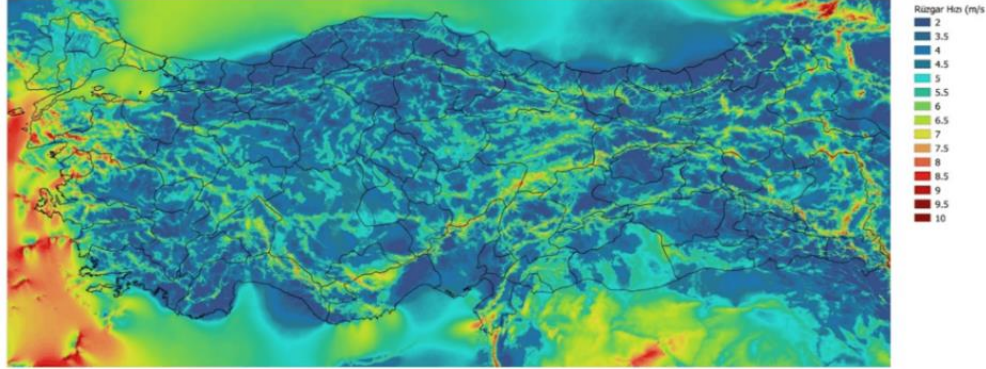
2006 yılında orta-ölçekli sayısal hava tahmin modeli ve mikro-ölçekli rüzgar akış modeli kullanılarak 200 m yatay çözünürlükte hazırlanan Türkiye Rüzgar Enerjisi Potansiyeli Atlası (REPA-V1) verilerine göre yer seviyesinden 50 metre yükseklikte ve 7,5 m/s üzeri yıllık ortalama rüzgâr hızlarına sahip kullanılabilir alanlarda kilometrekare başına 5 MW gücünde rüzgâr santrali kurulabileceği kabul edilmiş ve Türkiye'de kurulabilecek rüzgar elektrik santrallerinin toplam kapasitesinin 47.849,44 MW olduğu belirlenmiştir.

Bu potansiyele karşılık gelen toplam alan Türkiye yüz ölçümünün %1,30'una denk gelmektedir. REPA'da orta-ölçekli sayısal hava tahmin modeli ve mikro-ölçekli rüzgar akış modeli kullanılarak 200 m x 200 m çözünürlüğünde olacak şekilde aşağıda yer alan rüzgar kaynak bilgileri üretilmiştir.

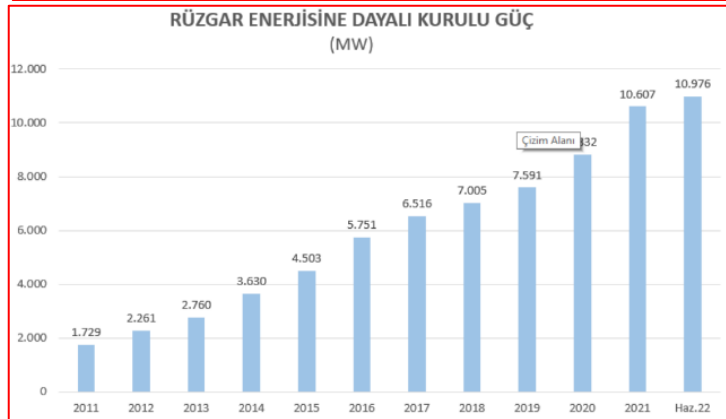
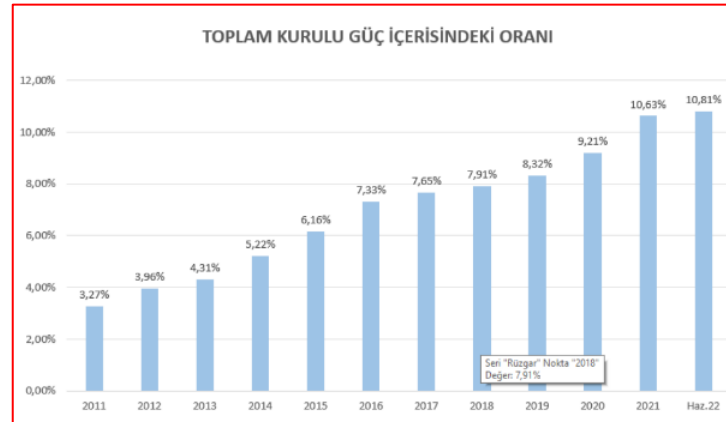
- 30, 50, 70 ve 100 m yüksekliklerdeki yıllık, mevsimlik, aylık ve günlük rüzgâr hız ortalamaları,
- 50 ve 100 m yüksekliklerdeki yıllık, mevsimlik ve aylık rüzgâr güç yoğunlukları,
- 50 m yükseklikteki yıllık kapasite faktörü,
- 50 m yükseklikteki yıllık rüzgâr sınıfları,
- 2 ve 50 m yüksekliklerdeki aylık sıcaklık değerleri,
- Deniz seviyesinde ve 50 m yüksekliklerdeki aylık basınç değerleri.

Türkiye Rüzgâr Enerjisi Potansiyeli Atlası, Avrupa Birliği finansmanı ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'nın destekleriyle Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının koordinasyonunda 100 m x 100 m çözünürlüğünde olacak şekilde güncellenen Türkiye Rüzgâr Enerjisi Potansiyeli Atlası ile yer seviyesinden 30, 60, 100 ve 150 metre yükseklikler için rüzgar kaynak bilgileri ve 100 metre yükseklikler için rüzgar yönü verileri üretilmiş ve bu parametreler kullanılarak güç yoğunluğu, rüzgar sınıfı ve 3 MW gücündeki bir rüzgar türbini için kapasite faktörü ile yıllık enerji üretimi değerleri hesaplanmıştır.

Bu güncelleme ile elde edilen rüzgâr kaynak bilgileri, gelişen rüzgar türbini teknolojileri, günümüz yatırım maliyetleri ve değişen kullanılabilir alan kabulleri gibi faktörler dikkate alınarak Türkiye'de kurulabilecek rüzgar elektrik santrallerinin toplam kapasitesinin revize edilmesi çalışmalarına devam edilmektedir.



Haziran 2022 sonu itibarıyla Türkiye'nin rüzgar enerjisine dayalı elektrik kurulu gücü 10.976 MW, toplam kurulu güç içerisindeki oranı % 10,81 olup yıllara göre kurulu güç değişimi ve toplam kurulu güç içerisindeki oranı aşağıdaki grafiklerde yer almaktadır.



Kırklareli İli Enerji Santralleri Profili³

Kırklareli Bölgesi	
Aktif Santral Sayısı:	20
Kurulu Güç:	1.866 MW
Yıllık Elektrik Üretimi:	8.966 GWh

Kırklareli'nin elektrik santrali kurulu gücü 1.866 MWe'dir. Toplam 20 adet elektrik santrali ile yılda yaklaşık 8.966 GW elektrik üretimi yapmaktadır. Bu üretim miktarı, Kırklareli'nin elektrik tüketiminin 2,63 katıdır.

Kırklareli'nin elektrik dağıtım hizmeti TREDAS tarafından sağlanmaktadır.

Kırklareli ilinde faaliyet gösteren santrallerin listesi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Enerji Santralleri Listesi				
Sıra No	Santral Adı	Tesis Türü	Firma Adı	Kurulu Güç
1	Hamitabat Termik Santrali	Kömür	Limak Enerji	1.220 MW
2	Kırklareli Termik Santrali	Kömür	Alarko Enerji	82 MW
3	Kırklareli Lüleburgaz Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Zorlu Enerji	50 MW
4	Evrencik RES	Rüzgâr	RES Anatolia Holding	120 MW
5	Kıyıköy Rüzgâr Santrali	Rüzgâr	Borusan Enbw Enerji	99 MW
6	Vize 2 Rüzgâr Santrali	Rüzgâr	Nokta Yatırım Holding	75 MW
7	Delta Termik Santrali	Kömür	Palmet Enerji	61 MW
8	Airres 4 RES	Rüzgâr	Acarsoy Enerji	55 MW
9	Trakya Şişecam Termik Santrali	Kömür	Şişecam Topluluğu	33 MW
10	Karadere Rüzgâr Santrali	Rüzgâr	Fina Enerji	19 MW
11	Zeliha Rüzgâr Santrali	Rüzgâr	Güriş Holding	15 MW
12	Zeus Biyokütle Enerji Santrali	Biyokütle	Zeus Enerji	12 MW
13	Alpullu Şeker Fabrikası Termik Santrali	Kömür	Binbir Gıda	5,13 MW
14	Ovacık Biyogaz Enerji Santrali	Biyogaz	Işık Biyokütle	4,80 MW
15	Kumrular Biyogaz Tesisi	Biyogaz	Seleda Biyogaz Enerji	4,27 MW
16	Tekboy Tekstil Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Tekboy Tekstil	2,25 MW
17	Lüleburgaz Ak Nişasta Santrali	Nişasta	Ak Nişasta	2 MW
18	Yeni Rüzgâr Enerji Santrali	Rüzgâr	MB Elektrik Üretim	1,20 MW
19	Vesmec Çöp Gazı Santrali	Gaz	Vesmec Makine	1,20 MW
20	Kırklarelindeki diğer lisanssız GES'ler	Ges	Çeşitli Firmalar	4,51 MW

³ <https://www.enerjiatlası.com/sehir/kirklareli/>

Yapım Aşamasındaki Enerji Santralleri Listesi				
Sıra No	Santral Adı	Tesis Türü	Firma Adı	Kurulu Güç
1	Verbena Doğalgaz Kombine Çevrim Santrali	Doğalgaz	Verbena Enerji	890 MW

Kırklareli ili içerisinde yapılmakta olan enerji santrallerinin yenilenebilir enerji santrali kategorisinde olduğu görülmektedir.

Planlanan Elektrik Santralleri				
Sıra No	Santral Adı	Tesis Türü	Firma Adı	Kurulu Güç
1	İğneada Nükleer Santrali	Nükleer	Türkiye Çin Ortaklığı	4.400 MW
2	Zorlu Enerji Kiyıköy Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Zorlu Enerji	1.176 MW

Kırklareli ili içerisinde yapılması planlanan santrallerin yenilenebilir enerji santrali kategorisinde olduğu görülmektedir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kırıkkaleli	
İlçesi	Merkez	
Mahallesi	Üsküp/Mehmetçavuş Mah.	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	159	159
Parsel No	19	27
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Ham Toprak	Devlet Ormanı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	30.386,32 m ²	41.718.988,64 m ²
Malik / Hisse	Maliye Hazinesi V / Tam	

İli	Kırıkkaleli	
İlçesi	Merkez	
Mahallesi	Üsküp/Mehmetçavuş Mah.	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	101	150
Parsel No	239*	1428*
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Devlet Ormanı	Devlet Ormanı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.102.377,14 m ²	34.366.228,84 m ²
Malik / Hisse		

*Söz konusu parseller üzerinde, santrale ait türbinler bulunmakta olup söz konusu parsellere ait takyidat belgeleri temin edilememiştir. Konu parsellerin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu bilgisi müşteriden edinilmiş olup alan ve nitelik bilgileri TKGM Megsis sistemi üzerinden öğrenilmiştir.

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 13.12.2022 tarih, saat 17:08 itibarıyla alınan göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

159 ada 27 no.lu parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Tabiat Varlığı C grubu mağara (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (18.10.2021 tarih ve 24314 yevmiye no)
-derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (10.10.2016 tarih ve 13618 yevmiye no)
- Mutlak Ve Kısa Mesafe Koruma Alanındadır 12/03/1997 Yev:747(Şablon: İçme Suyu, Göl Ve Barajların Su Toplama Havzasında Kalan Alanların Beyanlarda Belirtilmesi.) (12.03.1997 tarih ve 747 yevmiye no)

- 9113 Nolu Parselden İfrazen 15.000 m2'lik Kısım Ayrılarak (Hükmen) İlavesinden Tescil Edildi 22/02/1994 Y:547(Şablon: Diğer) (22.02.1994 tarih ve 547 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

159 ada 19 no.lu parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Diğer İrtifak Hakkı: Epdk 28/12/2011 Tarih Ve Eü/3597-4/2199 İle Verilen Zeliha Res Projesi Kapsamında Lisans Süresi 49 Yıllıktır.İrtifak Hakkı Süresince, İdarece İzin Verilmedikçe Hak Lehdarı İrtifak Hakkının Ve Taşınmazın Kullanım Amacını De4ğiştiremez Ve Amaç Dışı Kullanamaz, İrtifak Hakkı Kurulan Alanın Sınırlarını Genişletemez Ve Değiştiremez. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (10.06.2015 tarih ve 8076 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu Kadastro Web Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşmanın olmadığı büyük bir bölümün devlet ormanı ve "tarla" nitelikli taşınmazlardan oluştuğu görülmüştür.

Üsküp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 01.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Merkez/Üsküp Pınarhisar/Kurudere Zeliha Rüzgâr Enerji Santrali Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.07.2014/20

Lejandi: Rüzgâr Enerji Santrali ve Şalt Tesis Alanı

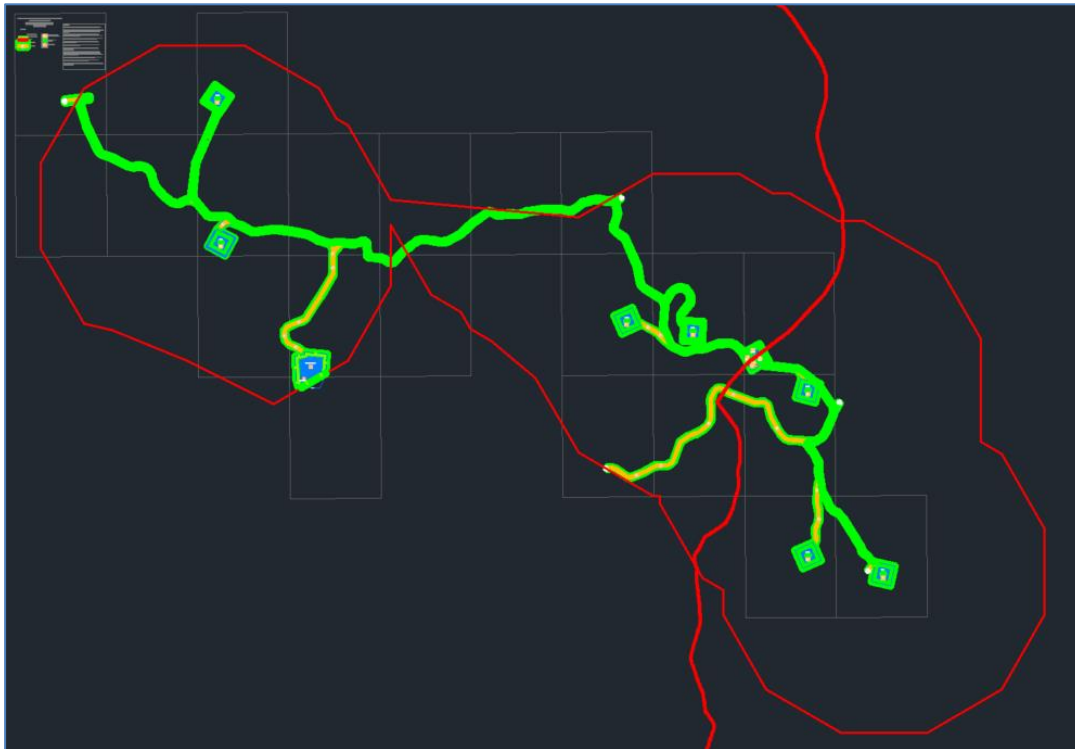
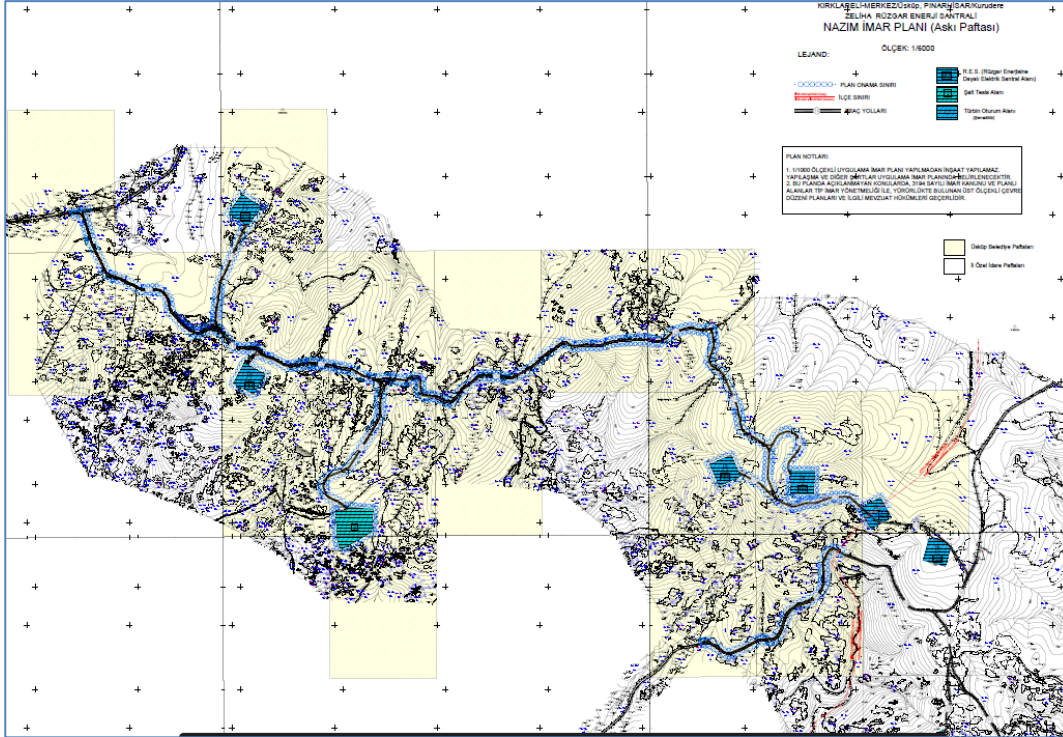
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,10
- H_{maks}: Teknolojinin gerektirdiği kadar (Santral için)
- H_{maks}: 7,50 m (2 kat)- İdari ve Sosyal Birimler için

Plan Notları

1. 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun İlgili Maddeleri Gereği, Orman İdaresinden Kesin İzin Alınmadan İnşaata Başlanamaz Ve Kurumun Getirdiği Tüm Şartlara Uyulacaktır.
2. Enerji Bakanlığı İle Genkurmay Başkanlığı Arasında İmzalanan 27.12.2010 Tarihli 'Rüzgâr Enerji Santrallerinin Kurulmasının Haberleşme, Seyrüsefer Ve Radar Sistemlerine Olan Etkileşimi Konusunda İzin Süreçlerinin Oluşturulmasına İlişkin Protokol' E Bağlı Kalınacaktır.
3. Planlama Alanında Bulunan Akar Ve Kuru Dere Yataklarına İnşaat Ve İşletme Aşamalarında Müdahalede Bulunulmayacak ve Hiçbir Surette Atıksu Deşarjı, Katı Atık, Hafriyat Ve Dökümü Yapılmayacaktır.
4. 2863 Sayılı Yasa Gereği Çalışmalar Esnasında Eski Esere Rastlanması Durumunda En Yakın Mülki İdare Amirliğine Veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
5. Kesin İzin Aşamasında Orman Genel Müdürlüğünden Elde Edilecek Format Doğrultusunda Eko Sistem Değerlendirme Raporu Hazırlanarak Orman Genel Müdürlüğüne Sunulacaktır.

6. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin İlgili Maddelerinde Belirtilen Yaklaşma Mesafelerine Uyulacaktır.
7. Projenin İnşaat Aşamasında Ve Çalışması Esnasında İçme Ve Kullanma Suyu Kaynaklarının Kirlenmemesine Ve Çevre Kirliliğine Sebebiyet Vermeyecek Tüm Önlemler Alınacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 04.07.2014 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli “Merkez/Üsküp Pınarhisar/Kurudere Zeliha Rüzgâr Enerji Santrali Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 04.07.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Merkez/Üsküp Pınarhisar/Kurudere Zeliha Rüzgâr Enerji Santrali Uygulama İmar Planı” kapsamında “Rüzgâr Enerji Santrali ve Şalt Tesis Alanı” lejanında kalmakta olup Emsal:0,10 yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Üsküp Belediyesi’nde 01.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

159 ada 19 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	15.06.2015	-	590	Yeni Yapı	Kontrol Binası için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	10.09.2015	13-07	590	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	29.09.2020	10-21	590	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri için verilmiştir.

***Konu tesisteki Santral sahası ve Rüzgâr tribünlerinin 01.06.2013 tarih ve 28664 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 59.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 44. Maddesi uyarınca Yapı Ruhsatına tabi olmadığı 03.02.2015 tarih ve 28378609-310-11134 sayılı resmi yazısı ile Üsküp Belediyesi tarafından Derne Temiz Enerji Üretim A. Ş’ye bildirilmiştir.**

İmar Kanunu Madde 44 – I - a) Enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerle ilgili tesisler ve müştemilatından hangileri için ruhsat alınmayacağı, b) İmar planlarında okul, ibadet yeri, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılacak yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususlar, c) Arazi ve arsa düzenlemesinin uygulanma şekil ve şartları, d) Ruhsata tabi olmayan yapılarda uyulacak esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Karacaibrahim Mahallesi, Mustafa Kemal Bul. No:22 İç kapı no:9 Merkez / Kırklareli adresinde faaliyet gösteren Mertaş Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

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

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 15.06.2015 tarihli çok sayıda “Mimari Proje” ve 29.09.2020 tarih, 10-21 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz enerji santrali olduğundan konu tesisteki Santral sahası ve Rüzgâr tribünlerinin 01.06.2013 tarih ve 28664 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 59.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 44. Maddesi uyarınca Yapı Ruhsatına tabi olmadığı belirtilmiştir. Tesis için 28.11.2011 tarih ve EÜ-3597-4/2199 no.lu enerji üretim lisansı bulunmaktadır. Tesisin orman alanının 211.213,02 m² lik bölümünün 28.12.2060 yılına kadar kullanımı kullanımı için 26.12.2014 tarih ve 296 olur no kesin izin oluru verilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazın alması gereken izin ve belgelerin eksiksiz olduğu ve yasal sürecini tamamladığı sonucuna ulaşılmıştır.

Konu tesise ait 27.01.2016 tarihli geçici kabul belgesi bulunmakta olup henüz kesin kabul belgesi temin edilmemiştir. Konu santralin, geçici kabul belgesi ile enerji üretmesi önünde bir engel bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Konu çalışma bir proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

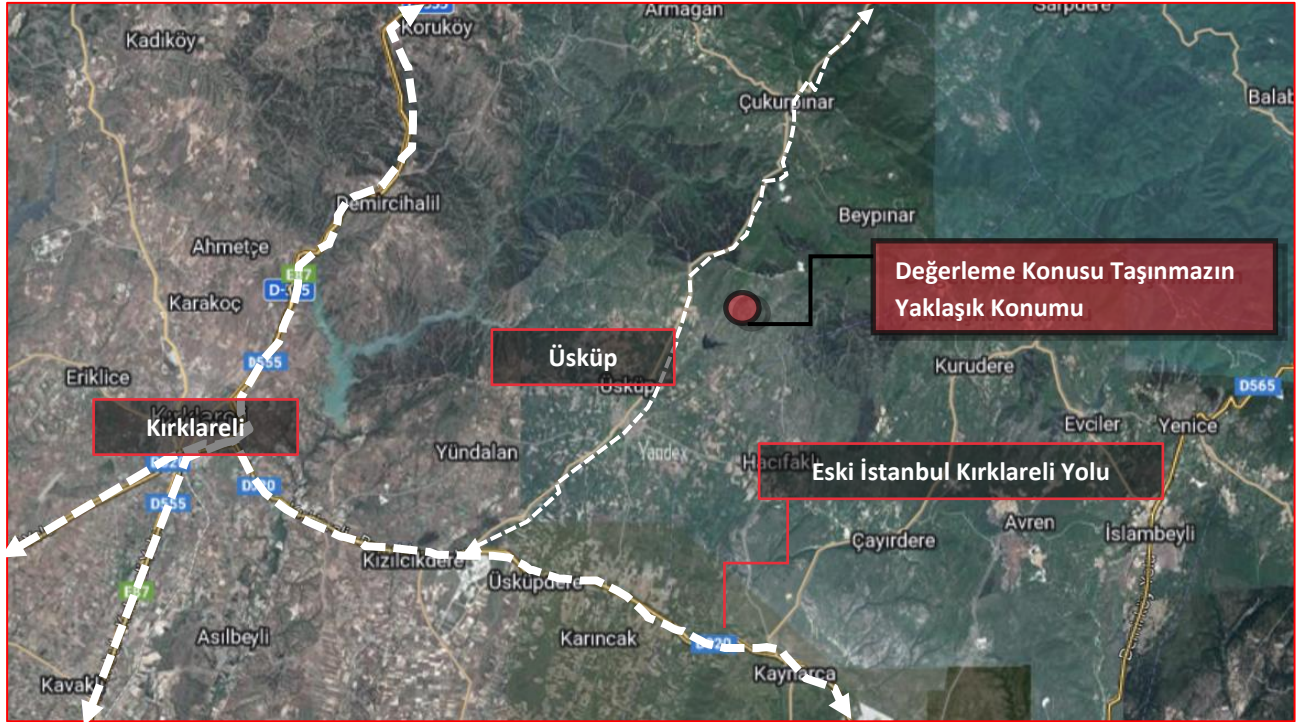
Bölüm 4

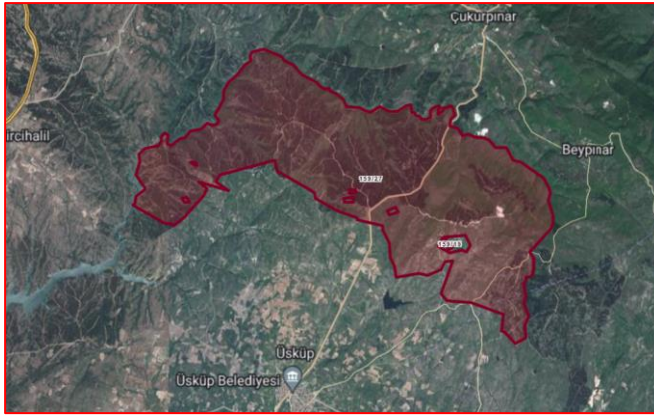
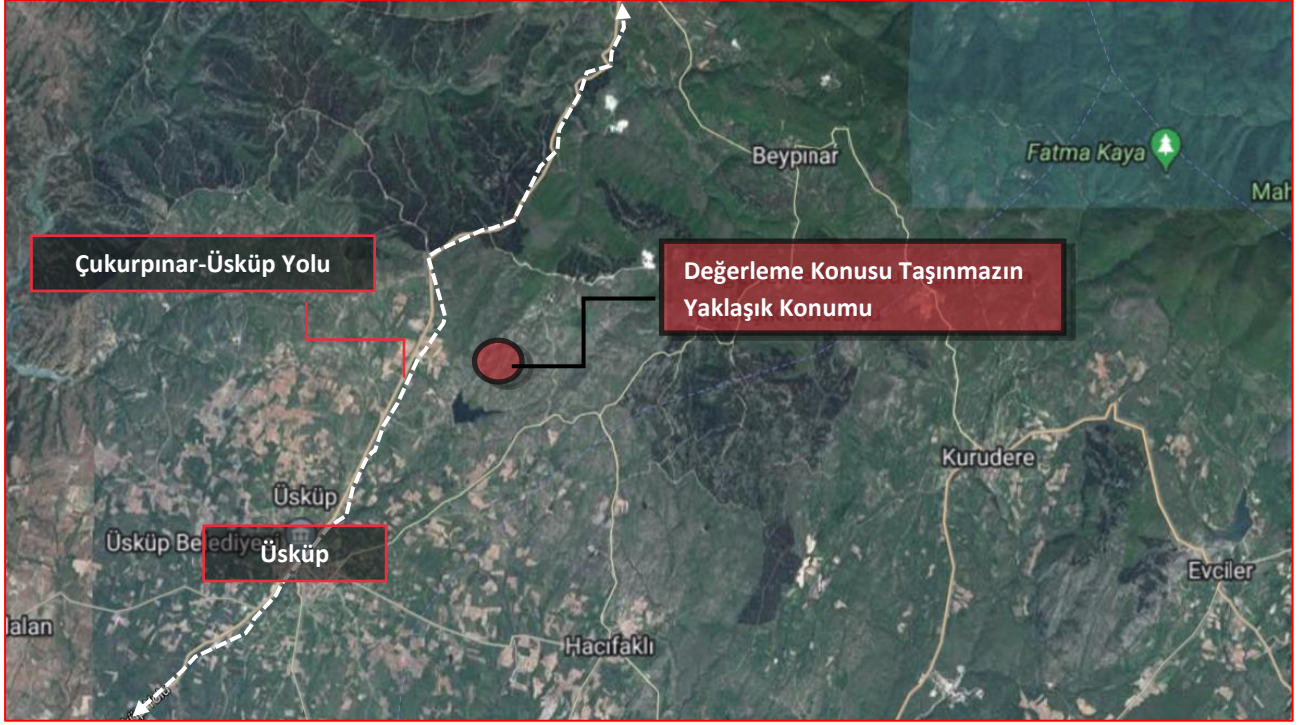
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Üsküp Beldesi Cevatpaşa Mah. Gurur Sok. Çukurpınar Yolu Üzeri, Kale Mevkii, Merkez/Kırklareli

Değerleme konusu taşınmaz, Marmara Bölgesi'nin batı yakasında konumlu olan Kırklareli ilinde, Merkez ilçesinde konumlanmaktadır. Kırklareli ili doğuda Karadeniz, güneyde Tekirdağ, güney doğusunda İstanbul, batıda Edirne ve kuzeyde Bulgaristan'ın Burgaz ili ile komşudur. 1924 yılında il statüsüne kavuşan Kırklareli'nin Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivanköy, Pınarhisar, Vize ve Merkez olmak üzere sekiz ilçesi, 21 belediyesi ve 179 köyü bulunmaktadır. 2021 yılının ADNKS verilerine göre Kırklareli ilinin nüfusu 356.050 kişi olup merkez ilçede yaşayan sayısı 100.116 kişidir. Üsküp Beldesi, Marmara Bölgesi'nin, Trakya kesimindeki, Yıldız Dağları bölümünde yer alır. Kırklareli Merkez ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Üsküp'ün çevresinde; doğusunda Hacıfaklı, Kurudere, Çayırdere, Kuzeyinde Beypınar, Çukurpınar, Batı yönünde Armağan, Yörükbayır, Demircihalil, Yündalan, Güneyden ise Üsküpdere, Karıncak, Kızılıçıkdere, Kaynarca ve Pınarhisar ile komşudur.





Yer	Mesafe (~)
Üsküp Beldesi	4 km
İstanbul-Kırklareli Yolu	13 km
Kırklareli Merkez	24 km
Avrupa Otoyolu	40 km
Çorlu Atatürk Havalimanı	120 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

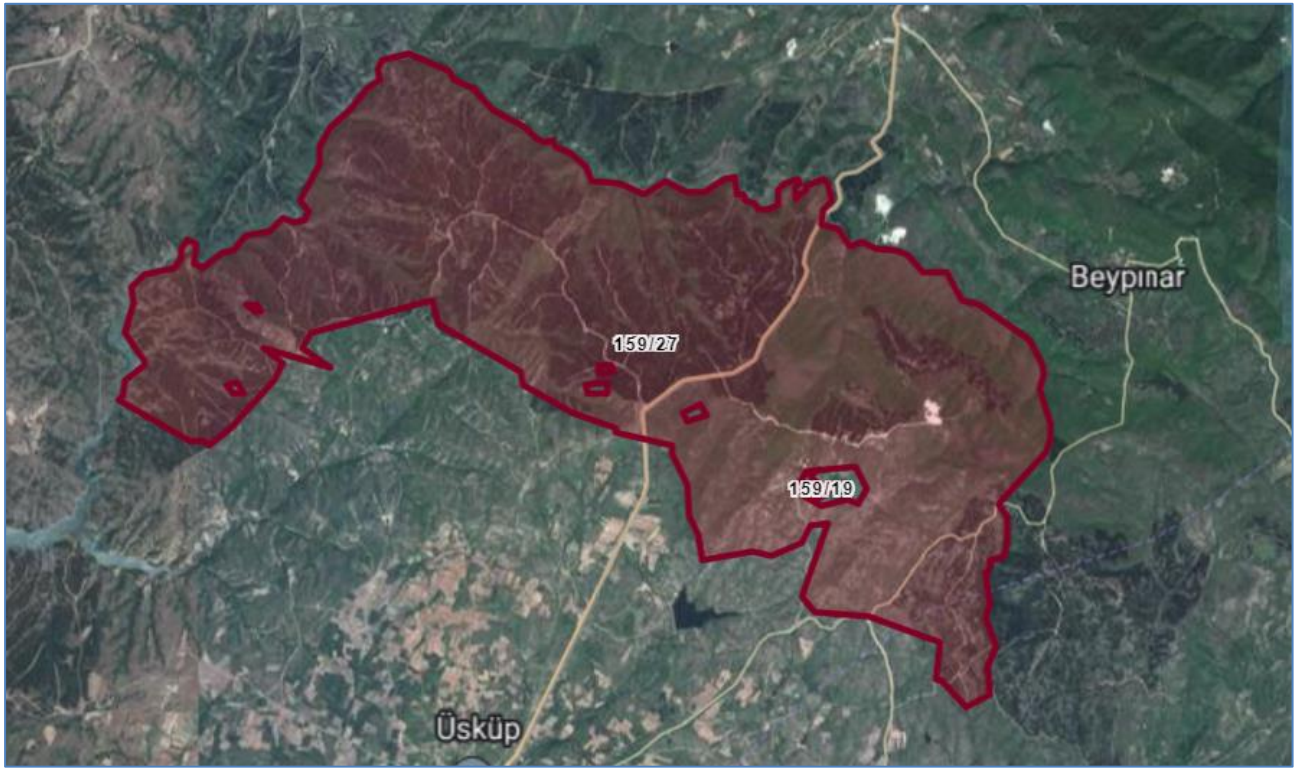
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Üsküp/Mehmetçavuş mahallesi, 159 ada 19,27 no.lu parsel üzerinde konumlu olan tesis, orman alanı 211.213,02 m² ve ham toprak alanı 30.386,32 m² olmak üzere toplam 241.599,34 m² yüz ölçümüne sahip arazi üzerinde konumludur.

Tesis Zeliha Rüzgâr Enerji Santrali olarak isimlendirilmiş olup toplam 8 adet tribün bulundurulmaktadır. Tesiste bir adet şalt sahası ve kontrol binası (idari bina) bulunmaktadır. İdari bina tek kattan oluşmakta olup içerisinde ofis hacimleri ve depo bulunmaktadır. Toplam 590 m² kapalı alanı bulunmaktadır.





5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	590 m ²
Yaşı	2
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Şebeke
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis ve İşyeri
Alanı	590 m ²
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin *56.(5) Maddesi'ne göre değerlendirme konusu santral yapı ruhsatına tabi değildir.

*Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki trafik ve seyir kuleleri, çekek yeri, iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, katı atık depolama ve transfer tesisleri ile atık ayrıştırma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin *56.(5) Maddesi'ne göre değerlendirme konusu santral yapı ruhsatına tabi değildir.

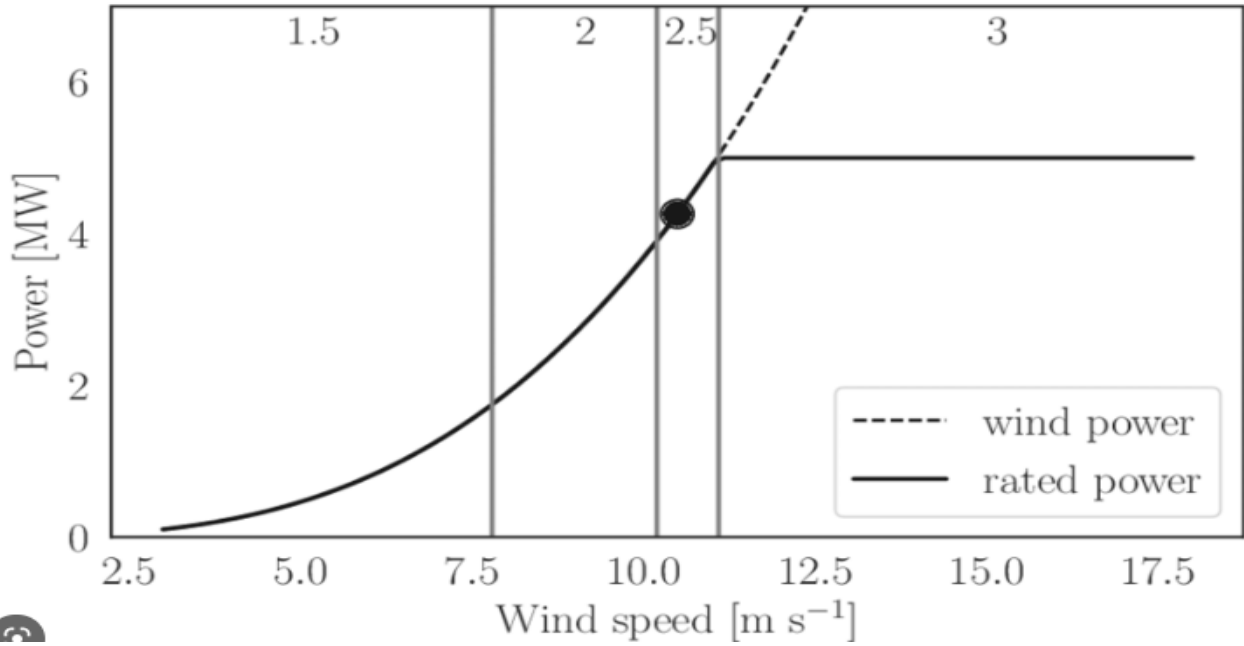
*Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki trafik ve seyir kuleleri, çekek yeri, iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, katı atık depolama ve transfer tesisleri ile atık ayrıştırma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir.

5.6 Santral ve Ekipmanlar Hakkında Bilgi

Zeliha rüzgâr santrali Kırklareli'nin merkez ilçesi Üsküp mevki bölgesindedir. Gürış Holding'e bağlı ortağı olan Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. tarafından işletilen santralin toplam kurulu gücü 25,6 MW'tır.

Tesiste her biri 3,2 MW güce sahip 8 adet türbin bulunmaktadır. Tesisin üretim lisansı EPDK'dan 49 yıl süre ile verilmiştir.

Türbin No	Kurulu Güç	Marka ve Tip	Model Yılı	Seri No
T01	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100107477
T02	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100107463
T03	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100163325
T04	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100163331
T05	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100163324
T06	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100163326
T07	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100163328
T08	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100163330



5.7 Santral ve Ekipmanların Fiziki Durumu ve Analizi

Tesiste kullanılan türbinler, Alman menşeli türbin firması Siemens'in SWT – 3,2 – 113 DD modelidir. Kırklareli RES'te her biri 3,2 MW kurulu güce sahip türbinler, minimum 8 m/s rüzgâr hızında devreye alınabilir ve maksimum 25 m/s rüzgâr hızında çalışabilir.

5.8 Ticari Yükümlülükler, İzinler ve Lisanslar

Zeliha RES için firma tarafından alınmış izin, lisans, anlaşma ve belgeler tarafımızca incelenmiştir. Zeliha RES'in ticari faaliyetine engel olacak bir bulguya rastlanmamıştır. Önemli süreçlerin özet açıklamaları ve ilgili tablo aşağıda verilmiştir.

Tesisin EPDK'dan alınmış EÜ/3597-4/2199 numaralı Üretim Lisansı mevcuttur. Söz konusu lisans 25,6 MW_m (8 adet 3,2 MW_m) için alınmıştır ve 28.12.2011 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle geçerlidir.

Tesisin Kırklareli Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınmış 50 numaralı kapasite raporu mevcuttur. Söz konusu kapasite raporu 25.06.2021 tarihinde alınmış olup geçerlilik süresi sonu 01.07.2023'tür. Kapasite raporuna göre tesiste 1 mühendis, 9 işçi ve 1 idari personel olmak üzere toplam 10 kişi çalışmaktadır. 8 adet türbinin yıllık üretim kapasitesi 78.489.600 kilowatt/saat'tir.

Zeliha RES için firma tarafından alınmış izinler ve lisansların özeti aşağıdaki tabloda verilmektedir.

İlgili Kurum	Belge ve İzin Türü	Belge Tarihi
Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu	Üretim Lisansı	28.12.2011
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Geçici Kabul (Tüm Türbinler İçin)	27.01.2016
Türkiye Elektrik İletim A.Ş.	Bağlantı Anlaşması	27.11.2013
Türkiye Elektrik İletim A.Ş.	Sistem Kullanım Anlaşması	30.10.2018
Kırklareli Ticaret ve Sanayi Odası	Kapasite Raporu	25.06.2021

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Tesis yenilenebilir enerji kaynağına bağlı olarak çalışmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule araçlar ile kolay ulaşım sağlanmaktadır.
- Tesiste kullanılan inşai kalite ve ekipman kalitesinin iyi olduğu görülmüştür.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu tesise zorlu zorlu hava koşullarında erişimin zorlaşma ihtimali bulunmaktadır.
- Değerleme konusu tesiste yer alan türbinlerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tür enerji tesislerinde bulunan makine ve ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Tesis niteliği itibarıyla kısıtlı sayıda alıcıya hitap etmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Önümüzdeki dönem Avrupa başta olmak üzere yükselen yenilenebilir enerji kullanma trendinin artarak devam edeceği düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Mart 2020’de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.
- 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 etkilemektedir.



BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Gelir Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. 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; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı 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. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerlendirme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya
- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Yeniden üretim maliyeti”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Yeniden Üretim Maliyeti

Yeniden üretim maliyeti yönteminin temel adımları: (a) varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma arayışında olan normal bir katılımcı tarafından katlanılacak tüm maliyetlerin hesaplanması, (b) değerlendirme konusu varlığa ilişkin fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranmaya bağlı herhangi bir amortismanın söz konusu olup olmadığının tespit edilmesi, (c) değerlendirme konusu varlığın değerine ulaşılabilmesi amacıyla toplam maliyetlerden toplam amortismanın düşülmesi şeklindedir

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu varlıkların yeniden üretim maliyeti talep edildiğinden dolayı konu çalışmada “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” uygulanamamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, enerji tesisi niteliğine sahip tesisin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir tesis olmaması, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve arazi değerine yönelik emsal verilere ulaşılabilmesi ve müşteriden temin edilen bina ve makine – ekipman maliyeti verileri dikkate alınarak maliyete katılan tarih ve değerlendirme tarihi arasındaki gerekli düzeltmeler uygulanarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen varlıklar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30’da açıklanan TCMB döviz alış/satış kuru ve U.S. Bureau of Labor Statistics üretici fiyat endeksi verileri kullanılarak varlıkların bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Söz konusu bedellerin içerisinde kur farkı, enflasyon farkı, faiz gideri ve genel yönetim gideri olmadığı kontrolü yapılmıştır. Yerinde görülen varlıklara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek varlıkların yeniden üretim maliyetinin belirlenmesinde de “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Defter giriş değerleri firma tarafından sağlanan virman dökümleri incelenerek faiz, kur farkı ve inşai maliyetlerden ayrıştırılmıştır. Değere konu baz alınan sabit kıymetler, yıpranma oranları, kalan ekonomik ömürleri raporun ekler bölümünde belirtilmiştir.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu

verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

7.4 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Kullanılan Yıpranma Düzeltmeleri (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömür sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%10)

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıra No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma RES	25	0,100	0,033

**** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK 2) bilgimize sunulmuştur.**

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki binaların yeniden üretim maliyetinin tespitinde müşteriden temin edilen aşağıdaki tabloda yer alan hakediş bilgileri kullanılmıştır. Temin edilen bina maliyetine yönelik verilerde kur farkı, vergi ve finansman giderleri bulunmamaktadır. Döviz kurlarındaki değişkenlik de dikkate alınarak geçmiş dönemlere ait hakediş verileri hem TL hem de USD para birimi bazında eskalasyona tabi tutulmuştur. Hesaplanan eskale edilmiş değerlere, değerlendirme uzmanı tarafından yıpranma türleri dikkate alınarak takdir edilen yıpranma oranları uygulanmış ve bu değerlerin ortalamasına öngörülen genel gider payı eklenerek sonuç değer takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yeniden üretim maliyeti aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Makine – Ekipman Yeniden Üretim Maliyeti		
Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş.	TL	USD
Makine Ekipman Yeniden Üretim Maliyeti	508.670.000	27.155.135
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Hariç)	508.670.000	27.155.135

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 30.12.2022 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=18,6983 TL, 1 EUR=19,9349 TL olarak kabul edilmiştir.

***Detay liste ekte yer almaktadır.**



Sıra No	Fatura		Yevmiye		Harcama Türü	KDV' siz Tutarı (TL)	USD KUR	Eskalasyonlu Güncel TL	USD Karşılığı	Eskalasyonlu Güncel USD	TL Eskalasyon Katsayısı	Yıpranma Dahil TL	Yıpranma Dahil USD
	Tarih	Sayısı	Sayısı	Tarihi									
			3.12.2013		LİSANS BEDELİ	12.206.587,87	2,0319	97.652.703	6.007.474,71	9.401.369	8	97.652.703	9.401.369
1	30.04.2015	160429	157	30.04.2015	1 No'lu hakediş Bedeli	1.020.000,00	2,65	6.619.800	384.906	504.226	6,49	5.924.721	451.283
2	31.05.2015	160446	200	31.05.2015	2 No'lu hakediş Bedeli	260.000,00	2,65	1.687.400	98.113	128.528	6,49	1.510.223	115.033
3	30.06.2015	160461	252	30.06.2015	3 No'lu hakediş Bedeli	296.000,00	2,65	1.921.040	111.698	146.325	6,49	1.719.331	130.960
4	31.07.2015	160508	303	31.07.2015	4 No'lu hakediş Bedeli	315.000,00	2,78	2.044.350	113.309	148.435	6,49	1.829.693	132.850
5	31.08.2015	160525	348	31.08.2015	5 No'lu hakediş Bedeli	275.000,00	2,91	1.784.750	94.502	123.797	6,49	1.597.351	110.799
6	30.09.2015	160574	438	30.09.2015	6 No'lu hakediş Bedeli	215.320,00	3,02	1.397.427	71.298	93.400	6,49	1.250.697	83.593
7	31.10.2015	160593	543	31.10.2015	7 No'lu hakediş Bedeli	236.450,00	2,91	1.534.561	81.254	106.443	6,49	1.373.432	95.267
8	30.11.2015	160607	671	30.11.2015	8 No'lu hakediş Bedeli	115.650,00	2,91	750.569	39.742	52.062	6,49	671.759	46.596
9	31.12.2015	160624	818	31.12.2015	9 No'lu hakediş Bedeli	123.600,00	2,91	802.164	42.474	55.641	6,49	717.937	49.799
10	31.01.2016	160681	109	31.01.2016	10 No'lu hakediş Bedeli	132.500,00	2,96	801.625	44.764	58.193	6,05	729.479	52.955
11	31.03.2016	160729	395	31.03.2016	11 No'lu hakediş Bedeli	115.300,00	2,82	697.565	40.887	53.152	6,05	634.784	48.369
12	30.04.2016	160800	549	30.04.2016	12 No'lu hakediş Bedeli	95.600,00	2,82	578.380	33.901	44.071	6,05	526.326	40.105
13	31.05.2016	GUR2016000000009	695	31.05.2016	13 No'lu hakediş Bedeli	1.450.900,00	2,95	8.777.945	491.831	637.707	6,05	7.987.930	580.314
14	31.07.2016	GUR2016000000097	1072	31.07.2016	14 No'lu hakediş Bedeli	5.016.900,00	2,92	30.352.245	1.718.116	2.227.710	6,05	27.620.543	2.027.216
15	31.08.2016	GUR2016000000145	1260	31.08.2016	15 No'lu hakediş Bedeli	2.357.000,00	2,95	14.259.850	798.983	1.035.961	6,05	12.976.464	942.725
16	30.09.2016	GUR2016000000190	1434	30.09.2016	16 No'lu hakediş Bedeli	752.150,00	3	4.550.508	250.717	312.644	6,05	4.140.962	284.506
17	31.10.2016	GUR2016000000267	1670	31.10.2016	17 No'lu hakediş Bedeli	812.322,00	3	4.914.548	270.774	337.655	6,05	4.472.239	307.266
18	30.11.2016	GUR2016000000314	1852	30.11.2016	18 No'lu hakediş Bedeli	4.111.053,00	3,41	24.871.871	1.205.587	1.503.367	6,05	22.633.402	1.368.064
19	31.12.2016	GUR2016000000349	2092	31.12.2016	19 No'lu hakediş Bedeli	19.853.600,00	3,51	120.114.280	5.656.296	7.053.401	6,05	109.303.995	6.418.595
20	28.02.2017	GUR2017000000052	314	28.02.2017	20 No'lu hakediş Bedeli	400.105,00	3,51	2.208.580	113.990	141.348	5,52	2.042.936	130.747
21	30.04.2017	GUR2017000000151	708	30.04.2017	21 No'lu hakediş Bedeli	303.650,00	3,51	1.676.148	86.510	107.272	5,52	1.550.437	99.227
22	31.05.2017	GUR2017000000170	903	31.05.2017	22 No'lu hakediş Bedeli	2.549.998,85	3,53	14.075.994	722.379	895.750	5,52	13.020.294	828.569
23	30.06.2017	GUR2017000000196	1051	30.06.2017	23 No'lu hakediş Bedeli	6.608.953,00	3,51	36.481.421	1.882.893	2.297.129	5,52	33.745.314	2.124.844
24	31.07.2017	GUR2017000000256	1242	31.07.2017	24 No'lu hakediş Bedeli	624.904,50	3,51	3.449.473	178.035	217.203	5,52	3.190.762	200.913
25	31.08.2017	GUR2017000000281	1451	31.08.2017	25 No'lu hakediş Bedeli	83.232,87	3,51	459.445	23.713	28.930	5,52	424.987	26.760
26	30.09.2017	GUR2017000000373	1623	30.09.2017	26 No'lu hakediş Bedeli	89.968,90	3,51	496.628	25.632	31.271	5,52	459.381	28.926
27	31.10.2017	GUR2017000000407	1835	31.10.2017	27 No'lu hakediş Bedeli	110.496,96	3,51	609.943	31.481	37.147	5,52	564.197	34.361
28	30.11.2017	GRS2018000000446	2030	30.11.2017	28 No'lu hakediş Bedeli	59.985,90	3,51	331.122	17.090	20.166	5,52	306.288	18.654
29	31.12.2017	GRS2018000000510	2221	31.12.2017	29 No'lu hakediş Bedeli	75.499,16	3,51	416.755	21.510	25.381	5,52	385.499	23.478
30	31.01.2018	GRS2018000000043	145	31.01.2018	30 No'lu hakediş Bedeli	50.101,68	3,75	241.490	13.360	15.164	4,82	227.001	14.254
31	28.02.2018	GRS2018000000091	322	28.02.2018	31 No'lu hakediş Bedeli	50.144,45	3,75	241.696	13.372	15.177	4,82	227.194	14.266
32	31.03.2018	GRS2018000000131	485	31.03.2018	32 No'lu hakediş Bedeli	200.046,03	3,75	964.222	53.346	60.547	4,82	906.369	56.914
33	30.04.2018	GRS2018000000203	692	30.04.2018	33 No'lu hakediş Bedeli	198.292,05	3,75	955.768	52.878	59.752	4,82	898.422	56.167
34	31.05.2018	GRS2018000000256	915	31.05.2018	34 No'lu hakediş Bedeli	74.998,19	4,00	361.491	18.750	21.187	4,82	339.802	19.916
35	30.06.2018	GRS2018000000299	1088	30.06.2018	35 No'lu hakediş Bedeli	62.117,64	4,22	299.407	14.720	16.633	4,82	281.443	15.635
36	31.07.2018	GRS2018000000335	1281	31.07.2018	36 No'lu hakediş Bedeli	40.345,85	4,22	194.467	9.561	10.622	4,82	182.799	9.985
37	31.08.2018	GRS2018000000424	1477	31.08.2018	37 No'lu hakediş Bedeli	123.686,43	4,50	596.169	27.486	30.537	4,82	560.398	28.705
38	30.09.2018	GRS2018000000497	1663	30.09.2018	38 No'lu hakediş Bedeli	49.000,00	5,00	236.180	9.800	10.888	4,82	222.009	10.235
39	31.10.2018	GRS2018000000565	1874	31.10.2018	39 No'lu hakediş Bedeli	142.000,00	5,50	684.440	25.818	28.684	4,82	643.374	26.963
40	30.11.2018	GRS2018000000609	2081	30.11.2018	40 No'lu hakediş Bedeli	50.187,00	5,50	241.901	9.125	10.138	4,82	227.387	9.530
41	31.12.2018	GRS2018000000652	2285	31.12.2018	41 No'lu hakediş Bedeli	47.611,25	5,50	229.486	8.657	9.617	4,82	215.717	9.040
TOPLAM						49.549.670,71		391.565.806	20.916.731	28.114.635		365.895.980	26.475.751

26.475.751 USD lık yıpranması düşülmüş yatırım tutarının dolar kurune göre güncel değeri 495.051.430 TL olarak hesaplanmış olup TL eskalasyon ile ve USD bazlı enflasyon uygulanarak ulaşılan değer ortalama alınarak 430.473.755 TL bulunmuştur. %10 genel gider payı da dahil edilerek 473.521.130 TL olarak inşaat maliyet değerine ulaşılmıştır.

Özet Tablo:

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ		
	Tesisin Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	Tesisin Yeniden Üretim Maliyeti (USD)
Gayrimenkul	473.521.130 TL	USD 25.278.727
Makine- Ekipman	508.670.000 TL	USD 27.204.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	982.191.130 TL	USD 52.433.863

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Rüzgar Enerji Santrali”** amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu tesis için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.*

**** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.*

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Konu çalışma kapsamındaki santral, orman izni ve kullanım izni ile faaliyet göstermekte olup takyidat belgeleri kısmen temin edilebilmiştir. Konu santalin üzerinde konumlu olduğu parsellerin tapu fotokopileri müşteriden temin edilememiştir.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 15.06.2015 tarihli çok sayıda “Mimari Proje” ve 29.09.2020 tarih, 10-21 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz enerji santrali olduğundan konu tesisteki Santral sahası ve Rüzgâr tribünlerinin 01.06.2013 tarih ve 28664 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 59.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 44. Maddesi uyarınca Yapı Ruhsatına tabi olmadığı belirtilmiştir. Tesis için 28.11.2011 tarih ve EÜ-3597-4/2199 no.lu enerji üretim lisansı bulunmaktadır. Tesisin orman alanının 211.213,02 m² lik bölümünün 28.12.2060 yılına kadar kullanımı kullanımı için 26.12.2014 tarih ve 296 olur no kesin izin oluru verilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazın alması gereken izin ve belgelerin eksiksiz olduğu ve yasal sürecini tamamladığı sonucuna ulaşılmıştır.

Konu tesise ait 27.01.2016 tarihli geçici kabul belgesi bulunmakta olup henüz kesin kabul belgesi temin edilmemiştir. Konu santralin, geçici kabul belgesi ile enerji üretmesi önünde bir engel bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu tesisin üzerinde konumlu olduğu parseller için kullanım hakkı irtifak hakkı ve kullanım izinleri ile bulunduğu parseller üzerinde takyidat kayıtlarının konu tesisin yeniden üretim maliyeti değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 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

Değerleme konusu tesisin üzerinde konumlu olduğu parseller için kullanım hakkı irtifak hakkı ve kullanım izinleri ile bulunduğu parseller üzerinde takyidat kayıtlarının konu tesisin yeniden üretim maliyeti değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “ham toprak ve orman arazisi” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımının yeniden üretim maliyeti yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı	982.191.130	52.433.863

Değerleme konusu varlıkların yeniden üretim maliyeti talep edildiğinden dolayı konu çalışmada “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” uygulanamamıştır.

Bu değerleme çalışmasında, enerji tesisi niteliğine sahip tesisin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir tesis olmaması, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve arazi değerine yönelik emsal verilere ulaşılabilmesi ve müşteriden temin edilen bina ve makine – ekipman maliyeti verileri dikkate alınarak maliyete katılan tarih ve değerleme tarihi arasındaki gerekli düzeltmeler uygulanarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen varlıklar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30'da açıklanan TCMB döviz alış/satış kuru ve U.S. Bureau of Labor Statistics üretici fiyat endeksi verileri kullanılarak varlıkların bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Söz konusu bedellerin içerisinde kur farkı, enflasyon farkı, faiz gideri ve genel yönetim gideri olmadığı kontrolü yapılmıştır. Yerinde görülen varlıklara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek varlıkların yeniden üretim maliyetinin belirlenmesinde de “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Defter giriş değerleri firma tarafından sağlanan virman dökümleri incelenerek faiz, kur farkı ve inşai maliyetlerden ayrıştırılmıştır. Değere konu baz alınan sabit kıymetler, yıpranma oranları, kalan ekonomik ömürleri raporun ekler bölümünde belirtilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV HARIÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Döviz Kuru (30.12.2022)	USD Alış: 18,6983 TL	USD Satış: 18,7320 TL
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Hariç)	982.191.130.-TL	Dokuzyüzseksenikimilyonyüzdoksanbirbinyüzotuz.-TL
	52.433.863.-USD	Ellikimilyondörtüyüküzyüzüçbinsekizyüzaltmışüç.-USD
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Dahil)	1.158.985.534.-TL	Birmilyaryüzellisekizmilyondokuzyüzseksenbeşbinbeşyüzotuzdört.-TL
	61.871.959.-USD	Altmışbirmilyonsekizyüzyetmişbirbindokuzyüzellidokuz.-USD
Yatırım Döneminde Aktifleştirilmesine İzin Verilen Finansman Bedeli*	85.495.582.-TL	Seksenbeşmilyondörtüyüküzdoksanbeşbinbeşyüzsekseniki -TL
	4.564.146.-USD	Dörtmilyonbeşyüzaltmışdörtbinyüzkırkaltı.-USD

*Yatırım döneminde aktifleştirilmesine izin verilen finansman bedeli müşteri tarafından iletilmiş olup iletilen bedeller üzerinde herhangi bir analiz yapılmamıştır. İletilen finansman bedeli, Derne Temiz Enerji Üretim AŞ'ye ilişkin tüm tesisleri kapsamakta olup söz konusu bedel, her bir tesisin üretim gücünün, toplam üretim gücüne oranı dikkate alınarak dağıtılmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden;

Erdem ÖZCAN (Lisans No: 922164) ve Sertan SAĞALTICI (Lisans No: 913101)

Gökhan EFE Değerleme Uzman Lisans No: 919920	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine ve Ekipman Listesi
2	Maliyet Yönteminde Esas Alınan Yıpranma Oranı Tabloları
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Üretim Lisansı
6	Geçici Kabul Belgeleri
7	Bağlantı Anlaşması
8	Sistem Kullanım Anlaşması
9	Kapasite Raporu
10	Sabit Kıymet Listesi
11	Özgeçmişler
12	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Değerleme Konusu Makine ve Ekipman Listesi

Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. - Zeliha RES / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi"														
Sıra No	Sabit Kıymet No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Aktifleştirilme Tarihi	Adet	Birim Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	Değer Kaynağı	Yıpranma Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Enflasyon Düzeltmesi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi
1		25,6 MW Rüzgar Enerji Santrali	2016	Komple	508.670.000	508.670.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma RES	25	6	19	1,26	0,10	0,73
1.1	253.2016.200.001	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI		Komple										
1.2	253.2016.200.002	KULE VE EKİPMANLARI		Komple										
1.3	253.2016.200.003	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI(MONTAJ VE DEVRE ALMA)		Komple										
1.4	253.2016.200.004	SCADA SİSTEMİ EKİPMANLARI		Komple										
1.5	253.2016.200.006	TÜRBİN IŞIKLI İKAZ SİSTEMİ		Komple										
1.6	253.2016.200.007	TÜRBİN TEMEL BAĞLANTI EKİPMANLARI		Komple										
1.7	253.2016.200.008	TOPRAKLAMA SİSTEMİ		Komple										
1.8	253.2016.200.009	ANA GÜÇ TRAFOLARI		Komple										
1.9	253.2016.200.010	SERVİS TRAFOSU		Komple										
1.10	253.2016.200.011	UNIT STEP UP TRAFO		Komple										
1.11	253.2016.200.012	KESİCİ		Komple										
1.12	253.2016.200.013	AYIRICI		Komple										
1.13	253.2016.200.014	AKIM TRAFOSU		Komple										
1.14	253.2016.200.015	KAPASİTİF GERİLİM TRAFOSU		Komple										
1.15	253.2016.200.016	PARAFUDR		Komple										
1.16	253.2016.200.017	KORUMA KONTROL ÖLÇÜM PANOLARI		Komple										
1.17	253.2016.200.018	HABERLEŞME PANOSU		Komple										

1.18	253.2016.200.019	METAL CLAD HÜCRE	Komple	
1.19	253.2016.200.020	NÖTR DİRENÇ	Komple	
1.20	253.2016.200.021	GÜÇ KABLOSU	Komple	
1.21	253.2016.200.022	ENSTRUMAN KORUMA KABLOLARI	Komple	
1.22	253.2016.200.023	MESNET İZOLATÖRÜ GRUBU	Komple	
1.23	253.2016.200.024	ASKI VE GERGİ TAKIMI	Komple	
1.24	253.2016.200.025	AKÜ VE REDRESÖR GRUBU	Komple	
1.25	253.2016.200.026	DİZEL JENERATÖR	Komple	
1.26	253.2016.200.027	RMU HÜCRE 36 KV	Komple	
		Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	508.670.000	

Ek 2: Maliyet Yönteminde Esas Alınan Yıpranma Oranı Tabloları

Yıpranma RES			
İlk Yıl Yıpranması (%)		10%	
Dip Değer (%)		10%	
Faydalı Ömür (Yıl)		25	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		3,33%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,01%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,100	0,100	0,900
2	0,033	0,13	0,867
3	0,033	0,17	0,833
4	0,033	0,20	0,800
5	0,033	0,23	0,767
6	0,033	0,27	0,733
7	0,033	0,30	0,700
8	0,033	0,33	0,667
9	0,033	0,37	0,633
10	0,033	0,40	0,600
11	0,033	0,43	0,567
12	0,033	0,47	0,533
13	0,033	0,50	0,500
14	0,033	0,53	0,467
15	0,033	0,57	0,433
16	0,033	0,60	0,400
17	0,033	0,63	0,367
18	0,033	0,67	0,333
19	0,033	0,70	0,300
20	0,033	0,73	0,267
21	0,033	0,77	0,233
22	0,033	0,80	0,200
23	0,033	0,83	0,167
24	0,033	0,87	0,133
25	0,033	0,90	0,100

[illegible]

Ek 5: Üretim Lisansı



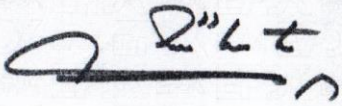
**T.C.ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

ÜRETİM LİSANSI

**Bu Lisans kapsamındaki üretim tesisi
Yenilenebilir Enerji Kaynağı kullanmaktadır.**

Lisans No : EÜ/3597-4/2199
Tarih : 28/12/2011

Bu Lisans; Derne Temiz Enerji Üretim Anonim Şirketi'ne, Kırklareli ili, Merkez ilçesinde rüzgar enerjisine dayalı Zeliha RES projesi kapsamında 28/12/2011 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle üretim faaliyeti göstermek üzere 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 28/12/2011 tarihli ve 3597-4 sayılı Kararı ile verilmiştir.



Hasan KÖKTAŞ
Başkan

Bu lisans, genel ve özel hükümleri ile ayrılmaz bir bütündür.

GENEL HÜKÜMLER

1- Lisans kapsamında yürütülebilecek faaliyetler

Lisans sahibi; piyasada lisansa konu üretim tesisinin kurulması, işletmeye alınması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitenin toptan satış lisansı sahibi tüzel kişiler, perakende satış lisansı sahibi tüzel kişiler ile serbest tüketicilere satış faaliyetlerinde bulunabilir.

2- Lisans sahibinin temel yükümlülükleri

Lisans sahibi; piyasa faaliyetlerini yürütürken aşağıdaki temel yükümlülükleri yerine getirir:

- a) Elektrik piyasasına ilişkin kanun, yönetmelik, tebliğ, genelge, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (Kurul) kararları ile bu lisans hükümlerine uymak,
- b) Lisansı kapsamındaki faaliyetinin gerektirdiği diğer mevzuat hükümlerine uymak,
- c) Üretim tesisinin teknik olanakları çerçevesinde TEİAŞ ve/veya dağıtım lisansı sahibi tüzel kişilere, iletim ve dağıtım faaliyetinin istikrarlı bir şekilde yerine getirilebilmesi için sağlanması gereken yan hizmetleri, söz konusu hizmetin verilmesi sonucu oluşan tüm maliyetin karşılanmasını esas alan bir bedel üzerinden teklif etmek,
- d) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (Kurum) tarafından talep edildiğinde, teklif edilmiş olan yan hizmetler ve bu hizmetlere ilişkin maliyetlerin ayrıntılarını vermek,
- e) TEİAŞ ve/veya dağıtım sistemini veya sistemlerini işleten lisans sahibi tüzel kişilere, Elektrik Piyasası Tarifeler Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenen iletim ve/veya dağıtım tarifeleri üzerinden ücret ödemek,
- f) Yıllık programlı bakım takvimini ilgili mevzuata uygun olarak TEİAŞ ve/veya bu lisans kapsamındaki üretim tesisinin bulunduğu dağıtım bölgesinde faaliyet gösteren dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiye bildirmek,
- g) Bu lisans kapsamındaki üretim tesisini; mücbir sebepler ile yıllık programlı bakım takvimi dışında, piyasada üstlenmiş bulunduğu yükümlülükleri yerine getirecek şekilde işler halde tutmak,
- h) Mücbir sebepler dışında; önceden öngörülemeyen arızalar sonucu veya arızaya yol açacağı açık olan durumlarda, çok ivedi olarak TEİAŞ'a ve/veya bu lisans kapsamındaki üretim tesisinin bulunduğu dağıtım bölgesinde faaliyet gösteren dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiye bilgi vermek suretiyle programsız bir bakım yaptığı anda, bu bakımın süresi itibarıyla piyasa işleyişini olumsuz yönde etkilememesini sağlamak ve devre dışı kalma hakkında Kuruma gerekçeli bildirimde bulunmak,
- i) Mücbir sebepler, yıllık programlı bakım takvimleri ve programsız bakımlar dışında üretim faaliyetinin durdurulmasının talep edilmesi halinde, faaliyetin durdurulmasının talep edildiği tarihten en az yüzyirmi gün önce onay alabilmek üzere Kuruma yazılı olarak başvuruda bulunmak,
- j) Elektrik Piyasası Şebeke Yönetmeliği, TEİAŞ'ın lisansı ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde; sistem stabilitesi ve emniyeti açısından tehlike arz eden durumlar ile mücbir sebepler durumlarında, Ulusal Yük Dağıtım Merkezinin, sistem güvenilirliği açısından üstlendiği yükümlülükleri yerine getirebilmesini teminen, verdiği tüm talimatlara uymak,
- k) Ulusal Yük Dağıtım Merkezinin, sistem güvenilirliği açısından üstlendiği yükümlülükleri yerine getirebilmesini teminen verdiği talimatlara uyulması veya sistem kısıtları nedeniyle elektrik enerjisinin iletilmemesi sonucu ortaya çıkan maliyetleri, mali uzlaştırmaya ilişkin mevzuat çerçevesinde karşılamak,
- l) Dengeleme ve Uzlaştırma Yönetmeliği uyarınca yük alma ve yük atma tekliflerini Piyasa Mali Uzlaştırma Merkezine zamanında vermek ve Ulusal Yük Dağıtım Merkezi tarafından verilen yük alma ve yük atma talimatlarına uygun hareket etmek,
- m) Bu lisans kapsamındaki faaliyetlerin sürdürülmesini engelleyen veya aksatan olayları, bu olayların lisans kapsamındaki faaliyetler üzerindeki etkilerini, bu etkileri azaltmak veya ortadan kaldırmak için aldığı önlemleri ve etkilerin hangi koşullarda ve sürede tamamen giderilebileceğini, olayın ortaya çıkmasından itibaren yedi iş günü içerisinde yazılı olarak Kuruma bildirmek,
- n) Dengeleme ve uzlaştırmaya ilişkin mevzuat çerçevesinde gerekli bilgi ve belgeleri Piyasa Mali Uzlaştırma Merkezine vermek,

- o) Elektrik enerjisi ve/veya kapasite satışı yapılan, serbest tüketiciler hakkındaki gerekli tüm bilgileri, serbest tüketicilerin bulundukları bölgelerde faaliyet gösteren dağıtım lisansı sahibi tüzel kişilere vermek,
- p) Üretim tesisini, yasal defter ve kayıtlarını, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde denetime hazır bulundurmak, talep edildiğinde denetime açmak ve Kurumun faaliyetlerini yerine getirebilmesi için ihtiyaç duyacağı her türlü bilgi ve belgeyi Kuruma zamanında vermek.

3- Sayaç tesisi

Lisans sahibi; ikili anlaşmalar ve/veya ortaklık ilişkisi yoluyla elektrik enerjisi ve/veya kapasite satışı yapabilmesi için ilgili mevzuatın gerektirdiği sayaçları tesis etmek zorundadır.

4- Yıllık lisans bedeli

Yıllık lisans bedeli; Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uygun olarak hesaplanarak tahakkuk ettirilir ve lisans sahibi tarafından Kurum hesabına yatırılır.

5- Diğer bedeller

Lisans sahibi; lisans yenileme, lisans tadili ve lisans sureti çıkartma bedellerini, Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uygun olarak Kurum hesabına yatırır.

6- Lisansın tadili

Bu lisans; lisans sahibinin talebi veya ilgili mevzuat kapsamındaki uygulamaların gerektirdiği durumlarda ya da yasal değişiklik hallerinde Kurul kararıyla tadil edilebilir.

Lisans sahibinin talebi veya ilgili mevzuat kapsamındaki uygulamaların gerektirdiği durumlarda yapılan lisans tadili serbest rekabet koşullarını bozucu hükümler içeremez.

Lisans sahibinin; lisans tadilinden doğan yeni ve/veya ilave yükümlülükleri yerine getirebilmesi için belirli bir süreye ihtiyaç duyması halinde, söz konusu süre Kurul kararı ile belirlenir ve belirlenen bu süre lisans tadilinde yer alır.

Tesis tamamlanma süresine ilişkin olarak lisans sahibi tüzel kişiden kaynaklanmaması şartıyla süre uzatımına gidilmesi ihtiyacının doğması halinde, tesis tamamlanma süresini oluşturan her bir bölüm için tanınan süre sona ermeden, süre uzatımı talebinde bulunulabilir. Tüzel kişinin öne sürdüğü gerekçelerin uygun bulunması halinde, tesis tamamlanma için öngörülen süreler lisans tadili kapsamında uzatılabilir.

7 - Lisansın yenilenmesi

Lisans sahibi; lisans yenileme talebi için lisans süresinin bitiminden en erken bir yıl, en geç dokuz ay önce Kuruma yazılı olarak başvurur.

8- Lisansın sona ermesi

Bu lisans; lisans sahibinin iflası halinde veya süresi uzatılmadığı takdirde süresinin bitiminde kendiliğinden, lisans sahibinin lisansını sona erdirmek istemesi halinde ise Kurul kararıyla sona erer.

Lisans sahibi; bu lisans kapsamındaki faaliyetini sona erdirmek istemesi halinde, lisansın sona ermesini talep ettiği tarihten en az yüzseksen gün önce, gerekçeleri ile birlikte Kuruma yazılı olarak başvuruda bulunur. Bu başvuru kapsamında, lisans sahibinin lisansını sona erdirmek istediği tarih itibarıyla ne tür yükümlülükler taşıdığı ve bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi için ne tür tedbirlerin öngörüldüğü belirtilir. Kurulun, sona erdirmeye talebi hakkında alacağı karar için ihtiyaç duyulması halinde, ilave bilgi ve belgeler Kurum tarafından lisans sahibinden istenebilir.

Yapılan değerlendirme sonucu, sona erdirmeye talebinin Kurul kararıyla uygun bulunması halinde bu lisans, lisansın sona ermesinin talep edildiği tarihte sona erer. Kurul, lisansın sona ermesinin tüketiciler ve piyasa koşulları aleyhine bir durum yaratacağı yolunda karara vardığı takdirde, gerekçeleri lisans sahibine bildirmek suretiyle talebi reddedebilir veya lisansın sona ermesi için talep edilen tarihi ileri bir tarihe erteleyebilir.

Lisans sahibi; bu lisans kapsamındaki üretim tesisini, Kurul onayı almak kaydıyla satış, devir veya diğer bir düzenleme ile lisans kapsamındaki faaliyete devam etmek isteyen bir diğer tüzel kişiye devredebilir. Bu suretle üretim tesisini devralacak tüzel kişinin, devir işlemi gerçekleşmeden önce Kurumdan lisans alması zorunludur. Bu lisans kapsamındaki üretim tesisini devralan tüzel kişinin lisansı, devir işlemlerinin tamamlanması ve bu lisansın sona ermesi ile yürürlüğe girer.

9- Lisans kapsamındaki hakların temliki

Lisans sahibi; bu lisans kapsamındaki haklarını, ancak Kurumdan izin almak suretiyle üçüncü şahıslara temlik edebilir.

10- Lisansın iptali

Bu lisans; 4628 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükümleri ve Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği çerçevesinde iptal edilebilir.

11- Lisans kapsamındaki hak ve yükümlülüklerin geçersiz olması

Bu lisansın özel hükümlerinde aksi belirtilmedikçe veya bu lisans sona ermediği veya iptal edilmediği sürece, lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri geçerlidir.

12- Güvenlik

Lisans sahibi; çevrenin korunması, işçi sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili her türlü tedbir alır.

Lisans sahibi; üretim tesisini güvenli bir şekilde işletir ve mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü emniyet tedbirlerini alır.

Lisans sahibi; tesislerin gerek inşası ve işletilmesi gerekse ek yatırımları sırasında kamuya, çevreye, gerçek ve tüzel kişilere ait taşınır ve taşınmazlara zarar verilmemesi, can ve mal kaybına sebep olunmaması için gereken bütün tedbirleri alır.

13- Hesapların ayrıştırılması ve çapraz sübvansiyon yasağı

Lisans sahibi; bu lisansın genel hükümleri ile özel hükümleri kapsamında ve piyasa dışında yürüttüğü faaliyetler için ayrı hesap tutar ve bu faaliyetler arasında çapraz sübvansiyon tesis edemez.

14- Denetim

Yapılan denetimler sonucu, lisans sahibinin mali durumunun, lisansı kapsamındaki faaliyetini güvenli olarak yürütebilmesinin ve/veya üstlenmiş olduğu mali yükümlülüklerini yerine getirmesini tehlikeye düşürecek şekilde bozulduğunun, ilgili mevzuat çerçevesinde lisans sahibinin savunması da alınmak suretiyle hazırlanan denetim raporlarıyla tespit edilmesi durumunda, tüketiciler ve piyasa koşulları aleyhine bir sonuç yaratılmamasını teminen, lisans sahibi, Kurul kararına uygun olarak gereken önlemleri alır.

Kurul; lisans sahibinin faaliyet ve uygulamaları ile işlem, hesap ve mali tablolarının bağımsız denetim kuruluşları ve/veya teknik denetim yapabilecek kişi veya kuruluşlar vasıtasıyla denetlenmesini kararlaştırabilir. Bu tür denetim hizmetlerinin bedeli, lisans sahibi tarafından karşılanır. Ancak, Kurulun gerek görmesi halinde, bedeli Kurumca karşılanmak kaydıyla da denetim yaptırılabilir.

15- Anlaşmazlıkların çözümü

Lisans sahibinin; TEİAŞ ve dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiler ile bağlantı ve sistem kullanım anlaşması hükümlerinin uygulanması veya anlaşma hükümlerinde yapılacak değişiklikler üzerinde mutabakata varamamaları halinde oluşan ihtilaflar; ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde çözüme kavuşturulur. Kurulun bu konuda azami otuz gün içerisinde alacağı kararlar taraflar için bağlayıcı niteliktedir. Kurul kararlarına karşı lisans sahibi tarafından açılan davalar ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'da görülür.

16- Acil eylem

Lisans sahibi; mücbir sebepler ve olağanüstü durumlarda, bu lisans kapsamındaki üretim tesisinin etkin işletilmesini esaslı biçimde sekteye uğratabilecek bir hususa ilişkin olarak eyleme girişilmesi gerektiğine inandığı takdirde, uygun gördüğü önlemleri alabilir. Lisans sahibi, acil eyleme geçilmesini gerektiren olayların ayrıntıları ile alınan önlemleri olayın meydana gelmesinden itibaren yedi iş günü içerisinde Kuruma ve ilgili mevzuat çerçevesinde TEİAŞ'a ve/veya dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiye bildirir.

17- Hizmet alımı

Lisans sahibi; bu lisans kapsamındaki faaliyetleri için hizmet alımı yoluna gidebilir. Bu durum, lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki yükümlülüklerinin devri anlamına gelmez.

18- Hisse devri

Lisans sahibi; ilgili mevzuat hükümleri uyarınca, ortaklık yapısında meydana gelebilecek değişiklikler için Kurumdan onay almak zorundadır. Ortaklık değişikliğinin Kurul kararıyla onaylanması durumunda bu lisans tadil edilir.

19- Tüzel kişilerin birleşmesi

Lisans sahibinin, tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün olarak lisans sahibi bir başka tüzel kişi tarafından devralınmak istenmesi halinde, Kurumdan onay alınması zorunludur. Birleşme talebinin Kurul kararıyla onaylanması durumunda bu lisans iptal edilir.

20- Bildirimler

Lisans sahibi ile Kurum arasında yapılacak karşılıklı tüm bildirimler, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine uygun olarak lisans özel hükümlerine derç edilen bildirim adresine yapılır.

Bildirim adresindeki değişiklikler adres değişikliği gerçekleşmeden asgari üç iş günü öncesinden noter kanalı ile Kuruma yazılı olarak bildirilir. Bu bildirimin belirtilen süre içerisinde yapılmaması durumunda, adres değişikliğinin gerçekleştiği tarih ile bildirimin yapıldığı tarih arasında eski adrese yapılmış tebligatlar geçerlidir.

21- Terim, kavram ve kısaltmaların yorumlanması

Aksi bu lisansın genel ve özel hükümlerinde açıkça belirtilmedikçe, bu lisansla yer alan terim, kavram ve kısaltmaların, elektrik piyasasına ilişkin mevzuatta tanımlanan anlamları esas alınır.

22- Lisans hükümlerinin uygulanması

Bu lisans hükümlerinin uygulanmasından doğan uyumsuzluk veya anlaşmazlıklar Kurul tarafından alınan kararlar doğrultusunda giderilir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1- Üretim tesisine ilişkin bilgiler

Bu Lisans, **Derne Temiz Enerji Üretim Anonim Şirketi**'ne ait ve bilgileri aşağıda yer alan üretim tesisi için verilmiştir:

İli	: Kırklareli
İlçesi	: Merkez
Bildirim adresi	: Ankara Caddesi No:222 Karaoğlan Mahallesi 06830 Gölbaşı/ANKARA
Tesis tipi	: Yenilenebilir
Enerji kaynağı	: Rüzgar
Ünite sayısı	: 8 adet
Ünite kurulu gücü	: 3200 kWm / 3000 kWe
Tesis toplam kurulu gücü	: 25.6 MWm / 15 MWe
Öngörülen ortalama yıllık üretim miktarı	: 52.500.000 kWh
Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyeleri	: Pınarhisar TM, 154 kV
Tesis tamamlanma süresi	: 64 ay 11 gün
Tesis tamamlanma tarihi	: 09/05/2017

1- Lisansın yürürlüğe girmesi

Bu lisans, 28/12/2011 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu Lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır.

Şirket, inşaat öncesi dönemin sonuna kadar proje onayı için Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına başvurur.

2- Lisansın süresi

Bu lisans, 28/12/2011 tarihinden itibaren 49 (kırkdokuz) yıl süreyle geçerlidir.

3- Tüzel kişilikte yüzde on ve üzerinde doğrudan veya dolaylı pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişiler

<u>Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar</u>	<u>Hisse Oranı (%)</u>
-Güriş İnşaat ve Mühendislik A.Ş.	90

<u>Dolaylı Pay Sahibi Ortaklar</u>	<u>Hisse Oranı (%)</u>
- Güriş Holding A.Ş.	71,10
- Müşfik Hamdi YAMANTÜRK	46,49
- Tefik YAMANTÜRK	46,49
- Güriş Makine ve Montaj San. A.Ş.	18,90

4- Tesis yerine ait pafta adı/adları, ünite koordinatları ve santral sahası köşe koordinatları

1/25.000'lik pafta adı: Kırklareli-E18-b3

Ünite koordinatları:

	E	N		E	N
T1	537547	4626671	T5	540621	4625196
T2	537567	4625851	T6	540921	4625006
T3	539887	4625404	T7	540921	4624065
T4	540264	4625345	T8	541351	4623960

Santral sahası köşe koordinatları:

	E	N		E	N
K1	537210	4626976	K24	540438	4623727
K2	537702	4626976	K25	540438	4623867
K3	538127	4626730	K26	540318	4623936
K4	538227	4626558	K27	540072	4624362
K5	538292	4626521	K28	540072	4624406
K6	538538	4626095	K29	540036	4624406