



Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş.

Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.

Enerji Santrali Değerleme Raporu

Kaniye Rüzgar Enerji Santrali - 64 MW

**Uzunköprü / Edirne
Hayrabolu / Tekirdağ
Malkara / Tekirdağ**

2022A841 / 31.12.2022

Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi Ankara Caddesi No: 222 06830 Gölbaşı/Ankara

Sayın Resul KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Edirne ili, Uzunköprü ilçesi ve Tekirdağ ili, Hayrabolu ve Malkara ilçelerinde konumlu olan Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.'ye ait 64 MW kurulu güce sahip **"Kaniye Rüzgar Enerji Santrali"**nin yeniden üretim maliyetine yönelik **2022A841** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Enerji santralinin yeniden üretim maliyeti aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ		
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)	2.225.550.782.-TL	İkimilyarikiyüzirmibeşmilyonbeşyüzellibinyediyüzsekseniki.-TL
Yeniden üretim maliyeti (KDV Dahil)	118.929.588.-USD	Yüzonsekizmilyondokuzyüzirmidokuzbinbeşyüzseksenekiz.-USD
Yeniden üretim maliyeti (KDV Dahil)	2.626.149.923.-TL	İkimilyaraltıyüzirmialtımmilyonyüz kırkdokuzbindokuzyüz yirmiüç.-TL
Yeniden üretim maliyeti (KDV Dahil)	140.195.917.-USD	Yüz kırkmilyonyüz doksanbeşbindokuzyüz yedi.-USD
Yatırım Döneminde Aktifleştirilmesine İzin Verilen Finansman Bedeli*	213.738.955.-TL	İkiyüzonüçmilyonyediyüzotuzsekizbindokuzyüzellibeş.-TL

*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 A.Ş.'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 değerlendirme 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 değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme 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)

Güneş ÖZÇELİK Değerleme Uzmanı Lisans No: 912800	Gökhan EFE Değerleme Uzmanı Lisans No: 920919	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---	--	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri	17
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	27
Tesisin Konum Analizi.....	41
Değerleme Konusu Tesis Tanımı ve Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	47
SWOT Analizi.....	53
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	55
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	66
Ekler	70

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	Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Karapürçek Mahallesi, 143 ada, 5 no.lu parsel; Tam Tekirdağ ili, Hayrabolu ilçesi, Umurça Mahallesi, 175 ada, 8 no.lu parsel; Tam Tekirdağ ili, Hayrabolu ilçesi, Subaşı Mahallesi, 1586 no.lu parsel; Tam <i>*Yalnızca Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlar için inceleme yapılmıştır. Diğer parseller için süreç devam etmektedir.</i>
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerlendirme çalışması; şirketin halka arzının düşünülmesi nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen sabit kıymet listeleri ve takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE VE VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yağmurca ve Karapürçek Mahalleleri Uzunköprü/Edirne Mestanlar Mahallesi Malkara/Tekirdağ Umurça ve Subaşı Mahalleleri Hayrabolu/Tekirdağ Kaniye Rüzgar Enerji Santrali
TAPU KAYDI	Tam hisseyle Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazlar; Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Karapürçek Mahallesi, 143 ada, 5 no.lu parsel Tekirdağ ili, Hayrabolu ilçesi, Umurça Mahallesi, 175 ada, 8 no.lu parsel Tekirdağ ili, Hayrabolu ilçesi, Subaşı Mahallesi, 1586 no.lu parsel Tapu kayıt bilgileri ile ilgili detaylı bilgi raporun "3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında verilmiştir.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.421.692,12 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Rüzgar Enerji Taks: - Kaks: 0,10 Hmaks: Teknolojinin gerektirdiği kadar (Santral için) Santrali ve Şalt Sahası Hmaks: 7,50 m (İdari ve Sosyal Birimler için)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Rüzgar Enerji Santrali ve Şalt Sahası

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

MEVCUT FONKSİYONLAR	Rüzgar Enerji Üretim Tesisi
----------------------------	-----------------------------

İNŞAAT ALANI	679,5 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	125-135-145 TL/m²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2022	
DÖVİZ KURU (30.12.2022)	USD Alış: 18,6983 TL	USD Satış: 18,7320 TL
YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV HARİÇ)	2.225.550.782.-TL	
YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV DAHİL)	2.626.149.923.-TL	
YATIRIM DÖNEMİNDE AKTİFLEŞTİRİLMESİNE İZİN VERİLEN FİNANSMAN BEDELİ*	213.738.955.-TL	

*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 A.Ş.'ye ilişkin tüm tesisleri kapsamakta olup söz konusu bedel, her bir tesisin üretim gücünün, toplam üretim gücüne oranı dikkate alınarak dağıtılmıştır.



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, 2022A841 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıda tapu kayıt bilgileri verilen taşınmazlar üzerinde konumlu enerji santralinin 31.12.2022 tarihli makine, hat ve ekipmanların ve gayrimenkullerin yeniden üretim maliyetinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. (Değerleme konusu tesis 275 adet parselden oluşmakta olup bu parsellerden yalnızca Karapürçek köyü 143 ada 5 no'lu parsel, Umurça köyü 175 ada 8 no'lu parsel ve Subaşı köyü 1586 parsel no'lu taşınmalar "Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş." mülkiyetindedir. Tesisini oluşturan diğer parseller ise Maliye Hazinesi veya muhtelif sayıda şahıs mülkiyetinde olduğundan diğer taşınmazlar için takyidat belgesi alınmamış ve mülkiyet bilgisi araştırması yapılmamıştır.)

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Ada	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik
1	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	Kalebayırı	130	1			82.100,00	Ham Toprak
2	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	Geniş Sirt	138	16			872.750,00	Orman
3	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	Geniş Sirt	138	17			692.617,00	Orman
4	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	-	138	30			2.893.644,00	Mera
5	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	-	138	31			4.111,45	Mera
6	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	-	138	32	138	18	12.768,94	Türbin Yeri
7	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	-	138	33			12.768,94	Türbin Yeri
8	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	-	138	34			8.476,56	Yol
9	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	-	138	35			1.730,11	Yol
10	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca		138	36	138	19	92.230,07	Mera
11	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca		138	37			669,93	Yol
12	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	Geniş Sirt	138	38	138	28	14.647,18	Tarla
13	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	Geniş Sirt	138	39			542,82	Yol
14	Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	Geniş Sirt	138	29			60.760,00	Tarla
15	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Armut Dere	140	12			37.000,00	Tarla
16	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	-	140	17			133.001,43	Mera
17	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	-	140	18			36,33	Yol
18	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	-	140	19	140	13	13,07	Yol
19	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	-	140	20			229,99	Yol
20	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	-	140	21			1.719,18	Yol
21	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Armut Dere	141	44	141	8	40.457,18	Tarla
22	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Armut Dere	141	45			167,82	Yol
23	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Armut Dere	141	9			17.000,00	Tarla
24	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Armut Dere	143	5			10.000,00	Ham Toprak
25	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Damlıca Dere	144	1			15.625,00	Tarla

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Ada	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik
26	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Damlıca Dere	144	3			1.625,00	Ham Toprak
27	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Çakmak	165	38			24.755,00	Tarla
28	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Çakmak	165	39			29.880,00	Tarla
29	Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	Çakmak	165	40			30.500,00	Tarla
30	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	18		584	86,54	Türbin Yeri
31	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	23			12.337,84	Tarla
32	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	104	1			44,65	Yol
33	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	104	2		585	21,23	Yol
34	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	104	3			402,04	Yol
35	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	104	4			20.851,74	Tarla
36	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	19			152,22	Türbin Yeri
37	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	20		587	524,47	Yol
38	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	21			4.990,75	Tarla
39	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	15		588	7.030,06	Tarla
40	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	17			4.852,33	Türbin Yeri
41	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	7		591	369,11	Yol
42	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	12			5.016,72	Tarla
43	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	8		592	384,84	Yol
44	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	11			4.302,36	Tarla
45	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	9			569,48	Yol
46	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	10		593	9.469,33	Tarla
47	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	16			282,54	Türbin Yeri
48	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	20			1.344,27	Tarla
49	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	23		594	6.685,97	Türbin Yeri
50	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	24			691,83	Yol
51	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	25			4.478,11	Tarla
52	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	21		595	16.182,51	Tarla
53	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	22			5.983,02	Türbin Yeri
54	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	5		596	15.576,04	Tarla
55	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	6			1.302,31	Yol
56	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	3		597	492,27	Yol
57	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	4			21.300,87	Tarla
58	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	1		598	173,78	Yol
59	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	105	2			19.888,97	Tarla
60	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	18		600	3.006,41	Tarla
61	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	19			62,26	Yol
62	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	8		607	34,12	Yol
63	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	9			2.973,32	Tarla
64	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	6		608	21.714,67	Tarla
65	Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandıratepe	106	7			491,08	Yol

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Ada	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik
66	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	154	1		1	9.200,72	Tarla
67	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	154	2			914,3	Yol
68	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	8		2	23.302,87	Tarla
69	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	7			82.251,20	Tarla
70	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	9			593,5	Tarla
71	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	10		3	1.385,03	Yol
72	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	11			50,27	Yol
73	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	12			9.055,81	Türbin Yeri
74	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	13		4	3.019,65	Türbin Yeri
75	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	14			34.644,46	Tarla
76	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Bahçedere	151	2		446	449,29	Türbin Yeri
77	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Bahçedere	151	3			8.701,55	Tarla
78	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Bahçedere	151	1		447	9.459,11	Tarla
79	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	12			2.253,57	Türbin Yeri
80	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	13			1.708,81	Yol
81	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	14		475	26.118,01	Tarla
82	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	17			8.975,07	Türbin Yeri
83	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	18			6.942,24	Tarla
84	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	19			838,16	Yol
85	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	15		476	7.562,30	Tarla
86	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	16			1.101,41	Türbin Yeri
87	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	10		506	25.317,46	Tarla
88	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	11			24,86	Yol
89	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Köy Civarı	107	1		535	1.241.345,67	Orman
90	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Köy Civarı	153	8		536	77.715,87	Orman
91	Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Köy Civarı	105	1		537	1.744.423,99	Orman
92	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen	-	1629		516	9.593,21	Tarla
93	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen	-	1630			6.256,79	Türbin Yeri
94	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen	-	1631			1.018,79	Tarla
95	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen	-	1632		518	14.624,20	Tarla
96	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen	-	1633			6.512,15	Türbin Yeri
97	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen	-	1634			1.044,86	Yol
98	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1635		519	30.463,16	Tarla
99	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1636			2.136,84	Yol
100	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1637		520	6.296,18	Tarla
101	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1638			7.903,82	Türbin Yeri
102	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1639		521	3.216,29	Tarla
103	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1640			5.933,71	Türbin Yeri
104	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1683		522	17.772,63	Tarla
105	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1684			827,37	Yol
106	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1620		523	22.858,97	Tarla

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Ada	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik
107	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1621			4.790,58	Türbin Yeri
108	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1622			50,45	Yol
109	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1649		524	60.656,62	Tarla
110	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1650			1.593,38	Türbin Yeri
111	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1724			19.128,89	Tarla
112	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1725		539	14,65	Yol
113	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1726			7.056,46	Türbin Yeri
114	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1651			1.932,04	Tarla
115	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1652			357,71	Tarla
116	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1653		540	12.443,38	Tarla
117	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1654			709,71	Yol
118	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1655			594,68	Yol
119	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1656			5.712,48	Türbin Yeri
120	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1657			17.214,29	Tarla
121	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1658		541	383,44	Tarla
122	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1659			5.689,88	Tarla
123	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1660			2.512,39	Türbin Yeri
124	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1661		542	23.653,46	Tarla
125	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1662			546,54	Yol
126	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		544			4.850,00	Tarla
127	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1795		545	16.199,21	Tarla
128	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1796			100,79	Yol
129	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1663			10.637,25	Tarla
130	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1664		546	4.326,65	Tarla
131	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1665			1.486,10	Yol
132	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1666		547	12.140,81	Tarla
133	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1667			509,19	Yol
134	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1597		548	24.158,18	Tarla
135	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1598			41,82	Yol
136	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		549			19.150,00	Tarla
137	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1589		550	15.827,41	Tarla
138	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1590			172,59	Yol
139	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1591		551	14.621,49	Tarla
140	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1592			378,51	Yol
141	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1593		552	23.121,74	Tarla
142	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1594			178,26	Yol
143	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1604		553	22.059,69	Tarla
144	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1605			40,31	Yol
145	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1618		554	24.022,31	Tarla
146	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1619			277,69	Yol
147	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1623		555	24.336,73	Tarla

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Ada	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik
148	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1624			263,27	Yol
149	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1578		556	44.576,14	Tarla
150	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1579			123,86	Yol
151	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1718		557	16.871,06	Tarla
152	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1719			378,94	Yol
153	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		558			14.950,00	Tarla
154	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1696		620	39.439,03	Tarla
155	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1697			7.660,97	Türbin Yeri
156	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1586		623	4.375,06	Tarla
157	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1587			4.977,88	Türbin Yeri
158	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1588			197,06	Yol
159	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1722		629	11.803,17	Tarla
160	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1723			496,83	Yol
161	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1580		631	27.784,79	Tarla
162	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1581			965,21	Yol
163	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1706			2.852,96	Tarla
164	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1707		632	26.014,89	Tarla
165	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1708			11.149,43	Türbin Yeri
166	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1709			1.982,72	Yol
167	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1703		633	28.535,95	Tarla
168	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1704			1.464,05	Türbin Yeri
169	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1716		651	9.790,10	Tarla
170	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1717			9,90	Yol
171	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1714		653	10.741,74	Tarla
172	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1715			8,26	Yol
173	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1712		654	9.372,73	Tarla
174	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1713			27,27	Yol
175	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1679		655	9.964,84	Tarla
176	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1680			-	-
177	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1720		656	9.970,02	Tarla
178	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1721			29,98	Yol
179	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1698			11.442,69	Tarla
180	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1699		657	149,04	Yol
181	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1700			58,27	Yol
182	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1701		671	27.671,29	Tarla
183	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1702			428,71	Yol
184	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1729		672	26.487,77	Tarla
185	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1705			362,23	Yol
186	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		673			24.350,00	Tarla
187	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1625		675	6.059,13	Tarla
188	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1626			140,87	Yol

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Ada	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik
189	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1627		676	11.300,16	Tarla
190	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1628			49,84	Yol
191	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		677			20.100,00	Tarla
192	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		678			19.950,00	Tarla
193	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		679			9.000,00	Tarla
194	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1641		680	22.754,56	Tarla
195	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1642			1.045,44	Yol
196	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1643		681	14.761,48	Tarla
197	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1644			738,52	Yol
198	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		683			9.100,00	Tarla
199	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1645		684	8.606,56	Tarla
200	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1646			993,44	Yol
201	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1647		685	29.711,99	Tarla
202	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1648			688,01	Yol
203	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		1710		686	5.434,91	Tarla
204	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		1711			11.015,09	Türbin Yeri
205	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1576		687	12.998,57	Tarla
206	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1577			1.251,43	Türbin Yeri
207	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		701			14.600,00	Şalt Sahası
208	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		1570		702	14.077,58	Şalt Sahası
209	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		735			37.800,00	Tarla
210	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		736			17.150,00	Tarla
211	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		1668		738	27.391,12	Tarla
212	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		1669			208,88	Yol
213	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1670		1029	18.488,46	Tarla
214	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1671			111,54	Yol
215	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1672		1030	17.956,73	Tarla
216	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1673			243,27	Yol
217	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1730		1031	19.446,64	Tarla
218	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1731			3,36	Yol
219	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1674			8.237,16	Tarla
220	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1675		1035	12.040,76	Türbin Yeri
221	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1676			72,08	Yol
222	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1677		1036	20.750,29	Tarla
223	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1678			649,71	Yol
224	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1797			31.276,82	Tarla
225	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1798		1082	229,22	Türbin Yeri
226	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1799			1.493,96	Yol
227	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1685		1083	14.540,07	Tarla
228	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1686			198,73	Yol
229	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1687			61,20	Yol

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Ada	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik
230	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1691			18.705,38	Tarla
231	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1692		1086	775,33	Türbin Yeri
232	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1693			419,29	Yol
233	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1681		1087	27.190,83	Tarla
234	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1682			159,17	Yol
235	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1694		1088	24.649,14	Tarla
236	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1695			50,86	Yol
237	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1582			22.971,77	Tarla
238	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1583		1089	-	-
239	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1584			31,66	Yol
240	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1585			92,51	Türbin Yeri
241	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1595		1090	24.541,92	Tarla
242	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1596			58,08	Yol
243	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1091			29.100,00	Tarla
244	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1599		1092	19.309,91	Tarla
245	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1600			540,09	Yol
246	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1688			21.884,54	Tarla
247	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1689		1093	15,93	Yol
248	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1690			99,53	Türbin Yeri
249	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1601			18.546,93	Tarla
250	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1602		1125	4,61	Yol
251	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1603			48,46	Yol
252	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		1212			6.700,00	Tarla
253	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1606			12.317,03	Tarla
254	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1607			6.458,96	Tarla
255	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1608		1220	78,48	Türbin Yeri
256	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1609			2.091,32	Yol
257	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1610			94,74	Yol
258	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1611			9,47	Yol
259	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1421			4.100,00	Tarla
260	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1526			94.854,26	Orman
261	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1732			7.276,90	Tarla
262	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1733		1436	3.421,71	Tarla
263	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1787			3.408,77	Tarla
264	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1734			6.132,70	Tarla
265	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1571			34.054,41	Tarla
266	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1572			1.975,02	Tarla
267	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1573		1455	10.419,87	Türbin Yeri
268	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1574			665,29	Yol
269	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1575			2.285,41	Yol
270	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1612		1509	25.562,41	Tarla
271	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1613			20,94	Yol

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Ada	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik
272	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1614			16,65	Yol
273	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1615			20.944,81	Tarla
274	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1616		1510	6.085,70	Türbin Yeri
275	Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1617			219,49	Yol

Bu rapora konu makine, teçhizat ve ekipmanlar, konu gayrimenkulün 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, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Güneş ÖZÇELİK (Lisans No: 912800) ve Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 920919) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Erdem ÖZCAN (Lisans No: 922164) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 06.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2022 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte enerji santralinde gerekli saha incelemeleri, resmi kurum araştırmaları 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; raporun “3.1 Gayrimenkulün İmar Bilgileri” başlığı altında mülkiyet ve tapu bilgileri verilen rüzgar enerji santraline ait 31.12.2022 tarihli makine, hat ve ekipmanların ve gayrimenkullerin yeniden üretim maliyetinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

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.

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 A.Ş.’ye ilişkin tüm tesisleri kapsamakta olup söz konusu bedel, her bir tesisin üretim gücünün, toplam üretim gücüne oranı dikkate alınarak dağıtılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Enerji santralinin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu tesis 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., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No: 1 Fındıklı 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 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Gaziosmanpaşa Mahallesi Ankara Caddesi No: 222 06830 Gölbaşı/Ankara adresinde bulunan Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

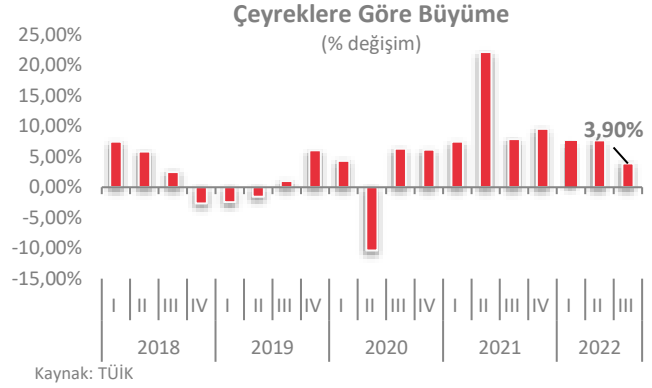
EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

Bölüm 2

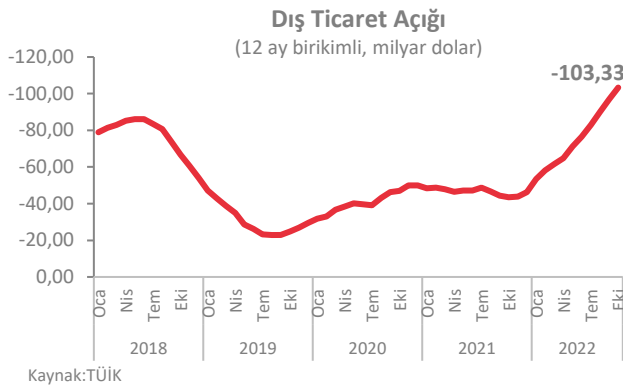
Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

2.1 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.

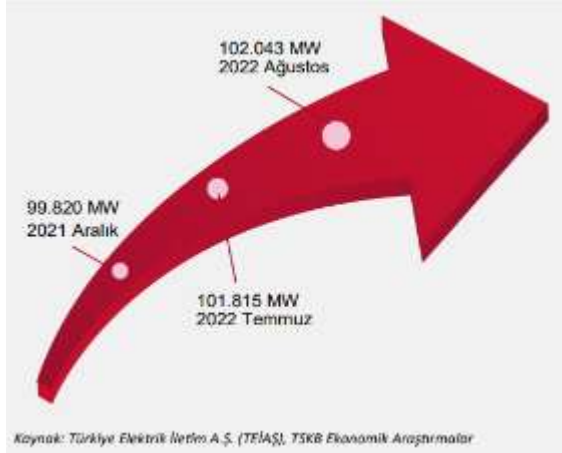
2020-2040 dönemi için yapılan Türkiye Elektrik Enerjisi Talep Projeksiyonu Raporu çalışmasının sonuçlarına göre; elektrik tüketiminin baz senaryoya göre, 2025 yılında 370 TWh, 2040 yılında ise 591 TWh seviyesine ulaşması beklenmektedir. 2021 yılında Türkiye, elektrik üretiminin %30,9'unu kömürden, %33,2'sini 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

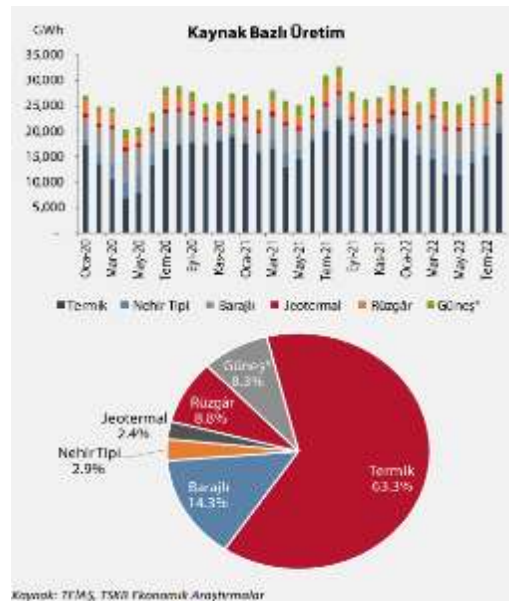
Kurulu Güç Analizi 2021 yılı Aralık ayı sonunda 99.820 (MW) seviyesine ulaşmış olan Türkiye toplam kurulu gücü, 2022 yılı Ağustos ayı sonunda 102.043 MW oldu. Ağustos ayında toplam net 229 MW kurulu güç devreye alınırken, bu kurulu gücün 135 MW'si güneş enerjisi santrallerinden sağlandı. Aynı dönemde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



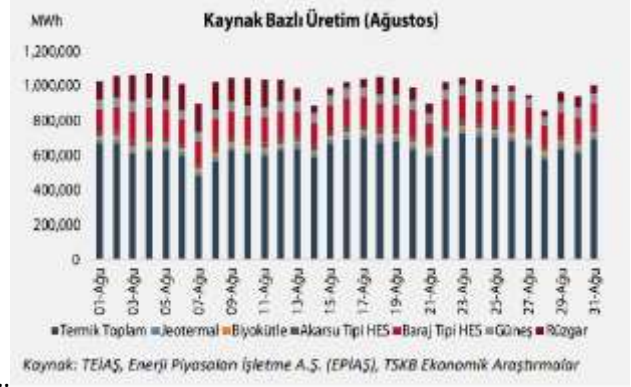
Ağustos ayında devrede olan santrallerin %54,3'ünü yenilenebilir kaynaklardan elektrik üreten santraller oluşturdu. Böylece yenilenebilir kaynakların oranı %54 seviyesinin üzerinde kalmaya devam etti. Hidroelektrik santraller, Türkiye toplam elektrik kurulu gücünün %30,9'unu temsil ederken, rüzgâr ve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



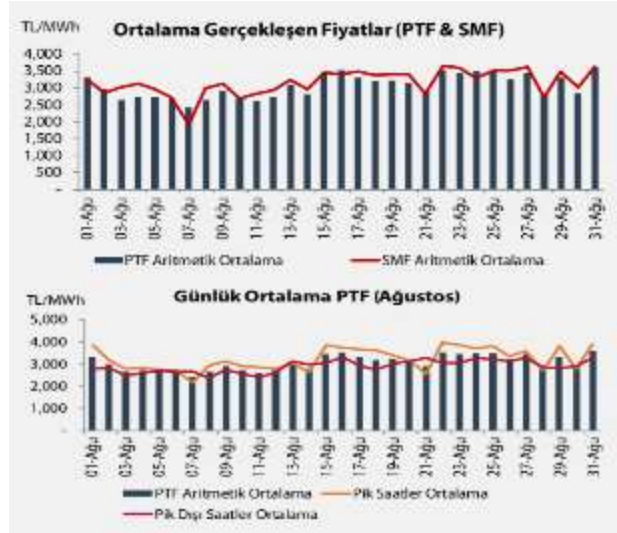
Temmuz ayında üretilen elektriğin %53,9'unu sağlayan termik santraller, Ağustos ayında toplam elektriğin %63,3'ünü karşıladı. Bir önceki ay %19,7'lik bir paya sahip olan hidroelektrik santraller, Ağustos ayında toplam üretilen elektriğin %17,2'sini üretti. Aynı dönemde rüzgâr enerjisi santrallerinden 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

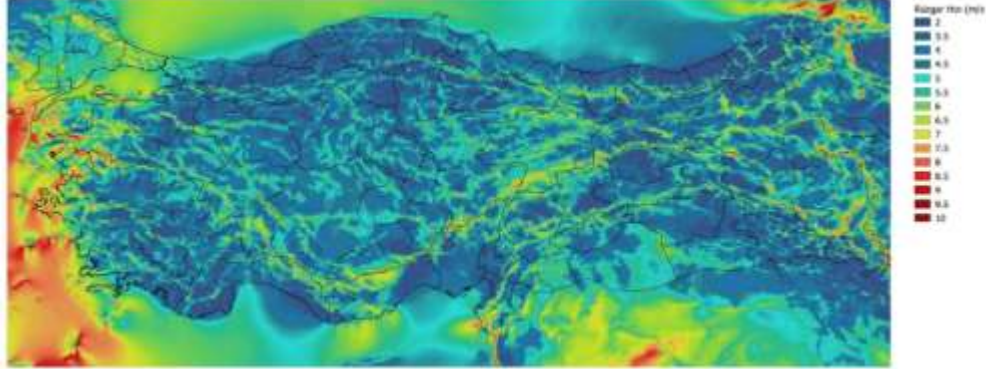
2006 yılında orta-ölçekli sayısal hava tahmin modeli ve mikro-ölçekli rüzgar akış modeli kullanılarak 200 m yatay çözünürlükte hazırlanan Türkiye Rüzgar Enerjisi Potansiyeli Atlası (REPA-V1) verilerine göre yer seviyesinden 50 metre yükseklikte ve 7,5 m/s üzeri yıllık ortalama rüzgâr hızlarına sahip 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 kullanılamaz 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.



Edirne İli Enerji Santralleri Profili³

Edirne Bölgesi	
Aktif Santral Sayısı:	8
Kurulu Güç:	187 MWe
Yıllık Elektrik Üretimi:	580 GWh

Edirne'nin elektrik santrali kurulu gücü 187 MWe'dir. Edirne'deki 8 elektrik santrali ile yılda yaklaşık 580 GWh elektrik üretimi yapılmaktadır. Bu üretim miktarı ile Edirne'nin elektrik tüketiminin yüzde 42'lik kısmı yine bu şehirdeki santraller ile karşılanmaktadır.

Edirne'nin elektrik dağıtım hizmeti TREDAS tarafından sağlanmaktadır.

Edirne ilinde faaliyet gösteren santrallerin listesi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Enerji Santralleri Listesi				
Sıra No	Santral Adı	Tesis Türü	Firma Adı	Kurulu Güç
1	Süloğlu Rüzgâr Santrali	Rüzgâr	Koç Holding	60 MW
2	Subaşı Kaniye Res	Rüzgâr	Güriş Holding	48 MW
3	Şadıllı Res	Rüzgâr	Fina Enerji	33 MW
4	Boreas 1 Enez Res	Rüzgâr	Boreas Enerji	22 MW
5	Çandır Res	Rüzgâr	Türkerler Holding	10 MW
6	Hamzabeyli Rüzgâr Santrali	Rüzgâr	Meriç Rüzgâr Enerjisi	5,92 MW
7	Emel Elektrik Ges	Güneş	Emel Elektrik	0,49 MW
8	Edirne'deki Diğer Lisanssız Ges'ler	Güneş	Çeşitli Firmalar	7,99 MW

Yapım Aşamasındaki Enerji Santralleri Listesi				
Sıra No	Santral Adı	Tesis Türü	Firma Adı	Kurulu Güç
1	Edirne Giyim Sanayi GES	Güneş	Edirne Giyim Sanayi	2 MW
2	Can Res	Rüzgâr	Can Enerji	1,76 MW
3	Yaşar Makine İpsala Res	Rüzgâr	Yaşar Makine	0,65 MW

Edirne 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	Tunca (Suakacağı) Barajı ve Hes	Hidroelektrik	EÜAŞ	12 MW

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

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

Tekirdağ İli Enerji Santralleri Profili⁴

Tekirdağ Bölgesi	
Aktif Santral Sayısı:	34
Kurulu Güç:	1.415 MW
Yıllık Elektrik Üretimi:	6.258 GWh

Tekirdağ'ın elektrik santrali kurulu gücü 1.415 MWe'dir. Tekirdağ'daki 34 elektrik santrali ile yılda yaklaşık 6.258 GWh elektrik üretimi yapılmaktadır. Bu üretim miktarı ile Tekirdağ'ın elektrik tüketiminin yüzde 65'lik kısmı yine bu şehirdeki santraller ile karşılanmaktadır.

Tekirdağ'ın elektrik dağıtım hizmeti TREDAS tarafından sağlanmaktadır.

Tekirdağ ilinde faaliyet gösteren santrallerin listesi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Enerji Santralleri Listesi				
Sıra No	Santral Adı	Tesis Türü	Firma Adı	Kurulu Güç
1	Tekirdağ Doğalgaz Santrali A	Doğalgaz	EÜAŞ	478 MW
2	Tekirdağ Doğalgaz Santrali B	Doğalgaz	EÜAŞ	478 MW
3	Balabanlı Rüzgar Santrali	Rüzgar	Borusan EnBW Enerji	61 MW
4	Çorlu Doğalgaz Termik Santrali	Doğalgaz	Can Enerji	56 MW
5	Can Enerji Tekirdağ Enerji Üretim Santrali	Doğalgaz	Can Enerji	48 MW
6	Tekirdağ Kıyıköy RES	Rüzgar	Beşiktepe Üretim	45 MW
7	Marmara Pamuklu Mensucat Termik Santrali	Kömür	Marmara Pamuklu Mensucat	44 MW
8	Sarıkaya RES	Rüzgar	Demirer Enerji	29 MW
9	Şahinler Enerji Çorlu Kojenerasyon Santrali	Doğalgaz	Şahinler Enerji	26 MW
10	Çorlu Gülle Entegre Tekstil Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Gülle Entegre Tekstil	14 MW
11	Karatepe RES	Rüzgar	Tepe Enerji Santrali	13 MW
12	Barbaros RES	Rüzgar	Türkerler Holding	12 MW
13	Kızılca Terzi RES	Rüzgar	Fina Enerji	12 MW
14	Polyplex Europa Doğalgaz Santrali	Doğalgaz		12 MW
15	Anadolu İplik Tekirdağ Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Anadolu İplik	8,6 MW
16	Karatepe Biyokütle Elektrik Santrali	Biyokütle	Ekolojik Enerji	8,49 MW
17	Can Tekstil Çorlu Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Can Tekstil	7,84 MW
18	Lüleburgaz Tekirdağ Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Burgaz Elektrik Üretim	6,91 MW
19	Modern Biyokütle ENERJİ Santrali	Biyokütle	Eren Enerji	6 MW
20	Kasar ve Dual Tekstil Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Kasar ve Dual Tekstil	5,67 MW
21	Altınıyıldız Mensucat Çerkezköy Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Boyner Perakende	5,5 MW
22	Muratlı Karton Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Kombassan Holding	5,5 MW
23	Tanrıverdi Dokuma Apre ve Boya Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Tanrıverdi Dokuma	4,66 MW
24	Saray RES	Rüzgar	Saray Alüminyum	4 MW

⁴ <https://www.enerjiatlası.com/sehir/tekirdag/>

25	Korudağı RES	Rüzgar	Demir RES Mühendislik	3,40 MW
26	Nil Örme Sanayi Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Nil Örme Sanayi	2,68 MW
27	Garanti İplik RES	Rüzgar	Garanti İplik	2,5 MW
28	Ode Yalıtım Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Ode Yalıtım	2,04 MW
29	Nuryıldız Tekstil Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Nur Yıldız Tekstil	1,36 MW
30	Tübaş Tekstil Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Tübaş Tekstil	1,36 MW
31	Erak Giyim Çerkezköy Elektrik Üretim Tesisi	Doğalgaz	Erak Giyim	1,2 MW
32	Zeynep Giyim Doğalgaz Santrali	Doğalgaz	Zeynep Giyim	1,01 MW
33	Derby Rüzgar Enerjisi Santrali	Rüzgar		0,8 MW
34	Tekirdağ'daki diğer Lisanssız GES'ler	Güneş	Çeşitli Firmalar	8,18 MW

Yapım Aşamasındaki Enerji Santralleri Listesi				
Sıra No	Santral Adı	Tesis Türü	Firma Adı	Kurulu Güç
1	Bozkır ve Doreş Enerji Rüzgar Santrali	Rüzgar		20 MW
2	İmparator Konfeksiyon Tekirdağ RES	Rüzgar	İmparator Konfeksiyon	3 MW
3	Asa Kaynak Çerkezköy Rüzgar Santrali	Rüzgar	Asa Kaynak	2,40 MW
4	Vatan Kablo Tekirdağ Rüzgar Santrali	Rüzgar	Vatan Kablo	2,35 MW
5	Saray Lisanssız RES	Rüzgar	Saray Alüminyum	2,35 MW
6	Boen Alüminyum Çerkezköy RES	Rüzgar	Boen Alüminyum	2,3 MW
7	Kapaklı Belediyesi RES	Rüzgar	Kapaklı Belediyesi	1 MW
8	Kapaklı Belediyesi Rüzgar Türbini	Rüzgar	Kapaklı Belediyesi	1 MW
9	Arıteks Tekstil RES	Rüzgar	Arıteks Tekstil	0,8 MW
10	Erkoç Elektrik RES	Rüzgar	Erkoç Elektrik	0,8 MW
11	Damla RES	Rüzgar	PRC Enerji	0,8 MW

Tekirdağ 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	Tekirdağ Saray Termik Santrali	Kömür		300 MW

Tekirdağ 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	Edirne	Tekirdağ	Tekirdağ
İlçesi	Uzunköprü	Hayrabolu	Hayrabolu
Mahallesi	-	Umurça	Subaşı
Köyü	Karapürçek	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Armut Dere	Kale	2. Belen
Ada No	143	175	-
Parsel No	5	8	1586
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Ham Toprak	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	10.000	23.302,87	4.375,06
Malik / Hisse	Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. - Tam		

***Değerleme konusu tesis 275 adet parselden oluşmakta olup bu parsellerden yalnızca yukarıdaki tabloda belirtilen 3 adet parsel “Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.” mülkiyetindedir. Tesisini oluşturan diğer parseller ise Maliye Hazinesi veya muhtelif sayıda şahıs mülkiyetinde olduğundan diğer taşınmazlar için takyidat belgesi alınmamış ve mülkiyet bilgisi araştırması yapılmamıştır.**

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 12.12.2022 tarih, saat 14:01 ve 14:02 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

143 ada, 5 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.* (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi) (04.04.2017 tarih ve 3324 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi'nin 15.02.2022 tarih 72811 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 18.580.061,85 TL (Alacaklı: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi) (15.02.2022 tarih ve 3836 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 31.03.2022 tarih 147890 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.924.424,42 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (31.03.2022 tarih ve 7758 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 18.04.2022 tarih 178158 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 15.176.133,41 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (18.04.2022 tarih ve 9076 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 28.07.2022 tarih 338975 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 31.971.625,91 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (28.07.2022 tarih ve 17434 yevmiye no ile)

- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 26.08.2022 tarih 387792 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 38.280.171,94 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (26.08.2022 tarih ve 19921 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 22.09.2022 tarih 430243 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 36.662.408,17 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (22.09.2022 tarih ve 22078 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 25.10.2022 tarih 489985 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 45.185.242,06 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (25.10.2022 tarih ve 24987 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 30.11.2022 tarih 556127 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 52.152.120,62 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (30.11.2022 tarih ve 28209 yevmiye no ile)

***5578 no.lu Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un değiştirilen 8. Maddesi'ne göre:**

Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.

Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.

Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.

175 ada, 8 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarih, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de

taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır. (08.12.2016 tarih ve 8711 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi'nin 18.02.2022 tarih 79170 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 22.954.628,5 TL (Alacaklı: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi) (18.02.2022 tarih ve 2336 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 31.03.2022 tarih 147890 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.924.424,42 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (31.03.2022 tarih ve 4304 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 18.04.2022 tarih 178158 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 15.176.133,41 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (08.04.2022 tarih ve 5107 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 28.07.2022 tarih 338975 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 31.971.625,91 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (28.07.2022 tarih ve 9314 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 26.08.2022 tarih 387792 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 38.280.171,94 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (26.08.2022 tarih ve 10901 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 22.09.2022 tarih 430243 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 36.662.408,17 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (22.09.2022 tarih ve 12240 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 25.10.2022 tarih 489985 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 45.185.242,06 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (25.10.2022 tarih ve 13947 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 30.11.2022 tarih 556127 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 52.152.120,62 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (30.11.2022 tarih ve 15800 yevmiye no ile)

1586 no.lu parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi'nin 15.02.2022 tarih 72811 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 18.580.061,85 TL (Alacaklı: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi) (15.02.2022 tarih ve 2169 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 31.03.2022 tarih 147890 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.924.424,42 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (31.03.2022 tarih ve 4304 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 18.04.2022 tarih 178158 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 15.176.133,41 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (18.04.2022 tarih ve 5107 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 28.07.2022 tarih 338975 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 31.971.625,91 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (28.07.2022 tarih ve 9314 yevmiye no ile)

- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 26.08.2022 tarih 387792 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 38.280.171,94 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (26.08.2022 tarih ve 10901 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 22.09.2022 tarih 430243 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 36.662.408,17 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (22.09.2022 tarih ve 12240 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 25.10.2022 tarih 489985 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 45.185.242,06 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (25.10.2022 tarih ve 13947 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi'nin 30.11.2022 tarih 556127 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 52.152.120,62 TL (Alacaklı: 006283 Ankara Kurumlar Vergi Dairesi) (30.11.2022 tarih ve 15800 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Konu taşınmazlardan 143 ada, 5 no.lu parsel üzerinde "5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır" beyanı bulunmakta olup değerleme konusu taşınmaz, tarım arazilerinin bölünebilme koşullarına yönelik minimum parsel koşulunu sağladığından mevcut durumda taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama yaratmamaktadır

175 ada, 8 no.lu parsel üzerinde taşınmazın tarım, tarımsal amaçlı yapılar veya sürekli ikamet edilen konut haricinde kullanılması durumunda getirilen mali yükümlük beyanı bulunmakta olup söz konusu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması durumunda mali yükümlülüğün yerine getirilmesi halinde ilgili beyanın kaldırılacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu beyanın taşınmazın devredilebilmesine bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tamamına ilişkin takyidat kayıtlarında, kamu haczi şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh kayıtları taşınmazların devrine engel bir durum oluşturmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Konu taşınmazlardan 143 ada, 5 no.lu parsel üzerinde "5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır" beyanı bulunmakta olup taşınmazın olası bir toplulaştırma işlemine konu olması durumunda değerinin değişmesi muhtemeldir.

Değerleme konusu 175 ada, 8 no.lu parsel ve 1586 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1586 no.lu parsel ve 143 ada, 5 no.lu parsellere yönelik son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım veya satım işlemi gerçekleşmemiştir. Söz konusu taşınmazlardan 175 ada, 8 no.lu parselin mülkiyeti 28.11.2022 tarih ve 15634 yevmiye no ile 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Gereğince Yenilemenin Tescili sebebiyle tam hisseyle "Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş." mülkiyetine tescil edilmiştir.

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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genel itibari ile tarım ve orman alanı lejandına sahip arsalar yer almaktadır.

Edirne İl Özel İdaresi ve Hayrabolu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 06.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Kaniye Rüzgar Enerji Santrali (RES) Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.03.2014 (Edirne) – 07.02.2014 (Tekirdağ)

Lejandi: Rüzgar Enerji Santrali ve Şalt Sahası

Yapılaşma şartları;

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

*Toplam planlama alanı 42,20 ha olup 7,36 ha Edirne il sınırı içinde, 34,83 ha Tekirdağ il sınırı içinde kalmaktadır.

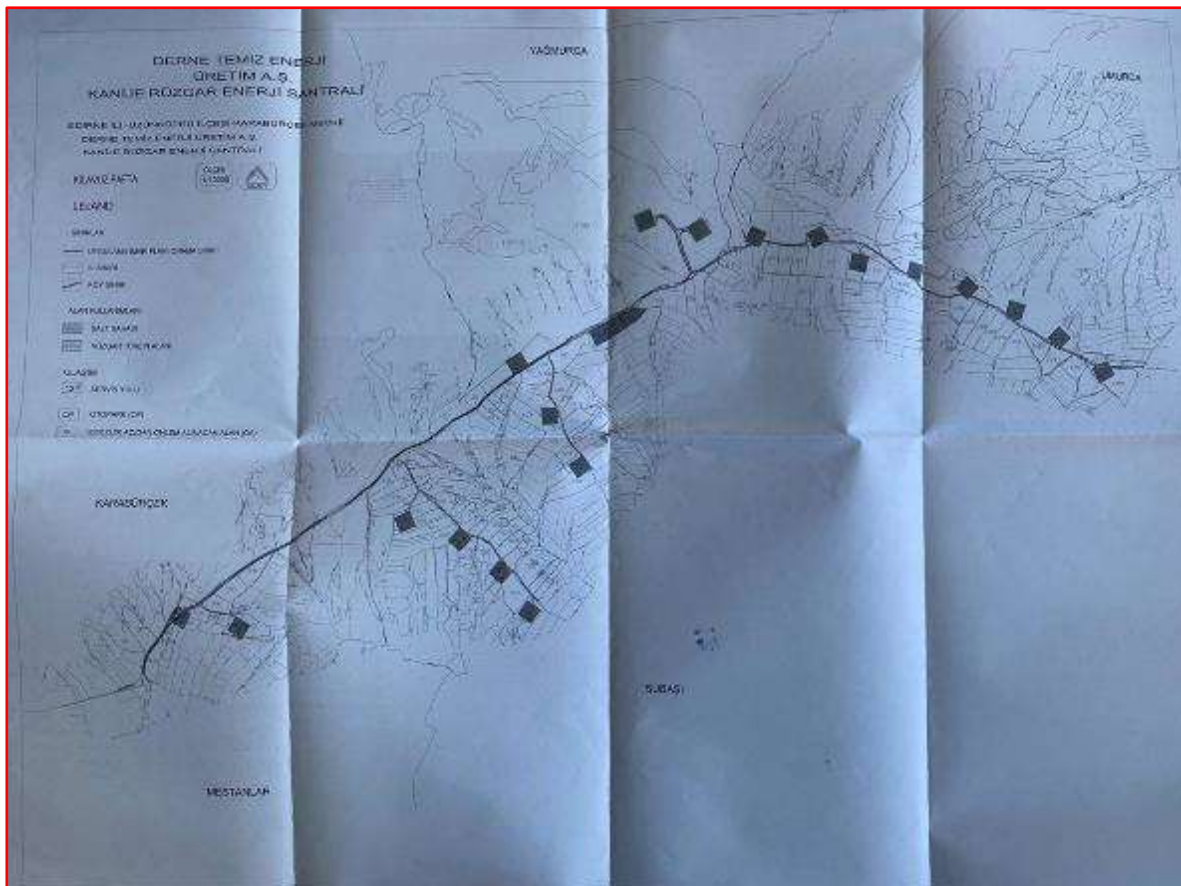
Alan Hesapları (ha)				
	Planlama Alanı	Türbin Alanı	Yol Alanı	Şalt Sahası
Edirne	7,36 ha	3,99 ha	3,37 ha	
Tekirdağ	34,83 ha	20,50 ha	11,45 ha	2,88 ha
Toplam	42,20 ha	24,49 ha	14,82 ha	2,88 ha

Hazırlanan planda toplam 20 adet rüzgar türbini planlanmıştır. Bunlardan 1 adedi (T1 Türbini) hem Tekirdağ hem de Edirne il sınırı içinde kalmaktadır. Türbinlerin 3 adedi (T9, T11, T12 Türbinleri) Edirne il sınırı içinde kalmaktadır. Diğer türbinler ise Tekirdağ il sınırı içinde kalmaktadır.

Plan Notları

1. Mevcut olan elektrik tesislerinin (Enerji Nakil Hattı, Trafo Merkezi, vb.) yeni imar planlarına işlenmesi gerekmektedir.
2. Can ve mal güvenliğinin sağlanması konusunda, mevcut olan elektrik dağıtım tesisleri ve yakın çevresi için “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”nde belirtilen kriterlere uyulması gerekmektedir.
3. Sonradan ihtiyaç duyulabilecek Trafor Merkezi, Dağıtım Merkezi gibi elektrik tesisleri için yeni imar planında yer ayrılması ve bu tesis yerlerinin yeni imar planında seçimi için, mahallindeki işletme birimi (TREDAS Genel Müdürlüğü Tekirdağ ve Edirne İşletme Müdürlüğü) ile müştereken çalışılması gerekmektedir.
4. Planlama alanı içerisinde Rüzgar Enerji Santrali, türbin kamulaştırma alanları, şalt sahası, servis yolları ve bu tesislere ait hizmet verebilecek teknik-sosyal tesisler ve bu yapılara ait müstemilat binaları yapılabilecektir.
5. Uygulama imar planı onama sınırları içinde yapılacak olan şalt sahasında yapı yaklaşma mesafesi 10 m olarak bırakılmıştır.
6. 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında yer alan sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ayrıca otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacak olup tesis alanı içerisinde yeterli otopark alanı ayrılacaktır.
7. 1/100.000 Ölçekli Ergene Havzası Trakya Alt Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulacaktır.
8. Rüzgar Santrali Alanı orman alanında kaldığından 6831 Sayılı Orman Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay işlemleri tamamlanmadan uygulamaya geçilemez.

9. Rüzgar Santrali alanı mera alanında kaldığından 4342 Sayılı Mera Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay işlemleri tamamlanmadan uygulamaya geçilemez.
10. Plan kapsamında Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından gerekli kamulaştırma işlemleri yapılmadan uygulamaya geçilemez.
11. Rüzgar Enerji Santrali alanında maksimum yükseklik kurulacak tesisin teknolojik özelliğinin gerektirdiği kadar olacaktır. Şalt merkezi alanında tesisin ihtiyaç duyabileceği trafo yapıları, kontrol odası, idari ve sosyal birimler (idari bina, bekçi evi, malzeme deposu, su deposu, vb.) yapılabilir. Trafo ve şalt yapılarında maksimum H: tesisin teknolojik özelliğinin gerektirdiği kadar olacak, idari ve sosyal birimlerde en fazla inşaat alanı E: 0,10 en fazla yapı yüksekliği H: 7,50 m olacaktır.
12. Botaş Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafeleri ve uygulama hükümlerine uyulacaktır.
13. Çevrenin korunması ve insani tüketim amaçlı içme ve kullanma suyu edilen yer altı ve yüzeysel su kaynaklarının korunmasına yönelik gerekli tedbirler alınacaktır.
14. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacak, çevre değerlerinin korunması için tüm tedbirler alınacaktır.
15. ÇED yönetmeliğine tabi faaliyetler için bu yönetmelik uyarınca gerekli izin ve onaylar alınmadan tesis işletmeye açılmaz. ÇED raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
16. Tesisten çıkacak atıklar ve atık sularla ilgili olarak 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve bağlı mevzuatlara uyulacaktır.
17. 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununda belirtilen usul ve esaslara uyulacaktır.
18. Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
19. Sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı RES alanı içinde çözülecektir.
20. 2863 sayılı yasa gereği çalışmalar esnasında eski eserlere rastlanması durumunda Edirne Müze Müdürlüğüne haber verilecektir.
21. Tesise ait teknik etkileşim analizi yapıp, ilgili kurumunca uygun görülmeden inşai faaliyetlere izin verilemez.
22. Proje alanında bulunan akar ve kuru dere yataklarının inşaat ve işletme aşamalarında müdahalede bulunulmamalı ve hiçbir surette atık su deşarjı, katı atık, hafriyat ve dökümü yapılmayacaktır.
23. Tesisin su ihtiyacı yer altı suyundan karşılanması durumunda 167 sayılı yasa gereği DSİ'den izin alınmalıdır.
24. İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik gereğince, işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınmadan tesis faaliyete geçemez.
25. Deprem Yönetmeliğine ve Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır.
26. Jeolojik etüt raporunda belirtilen önlem ve önerilere uyulacaktır.
27. Bu planda açıklanmayan konularda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile yürürlükte bulunan üst ölçekli çevre düzeni planları ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.



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 parseller, 04.03.2014 (Edirne) – 07.02.2014 (Tekirdağ) onay tarihli, 1/5.000 ölçekli “Kaniye Rüzgar Enerji Santrali (RES) Nazım İmar Planı” kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parseller mevcut durumda, 04.07.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kaniye Rüzgar Enerji Santrali (RES) Uygulama İmar Planı” kapsamında” Rüzgâr Enerji Santrali ve Şalt Tesis Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:0,10 yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu parsellerin son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Hayrabolu Belediyesi’nde 06.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Tekirdağ ili, Hayrabolu ilçesi, Subaşı Mahallesi 1570 no.lu parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.12.2014	-	679,5	Yeni Yapı	Kontrol Binası için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	17.12.2014	2014/36	679,5	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	05.11.2019	2019/35	679,5	İsim Değişikliği	Ofis ve işyeri için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	29.01.2020	2020/02	679,5	İsim Değişikliği	Ofis ve işyeri için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	26.10.2020	2020/22	679,5	İsim Değişikliği	Ofis ve işyeri için verilmiştir.

***Konu tesisteki santral sahası ve rüzgâr türbinlerinin 08.09.2013 tarih ve 28759 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 59. Maddesi* ve 3194 sayılı İmar Kanunun 44. Maddesi** uyarınca Yapı Ruhsatına tabi olmadığı bildirilmiştir.**

***Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 59. Madde 3. Paragraf:** “Ancak kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikli 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 müstemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elevatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur”

****İmar Kanunu Madde 44 - I - a)** Enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerle ilgili tesisler ve müstemilatından 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 taşınmazlardan 1570 no.lu parsel üzerinde yer alan kontrol binası, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Muhittin Mahallesi Salih Omurtak Caddesi No:67 D:28 Çorlu/Tekirdağ adresinde faaliyet gösteren Tekaks Yapı Denetim 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 16.10.2015 tarihli şantiye şefinin istifa etmesi nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 28. ve 32. Maddelerine istinaden düzenlenmiş inşaat durdurma tutanağı bulunmaktadır. Ancak söz konusu belgeden sonra taşınmaz için 05.11.2019 tarihli, 2019/35 no.lu ve 29.01.2020 tarihli, 2020/02 no.lu düzenlenmiş "Yapı Ruhsatları" ile 26.10.2020 tarihli ve 2020/22 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" düzenlenmiştir. Taşınmaza yönelik düzenlenen inşaat durdurma tutanağından sonra alınan ruhsat ve iskan belgeleri ile birlikte söz konusu tutanağın geçerliliğinin sona erdiği düşünülmektedir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 17.12.2014 tarihli "Mimari Proje" ve 26.10.2020 tarih, 2020/22 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 09.02.2011 tarih ve EÜ/3071-35/1826 no.lu enerji üretim lisansı bulunmaktadır.

Konu tesise ait 26.12.2014 tarihli kesin kabul belgesi bulunmakta olup mevzuat uyarınca alması gereken başka bir belge bulunmamaktadır.

Konu tesise ait Ekim 2015-Kasım 2015-Mart 2016-Nisan 20216 ve Mayıs 2016 tarihli "T1-T2-T3-T4-T5-T6-T7-T8-T9-T10-T11-T12-T13-T14-T15-T16-T17-T18-T19-T20 no.lu Rüzgar Türbinleri ve Generatör Grubu" için düzenlenmiş geçici kabul belgeleri bulunmakta olup henüz kesin kabul belgesi temin edilmemiştir. Konu santralin, geçici kabul belgesi ile enerji üretmesi önünde bir engel bulunmamaktadır. Konu taşınmazlardan "Tarla" ve "Ham Toprak" nitelikli parsellerin cins tashih süreci henüz tamamlanmamış olup "Türbin Yeri", "Şalt Sahası" ve "Yol" nitelikli parsellerin cins tashih süreci tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, "İşyeri Binası" nitelikli gayrimenkul için düzenlenmiş 13.11.2019 tarih, Y2459101F7B22 no.lu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu santrale yönelik olarak Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. ile Güriş İnş. ve Müh. A.Ş. arasında 06.01.2014 tarih ve Derne/Kaniye/16/661 no.lu yüklenici sözleşmesi bulunmaktadır.

Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Yağmurca Mahallesi, 130 ada, 1 parsel için Maliye Hazinesi ile Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. arasında 16.04.2015 tarihli kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Karabürçek Mahallesi, 144 ada, 3 parsel için Maliye Hazinesi ile Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. arasında 16.04.2015 tarihinden 09.02.2060 tarihine kadar (Lisans süresi boyunca) düzenlenmiş irtifak hakkı sözleşmesi bulunmaktadır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen parsellere ilişkin mevcut maliklere ait "İbraname ve Taahhütname – Muvafakatname" belgeleri bulunmakta olup taşınmazların halihazırda Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Diğer parsellere ilişkin bir evrak bulunamamıştır.



İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Nitelik	Malik	Mükliyet	Notlar
Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	Geniş Sirt	138	29		60.760,00	Tarla	Mahmut Karalar	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	30.04.2014 tarihli belge - 60.760 m ² 'lik taşınmazın 13.128,51 m ² alanı (85.335,32 TL)
Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandiratepe	105	19	587	152,22	Türbin Yeri	Bircan Yörük	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Malkara İlçesi, Mestanlar Köyü, Mandıra Tepe Mevkii, 587 nolu parseldeki tarla niteliindeki 5.500 m ² 'lik taşınmazın 477.90 m ² alanı (3.106,35 TL) ile ilgili Sn. Bircan YÖRÜK imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 26.05.2014 tarih 002343 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 26.05.2014 tarih 002344 numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandiratepe	106	20	594	1.344,27	Tarla	Mümin Durmaz (1/8) - Sevim Öztürk (1/8) - Şaban Durmaz (3/4)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	14.08.2014 tarihli belge - 13.200 m ² 'lik taşınmazın 7.377,86 m ² alanı (5.995 TL + 35.967 TL + 5.995 TL)
Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandiratepe	106	21	595	16.182,51	Tarla	Mümin Durmaz (1/8) - Sevim Öztürk (1/8) - Şaban Durmaz (3/4)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	14.08.2014 tarihli belge - 22.250 m ² 'lik taşınmazın 5.982,81 m ² alanı (4.860 TL + 29.160 TL + 4.860 TL)
Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandiratepe	105	5	596	15.576,04	Tarla	Ahmet Topçuoğlu	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Malkara İlçesi, Mestanlar Köyü, Mandıra Tepe Mevkii, 596 nolu parseldeki tarla niteliindeki 17.000 m ² 'lik taşınmazın 2.622,31 m ² alanı (17.045,015 TL) ile ilgili Sn. Ahmet TOPÇUOĞLU imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 26.05.2014 tarih 002350 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 26.05.2014 tarih 002349 numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	Mandiratepe	105	3	597	492,27	Yol	Salih Mehmet Topraksüren	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	02.05.2014 tarihli belge - 22.450 m ² 'lik taşınmazın 506,92 m ² alanı (3.294,98 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Kale	175	7	3	82.251,20	Tarla	Ercan Ülker (1/3) - Münir Ülker (1/3) - İsmail Ülker (3/48) - İhsan Ülker (3/48) - Necmiye Çalışkan (3/48) - Şevkiye Küçükyavuz (3/48) - Şefiye Ülker (4/48)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	26.11.2014 tarihli belge - 93.300 m ² 'lik taşınmazın 10.493,02 m ² alanı (22.734,88 TL + 22.734,88 TL + 4.262,79 TL + 4.262,79 TL + 4.262,79 TL + 4.262,79 TL + 5.673,82 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	Sökmeler	153	12	475	2.253,57	Türbin Yeri	Sebail Eroğlu	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	06.11.2014 tarihli belge - 46.700 m ² 'lik taşınmazın 13.775,85 m ² alanı (89.550 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen	-	1629	516	9.593,21	Tarla	Ahmet Özgül	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 516 nolu parseldeki tarla niteliindeki 15.850 m ² 'lik taşınmazın 8.770 m ² alanı (57.005 TL) ile ilgili Sn. Ahmet ÖZGÜL imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 13.05.2014 tarih 002181 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 3.05.2014 tarih 002182 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen	-	1631	518	1.018,79	Tarla	Arif Şık	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 518 nolu parseldeki tarla niteliindeki 23.200 m ² 'lik taşınmazın 10.455 m ² alanı (67.957,50 TL) ile ilgili Sn. Arif IŞIK imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 13.05.2014 tarih 002183 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 13.05.2014 tarih 002184 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1635	519	30.463,16	Tarla	İsmail Eroğlu	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	06.06.2014 tarihli belge - 32.600 m ² 'lik taşınmazın 2.105,22 m ² alanı (13.685 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1637	520	6.296,18	Tarla	Erkan Sever	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	05.11.2014 tarihli belge - 14.200 m ² 'lik taşınmazın 7.903,82 m ² alanı (51.500 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1620	523	22.858,97	Tarla	Hamdi Yıldız (17/27) - Şaban Kurt (10/27)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	21.08.2014 tarihli belge - 27.700 m ² 'lik taşınmazın 4.841,03 m ² alanı (19.812,36 TL + 11.654,33 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1724	539	19.128,89	Tarla	Münire Ceylan (4/5) - Harun Sevinç (1/5)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 539 nolu parseldeki tarla niteliindeki 26.200 m ² 'lik taşınmazın 7.030 m ² alanı (36.556 TL + 9.139 TL) ile ilgili Sn. Münire CEYLAN ve Sn. Harun SEVİNÇ imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 14.05.2014 tarih 002200 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 14.05.2014 tarih 002198-002199 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1651	540	1.932,04	Tarla	Cüneyt Özcan	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, 1. Belen Mevkii, 540 nolu parseldeki tarla niteliindeki 21.750 m ² 'lik taşınmazın 10.000 m ² alanı (65.000 TL) ile ilgili Sn. Cüneyt ÖZCAN imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 07.05.2014 tarih 002089 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 07.05.2014 tarih 002090 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1661	542	23.653,46	Tarla	Zekiye Çevik (1/2) - Erhan Eroğlu (1/2)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 542 nolu parseldeki tarla niteliindeki 24.200 m ² 'lik taşınmazın 686.90 m ² alanı (2.232,43 TL + 2.232,43 TL) ile ilgili Sn. Zekiye ÇEVİK ve Sn. Erhan EROĞLU imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 27.05.2014 tarih 002377 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 27.05.2014 tarih 002378-002379 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1663	546	10.637,25	Tarla	Emine Balım (1/3) - Hasan Balım (1/3) - Sündüs Balım (1/3)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	20.06.2014 tarihli belge - 16.450 m ² 'lik taşınmazın 1.486,10 m ² alanı (495,37 X 3 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1589	550	15.827,41	Tarla	Necibe Saygın	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	06.06.2014 tarihli belge - 16.000 m ² 'lik taşınmazın 153,26 m ² alanı (1.000 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1591	551	14.621,49	Tarla	Nezehat Yıldırım	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 551 nolu parseldeki tarla niteliindeki 15.000 m ² 'lik taşınmazın 378.57 m ² alanı (2.460 TL) ile ilgili Sn. Nezehat YILDIRIM imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 29.05.2014 tarih 002426 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 29.05.2014 tarih 002425 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1593	552	23.121,74	Tarla	Osman Dorak	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 552 nolu parseldeki tarla niteliindeki 23.300 m ² 'lik taşınmazın 195.00 m ² alanı (1.270 TL) ile ilgili Sn. Osman DORAK imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 29.05.2014 tarih 002424 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 29.05.2014 tarih 002423 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname



İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Nitelik	Malik	Mükliyet	Notlar
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1718	557	16.871,06	Tarla	Mustafa Eroğlu	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 557 nolu parseldeki tarla niteliindeki 17.250 m²'lik taşınmazın 352.25 m² alanı (2.290 TL) ile ilgili Sn. Mustafa EROĞLU imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 29.05.2014 tarih 002422 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 29.05.2014 tarih 002421 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1696	620	39.439,03	Tarla	Orhan Top (325/4711) - Hüseyin Top (146/471)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	11.07.2014 tarihli belge - 47.100 m²'lik taşınmazın 7.700 m² alanı (34.535 TL + 15.515 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1580	631	27.784,79	Tarla	İsmail Eroğlu	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	06.06.2014 tarihli belge - 28.750 m²'lik taşınmazın 853,08 m² alanı (5.545 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1698	657	11.442,69	Tarla	Oğuz Gönültaş	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	06.11.2014 tarihli belge - 11.650 m²'lik taşınmazın 207,31 m² alanı (1.350 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1701	671	27.671,29	Tarla	Cüneyt Özcan	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, İkinci Belen Mevkii, 671 nolu parseldeki tarla niteliindeki 28.100 m²'lik taşınmazın 564.62 m² alanı (3.670 TL) ile ilgili Sn. Cüneyt ÖZCAN imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 30.05.2014 tarih 002451 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 30.05.2014 tarih 002449 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1625	675	6.059,13	Tarla	Cüneyt Özcan	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, İkinci Belen Mevkii, 675 nolu parseldeki tarla niteliindeki 6.200 m²'lik taşınmazın 284.79 m² alanı (1.850 TL) ile ilgili Sn. Cüneyt ÖZCAN imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 30.05.2014 tarih 002452 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 30.05.2014 tarih 002448 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1641	680	22.754,56	Tarla	Ziya Sevinç	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, 2. Belen Mevkii, 680 nolu parseldeki tarla niteliindeki 23.800 m²'lik taşınmazın 1.192,94 m² alanı (7.754,11 TL) ile ilgili Sn. Ziya SEVİNÇ imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 09.05.2014 tarih 002120 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 09.05.2014 tarih 002119 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1643	681	14.761,48	Tarla	Recep İlhan	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	20.06.2014 tarihli belge - 15.500 m²'lik taşınmazın 738,52 m² alanı (5.200 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1645	684	8.606,56	Tarla	Emine Balım (1/3) - Hasan Balım (1/3) - Sündüs Balım (1/3)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	20.06.2014 tarihli belge - 9.600 m²'lik taşınmazın 993,44 m² alanı (2.200 X 3 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1647	685	29.711,99	Tarla	Harun Sevinç	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Çataltepe Mevkii, 685 nolu parseldeki tarla niteliindeki 30.400 m²'lik taşınmazın 705.28 m² alanı (4.584,32 TL) ile ilgili Sn. Harun SEVİNÇ imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 14.05.2014 tarih 002202 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 14.05.2014 tarih 002201 numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		1710	686	5.434,91	Tarla	Asiye Eroğlu (4/5) - Harun Sevinç (1/5)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Çataltepe Mevkii, 686 nolu parseldeki tarla niteliindeki 16.450 m²'lik taşınmazın 11.000 m² alanı (57.200 TL + 14.300 TL) ile ilgili Sn. Asiye EROĞLU ve Sn. Harun SEVİNÇ imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 14.05.2014 tarih 002197 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 14.05.2014 tarih 002195-002196 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	2.Belen		1576	687	12.998,57	Tarla	Muhterem Özgül	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, İkinci Belen Mevkii, 687 nolu parseldeki tarla niteliindeki 14.250 m²'lik taşınmazın 1.257,41 m² alanı (8.175 TL) ile ilgili Sn. Muhterem ÖZGÜL imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 30.05.2014 tarih 002444 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 30.05.2014 tarih 002443 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Çataltepe		1668	738	27.391,12	Tarla	Recep İlhan	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	20.06.2014 tarihli belge - 27.600 m²'lik taşınmazın 208,88 m² alanı (1.500 TL)
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1674	1035	8.237,16	Tarla	Ahmet Gültiken	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Kale Bayır Mevkii, 1035 nolu parseldeki tarla niteliindeki 20.350 m²'lik taşınmazın 13.730 m² alanı (89.245 TL) ile ilgili Sn. Ahmet GÜLTİKEN imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 16.05.2014 tarih 002242 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 16.05.2014 tarih 002243 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1685	1083	14.540,07	Tarla	Tugay Aktaş	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Kale Bayır Mevkii, 1083 nolu parseldeki tarla niteliindeki 14.800 m²'lik taşınmazın 367.40 m² alanı (2.390 TL) ile ilgili Sn. Tugay AKTAŞ imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 30.05.2014 tarih 002441 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 30.05.2014 tarih 002442 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1691	1086	18.705,38	Tarla	İrfan Akar (1/2) - Mehmet Akar (1/2)	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Kale Bayır Mevkii, 1086 nolu parseldeki tarla niteliindeki 9.900 m²'lik taşınmazın 913.03 m² alanı (2.967,38 TL + 2.967,38 TL) ile ilgili Sn. İrfan AKAR ve Sn. Mehmet AKAR imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 16.05.2014 tarih 002253 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 16.05.2014 tarih 002251-002252 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1694	1088	24.649,14	Tarla	Cüneyt Özcan	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Kale Bayır Mevkii, 1088 nolu parseldeki tarla niteliindeki 24.700 m²'lik taşınmazın 100.00 m² alanı (650 TL) ile ilgili Sn. Cüneyt ÖZCAN imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 30.05.2014 tarih 002453 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 30.05.2014 tarih 002450 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1599	1092	19.309,91	Tarla	Salih Bıkmaz	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Kale Bayır Mevkii, 1092 nolu parseldeki tarla niteliindeki 19.850 m²'lik taşınmazın 175.40 m² alanı (1.140 TL) ile ilgili Sn. Salih BIKMAZ imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 29.05.2014 tarih 002428 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 29.05.2014 tarih 002427 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	Kalebayırı		1606	1220	12.317,03	Tarla	Fahrettin Arslantaş	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	22.08.2014 tarihli belge - 21.050 m²'lik taşınmazın 2.274,01 m² alanı (14.800 TL)



İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Eski Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Nitelik	Malik	Mükliyet	Notlar
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1612	1509	25.562,41	Tarla	Sezgin Gönültaş	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 1509 nolu parseldeki tarla niteliindeki 25.600 m²'lik taşınmazın 105.70 m² alanı (687,05 TL) ile ilgili Sn. Sezgin GÖNÜLTAŞ imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 28.05.2014 tarih 002389 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 28.05.2014 tarih 002388 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1.Belen		1615	1510	20.944,81	Tarla	Hasan Gönültaş	İbraname ve Taahhütname - Muvafakatname	Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Subaşı Köyü, Birinci Belen Mevkii, 1510 nolu parseldeki tarla niteliindeki 27.250 m²'lik taşınmazın 6.559,82 m² alanı (42.640 TL) ile ilgili Sn. Hasan GÖNÜLTAŞ imzalı, T.C. Hayrabolu Noterliğinin 29.05.2014 tarih 002420 yevmiye numarası ile tasdiklediği ibraname ve taahhütname - 29.05.2014 tarih 002419 yevmiye numarası ile tasdiklediği muvafakatname

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirilen tesis, proje aşamasında bir tesis değildir.

BÖLÜM 4

TESİSİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Tesisin Konum Analizi

4.1 Tesisin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yağmurca ve Karapürçek Mahalleleri Uzunköprü/Edirne

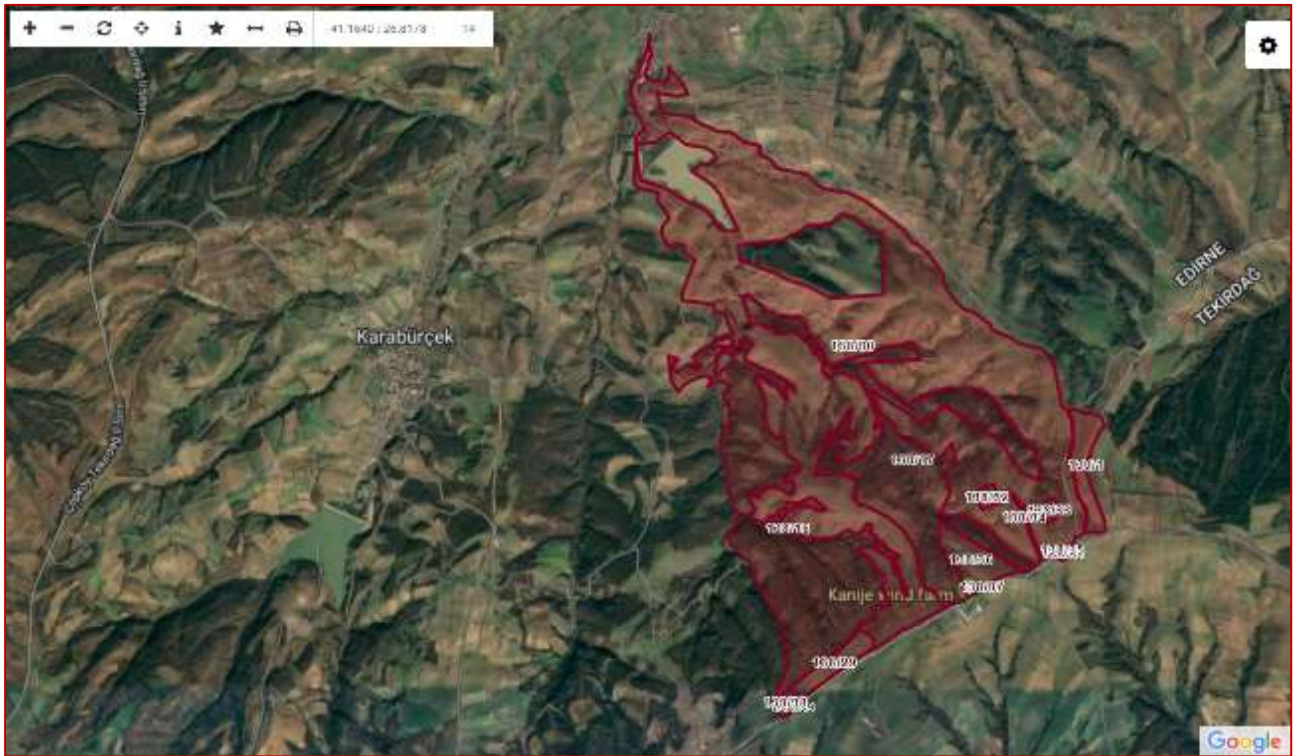
Mestanlar Mahallesi Malkara/Tekirdağ

Umurça ve Subaşı Mahalleleri Hayrabolu/Tekirdağ Kaniye Rüzgar Enerji Santrali

Tesis, Edirne ili, Uzunköprü ilçesi ile Tekirdağ ili, Malkara ve Hayrabolu ilçesi sınırları içerisinde konumlanmıştır. Tesisin yer aldığı konum, Edirne'nin Meriç, Merkez, Havsa, İpsala ve Keşan ilçeleri, Tekirdağ'ın Şarköy ve Süleymanpaşa ilçeleri, Kırklareli'nin Babaeski, Pehlivanköy ve Lüleburgaz ilçeleri ve Çanakkale'nin Gelibolu ilçesiyle komşu durumdadır. Ayrıca Uzunköprü Sınır Kapısı Türkiye'nin Yunanistan'a açılan Demiryolu Sınır Kapısı'dır.

Parseller Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Yağmurca ve Karapürçek Mahalleleri'nde, Tekirdağ ili, Malkara ilçesi, Mestanlar Mahallesi'nde ve Tekirdağ ili, Hayrabolu ilçesi, Umurça ve Subaşı Mahalleleri'nde yer almaktadır.

Yağmurca Mahallesi'ndeki parseller aşağıdaki gibidir:



Karapürçek Mahallesi'ndeki parseller aşağıdaki gibidir:



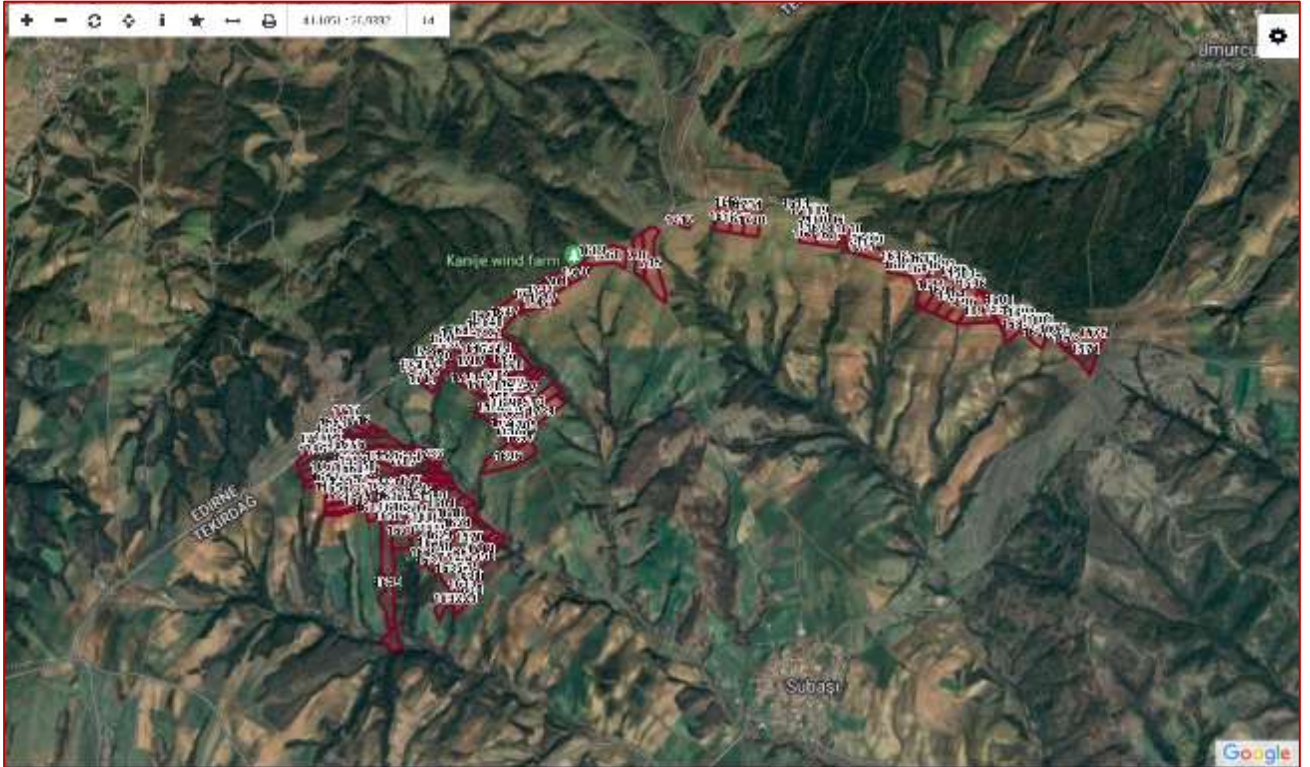
Mestanlar Mahallesi'ndeki parseller aşağıdaki gibidir:



Umurca Mahallesi'ndeki parseller aşağıdaki gibidir:

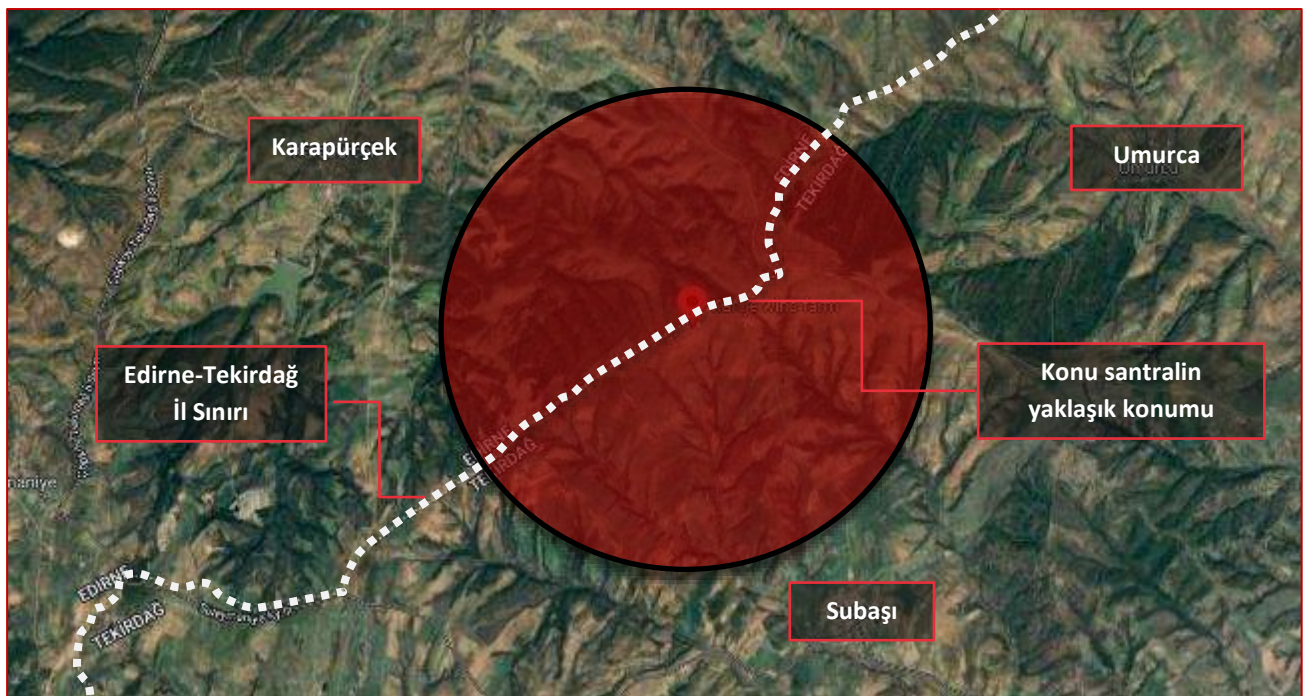


Subaşı Mahallesi'ndeki parseller aşağıdaki gibidir:



Tesis, Havsa ve Keşan ilçeleri arasında kalan E87 Karayolu'na, İpsala yakınlarından başlayıp Silivri'de sonra eren D110 Karayolu'na ve Kırklareli'nin Bulgaristan sınır kapılarından biri olan Dereköy'den başlayıp Manisa'nın Salihli ilçesine kadar devam eden D555 Karayolu'na oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Tesisin yakın çevresinde tarım amacıyla kullanılan çok sayıda tarla ve orman niteliğinde alanlar bulunmakta olup yerleşim oldukça kısıtlıdır.

Taşınmazlara özel araç ile ulaşım oldukça kolay iken toplu taşıma araçları ile ulaşım kısıtlıdır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Tekirdağ Şehir Merkezi	~55,5 km
Edirne Şehir Merkezi	~67 km

BÖLÜM 5

DEĞERLEME KONUSU TESİS TANIMI VE VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Bölüm 5

Değerleme Konusu Tesis Tanımı ve Varlıklara İlişkin Bilgiler

5.1 Değerleme Konusu Tesisin Tanımı

Değerleme konusu rüzgar enerji santrali, Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Yağmurca ve Karapürçek Mahalleleri, Tekirdağ ili, Malkara ilçesi, Mestanlar Mahallesi ve Hayrabolu ilçesi, Umurça ve Subaşı Mahalleleri'nde yer alan toplam 10.421.692,12 m² yüz ölçümüne sahip 275 adet parsel üzerinde kurulmuştur. Söz konusu santral Kanije Rüzgar Enerji Santrali olarak isimlendirilmiştir.

Değerleme konusu santrali oluşturan parsellerin tapu nitelikleri aşağıdaki tabloda detaylıca sunulmuştur.

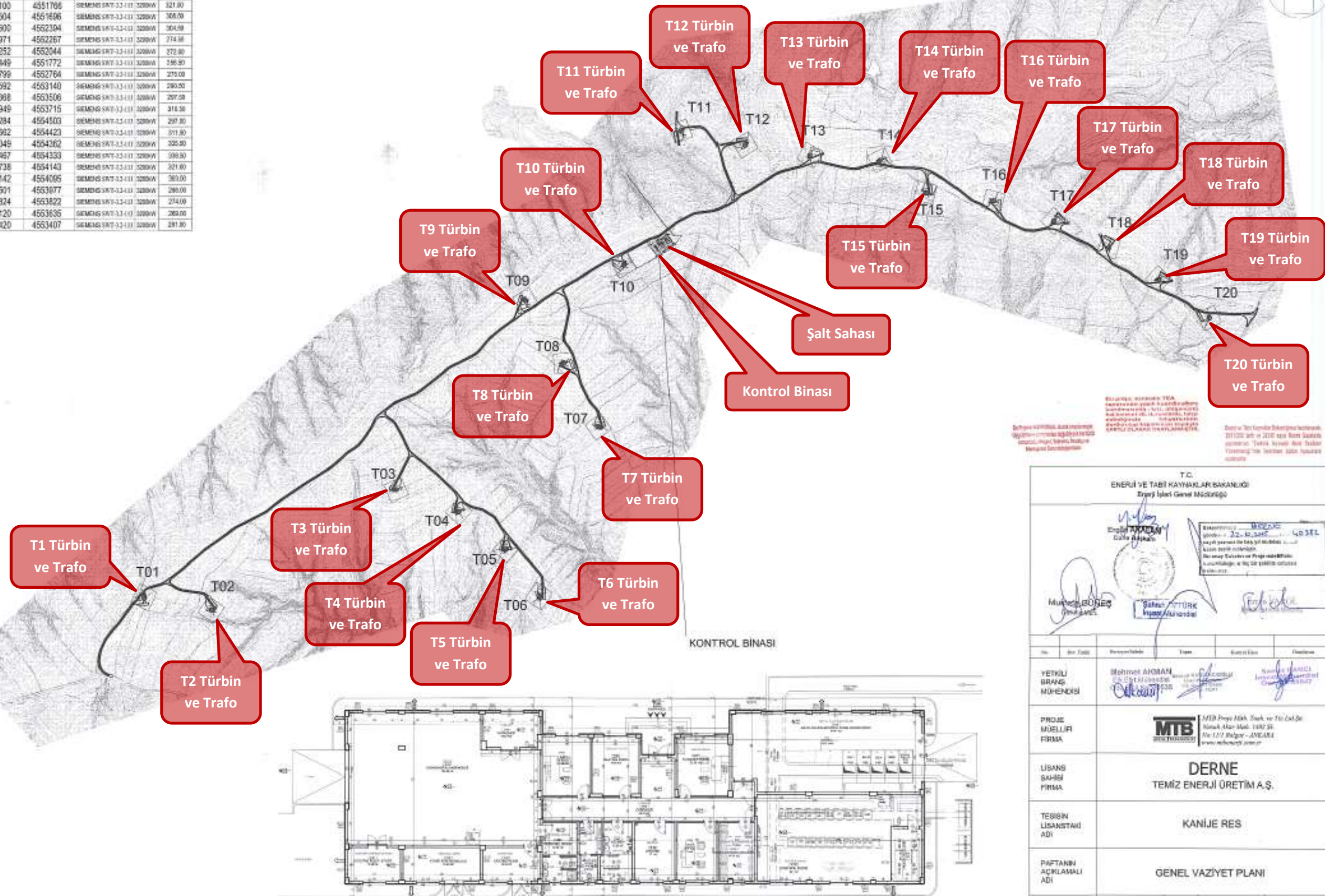
Tesis Oluşturan Parsellerin Niteliksel Dağılımı									
İl	İlçe	Mahalle/Köy	Ham Toprak	Mera	Orman	Şalt Sahası	Türbin Yeri	Tarla	Yol
Edirne	Uzunköprü	Yağmurca	82.100,00	2.989.985,52	1.565.367,00	-	25.537,88	75.407,18	10.876,60
		Karapürçek	11.625,00	133.001,43	-	-		195.217,18	2.166,39
Tekirdağ	Malkara	Mestanlar	-	-	-	-	18.042,62	173.463,97	5.563,47
	Hayrabolu	Umurça	-	-	3.063.485,53	-	24.854,80	234.093,42	4.921,43
		Subaşı	-	-	94.854,26	28.677,58	115.612,01	1.541.816,63	28.022,22
Toplam			93.725,00	3.122.986,95	4.723.706,79	28.677,58	184.047,31	2.219.998,38	51.550,11

Tesiste bir adet şalt sahası ve kontrol binası (idari bina) bulunmaktadır. İdari bina tek kattan oluşmakta olup içerisinde ofis hacimleri ve depo bulunmaktadır. Tekirdağ ili, Hayrabolu ilçesi, Subaşı Mahallesi'nde 1570 no.lu parsel üzerinde yer alan kontrol binası 679,5 m² kapalı alandan oluşmaktadır.



Değerleme konusu santral bünyesindeki yapıların yerleşimleri aşağıdaki vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir.

	E	N	Marka	Güç	KOT
T1	487100	4551708	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	321.80
T2	487504	4561606	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	306.00
T3	488600	4552394	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	306.00
T4	488871	4552267	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	274.80
T5	489052	4552044	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	272.80
T6	489449	4561772	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	296.90
T7	489799	4552764	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	279.00
T8	489992	4553140	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	280.50
T9	490008	4563506	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	297.28
T10	489949	4563715	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	318.36
T11	490204	4564503	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	297.80
T12	490062	4564423	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	311.80
T13	491049	4564362	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	335.50
T14	491467	4564333	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	309.80
T15	491738	4564143	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	321.80
T16	492142	4564005	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	380.00
T17	492591	4563077	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	280.00
T18	493084	4563822	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	274.00
T19	493120	4563635	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	284.00
T20	493420	4563407	SIMENS SAT-3.2-10	3200VA	281.00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	679,5 m ²
Yaşı	2
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Açılır kapanır pencereler
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama Sistemi, 7/24 güvenlik kameraları

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

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

Kullanım Amacı	Ofis ve İşyeri
Alanı	679,5 m ²
Zemin	Kısmen seramik kaplama, kısmen epoksi
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Normal tavan
Aydınlatma	Floresan aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir durum olmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki herhangi bir aykırılığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

5.6 Santral ve Ekipmanlar Hakkında Bilgi

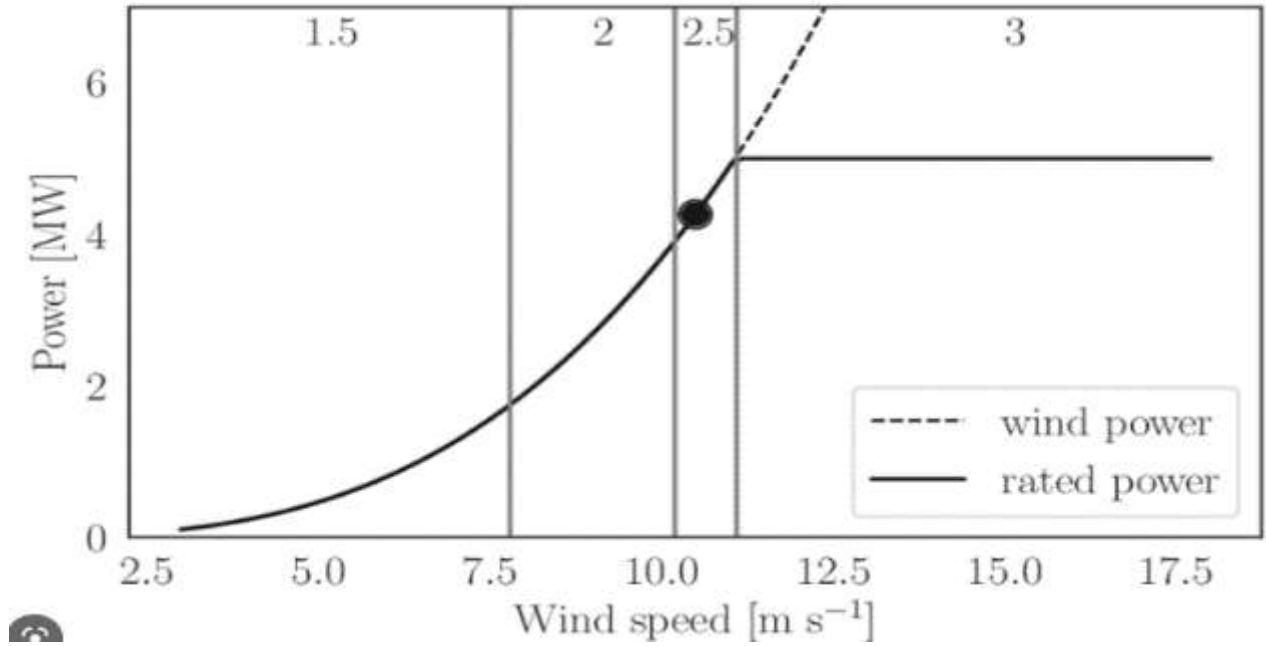
Kaniye rüzgâr santrali Edirne ve Tekirdağ illerinde yer almaktadır. Gürış Holding'e bağlı ortağı olan Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. tarafından işletilen santralin toplam kurulu gücü 64 MWm'dir.

Tesiste her biri 3,2 MW güce sahip 20 adet türbin bulunmaktadır. Tesisin üretim lisansı EPKD'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	5100162410
T02	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100162412
T03	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100162411
T04	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100160498
T05	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100160497
T06	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100160499
T07	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100160600

T08	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100162413
T09	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100139086
T10	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100139088
T11	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100157449
T12	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100154603
T13	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100158312
T14	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100160496
T15	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100154557
T16	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100160495
T17	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100160493
T18	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100158313
T19	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100155391
T20	3,2 MW	SIEMENS- SWT-3,2 -113 DD	2015	5100160494

Tesiste kullanılan türbinler, Almanya menşeli türbin firması Siemens'in SWT – 3,2 – 113 DD modelidir. Kaniye 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.



5.7 Ticari Yükümlölükler, İzinler ve Lisanslar

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

Tesisin EPDK'dan alınmış EÜ/3571-35/1826 numaralı Üretim Lisansı mevcuttur. Söz konusu lisans 64 MWm (20 adet 3,2 MW) için alınmıştır ve 09.02.2011 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle geçerlidir.

Tesisin Hayrabolu Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınmış 471 numaralı kapasite raporu mevcuttur. Söz konusu kapasite raporu 07.07.2021 tarihinde alınmış olup geçerlilik süresi sonu 30.07.2023'tür. Kapasite raporuna göre tesiste 1 mühendis ve 10 işçi olmak üzere toplam 11 kişi çalışmaktadır ve 20 adet türbinin yıllık üretim kapasitesi 224.256 MWh/yıl'dır.

Kanije 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	09.02.2011
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Geçici Kabul (proje)	22.10.2015
Türkiye Elektrik İletim A.Ş.	Bağlantı Anlaşması	13.09.2015
Türkiye Elektrik İletim A.Ş.	Sistem Kullanım Anlaşması	26.10.2015
Hayrabolu Ticaret ve Sanayi Odası	Kapasite Raporu	07.07.2021

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.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Tesiste kullanılan inşai kalite ve ekipman kalitesinin iyi olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu santrali oluşturan parseller, 04.07.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kaniye Rüzgar Enerji Santrali (RES) Uygulama İmar Planı” kapsamında “Rüzgâr Enerji Santrali ve Şalt Tesis Alanı” lejanında kalmaktadır.
- Tesis türbinleri Dünya üzerindeki projeleri ile kendini ispatlamış Siemens firması üretimidir. Bu durum yedek parça, yazılım geliştirme vb. alanlarda tesisin sürdürülebilirliğini olumlu etkilemektedir.
- Türbin geçmiş arıza kayıtlarında performansı etkileyecek türden kronik ya da büyük bir kırım bulunmamaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu rüzgar enerji santrali, Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Yağmurca ve Karapürçek Mahalleleri, Tekirdağ ili, Malkara ilçesi, Mestanlar Mahallesi ve Hayrabolu ilçesi, Umurca ve Subaşı Mahalleleri’nde yer alan toplam 10.421.692,12 m² yüz ölçümüne sahip 275 adet parsel üzerinde kurulmuştur. Ancak söz konusu parsellerden yalnızca 3 tane parselin mülkiyeti tam hisseyle Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.’ye aittir.
- Değerleme konusu tesise 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.

- FIRSATLAR

- Önümüzdeki dönem Avrupa başta olmak üzere yükselen yenilenebilir enerji kullanma trendinin artarak devam edeceği düşünülmektedir.
- Yenilenebilir enerji tesislerine sunulan teşvik ve imkanların artışı sebebiyle yenilenemez yakıt ile faaliyet gösteren tesislerin cazibesinin azalarak sürdürülebilir ve yenilenebilir enerji kaynaklarına yöneliminin artacağı 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.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan tesis kapsamında “Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.” mülkiyetinde bulunan parsellerin değeri, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu parsellere benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

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 Oranları (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 aktive 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 (%8-%20 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıra No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür (Yıl)	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma RES	25	0,10	0,033
2	Yıpranma Demirbaş	8	0,35	0,093

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

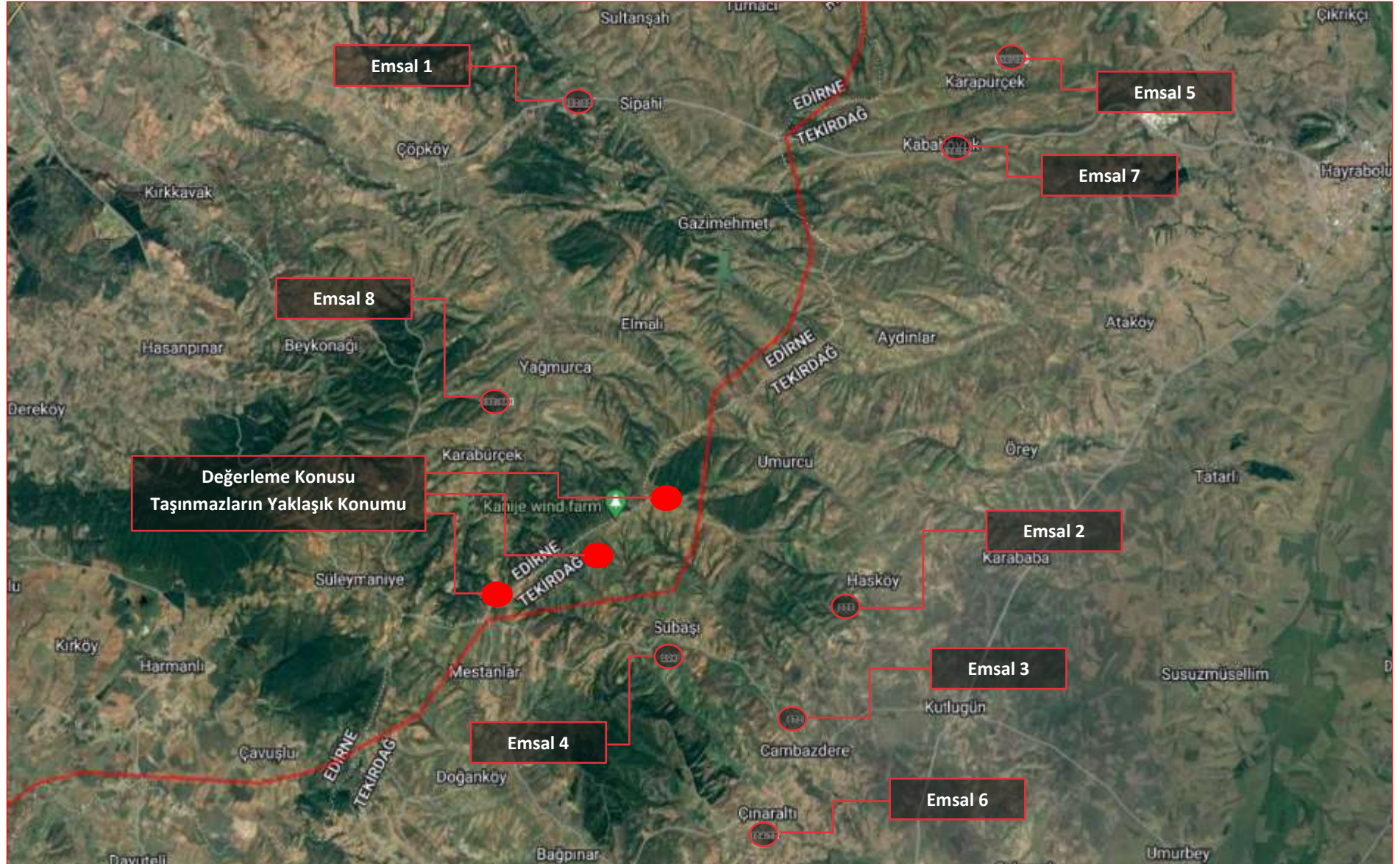
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	RYK Gayrimenkul Lüleburgaz 0 (541) 417 75 20	Edirne, Uzunköprü ilçesi, Sipahi Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Tarla	21.000	2.200.000	105	* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmazlardan 175 ada, 8 no.lu parselde kıyasla daha küçük diğer parsellere kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Hayrabolu-Uzunköprü Yolu'na yaklaşık 85 m cephesi bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Evtu Invest Gayrimenkul 0 (533) 415 03 88	Tekirdağ, Hayrabolu ilçesi, Hasköy Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Tarla	1.090	125.000	115	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmazlara kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * İl merkezine yakınlık açısından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Doğru Emlak & Gayrimenkul 0 (551) 150 72 99	Tekirdağ, Hayrabolu ilçesi, Cambazdere Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Tarla	1.290	149.000	116	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmazlara kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * İl merkezine yakınlık açısından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sanat Gayrimenkul Barış Kırmızıtaş 0 (533) 511 15 72	Tekirdağ, Hayrabolu ilçesi, Subaşı Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Tarla	730	90.000	123	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmazlara kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * İl merkezine yakınlık açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer durumdadır. * Pazarlık payı bulunmamakta olup acil satış bedeli olduğu bilgisi edinilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Mülk Sahibi 0 (533) 967 24 97	Tekirdağ, Hayrabolu ilçesi, Karabürçek Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Tarla	3.802	500.000	132	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmazlara kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Kadastral Yola yaklaşık 30 m cephesi bulunmaktadır. * İl merkezine yakınlık açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Karabay Konut Rıdvan Karabay 0545 548 13 13	Tekirdağ, Malkara ilçesi, Çınaraltı Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Tarla	4.700	700.000	149	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmazlara kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Yola cephesi bulunmamakla birlikte Çınaraltı köy içi yoluna yakın konumlu olup kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * İl merkezine yakınlık açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Halaçlar Arsa Ofisi 0 (532) 223 17 97	Tekirdağ, Hayrabolu ilçesi, Kabahöyük Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Tarla	10.905	1.850.000	170	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmazlardan 175 ada, 8 no.lu parseli kıyasla daha küçük diğer parsellere kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * İl merkezine yakınlık açısından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
8	Mülk Sahibi 0 (551) 975 26 27	Edirne, Uzunköprü ilçesi, Yamurca Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Tarla	12.728	2.354.500	185	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Konu taşınmazlardan 175 ada, 8 no.lu parseli kıyasla daha küçük diğer parsellere kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Karabürçek-Yağmurca Yolu'na yaklaşık 85 m cephesi bulunmaktadır. * İl merkezine yakınlık açısından değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsa arzı bulunmamakta olup bölgede yer alan tarlalar özelinde emsal araştırması gerçekleştirilmiştir. Bölgede yer alan tarlaların satış bedellerinin lokasyona, imar durumlarına, yola cephelerine, yerleşim alanlarına mesafelerine, yüz ölçümlerine, topoğrafik yapıları ve kısıtlılık etkenleri gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmazlara benzer niteliklere sahip parsellerin birim satış değerinin 120.-150.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	105	115	116	123	132	149	170	185
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	0%	-5%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	20%	15%	10%	10%	5%	-10%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	17%	-3%	-3%	-4%	-1%	0%	7%	8%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		126	127	123	131	136	141	148	147

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ						
İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
Edirne	Uzunköprü	Karapürçek	143 Ada, 5 no.lu parsel	10.000,00	145	1.450.000
Tekirdağ	Hayrabolu	Umurça	175 ada, 8 no.lu parsel	23.302,87	125	2.912.859
Tekirdağ	Hayrabolu	Subaşı	1586 no.lu parsel	4.375,06	135	590.633
YAKLAŞIK DEĞERİ						4.953.492
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						4.953.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte 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

Tesis kapsamında tespit edilen fiyat bilgileri piyasadan elde edilen enerji santrali maliyetleri, konu santraller için müşteri tarafından iletilen şirketler kapsamında tutulan sabit kıymet listesindeki aktifleştirilmiş değerler, yüklenici sözleşmeleri gibi verilerden elde edilmiştir.

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:**

Sabit Kıymet Kodu	Açıklama	Alım Tarih	Toplam Maliyet	ESKALASYON	ESKALE EDİLMİŞ DEĞER	YIPRANMA	YIPRANMA DÜŞÜLMÜŞ NET DEĞERİ
251.2017.100.01	SAHA İÇİ ULAŞIM YOLLARI	21.11.2017	48.571.840,59	5,51	267.682.272,34	9%	243.590.867,83
251.2017.100.01	SAHA İÇİ ULAŞIM YOLLARI	21.11.2017	4.778.554,21	5,51	26.334.893,51	9%	23.964.753,09
251.2017.100.02	TÜRBİN PLATFORMLARININ YAPILAMASI	21.11.2017	17.317.216,22	5,51	95.436.197,85	9%	86.846.940,04
251.2017.100.02	TÜRBİN PLATFORMLARININ YAPILAMASI	21.11.2017	1.703.687,89	5,51	9.389.124,24	9%	8.544.103,06
251.2017.100.03	TÜRBİN TEMELLERİ	21.11.2017	31.886.492,76	5,51	175.728.338,38	9%	159.912.787,92
251.2017.100.03	TÜRBİN TEMELLERİ	21.11.2017	3.137.030,27	5,51	17.288.358,46	9%	15.732.406,20
251.2017.100.04	ŞALT SAHASI YAPILMASI	21.11.2017	1.492.718,79	5,51	8.226.461,11	9%	7.486.079,61
251.2017.100.04	ŞALT SAHASI YAPILMASI	21.11.2017	146.855,41	5,51	809.328,81	9%	736.489,22
251.2017.100.05	KABLO KANALLARI YAPILMASI	21.11.2017	3.740.181,73	5,51	20.612.361,65	9%	18.757.249,11
251.2017.100.05	KABLO KANALLARI YAPILMASI	21.11.2017	367.963,43	5,51	2.027.868,12	9%	1.845.359,99
251.2017.100.06	ENERJİ İLETİM HATTI	21.11.2017	7.513.913,18	5,51	41.409.617,79	9%	37.682.752,19
251.2017.100.06	ENERJİ İLETİM HATTI	21.11.2017	739.227,52	5,51	4.073.926,37	9%	3.707.273,00
251.2017.100.07	KAR DİREKLERİ BARİYERLERİ İLAVE İŞLERİ	21.11.2017	3.997.040,35	5,51	22.027.924,63	9%	20.045.411,41
251.2017.100.07	KAR DİREKLERİ BARİYERLERİ İLAVE İŞLERİ	21.11.2017	393.233,49	5,51	2.167.132,91	9%	1.972.090,95
252.2017.100	KONTROL BİNASI	21.11.2017	2.256.669,47	5,51	12.436.638,27	9%	11.317.340,83
252.2017.100	KONTROL BİNASI	21.11.2017	222.013,77	5,51	1.223.530,95	9%	1.113.413,17
TOPLAM MALİYET							643.255.317,60
	LİSANS BEDELİ	3.12.2013	30.516.469,67	8,00	244.131.757,33	0%	244.131.757,33
ÖN GÖRÜLEMİYEN MALİYET ORANI							10%
YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ							976.125.782,42
ARSA DEĞERİ							4.955.000,00
TOPLAM DEĞER							981.080.782

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (GAYRİMENKUL)	
Arsa Değeri	4.955.000 TL
Bina Değeri	643.255.318 TL
Lisans Bedeli	244.131.757 TL
Genel Gider Oranı (%10)	88.738.707 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	981.080.782 TL

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.

MAKİNE – EKİPMAN YENİDEN ÜRETME MALİYETİ		
Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.	TL	USD
Makine Ekipman Yeniden Üretim Maliyeti	1.244.470.000	66.555.000
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Hariç)	1.244.470.000	66.555.000

***Detay liste ekte yer almaktadır.**

Özet Tablo;

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ			
	TL	USD	EUR
Arsa Değeri	4.955.000	264.521	248.112
Yeniden Üretim Maliyeti	976.125.782	52.110.067	48.877.650
Makine - Ekipman	1.244.470.000	66.555.000	62.427.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.225.550.782	118.929.588	111.552.763

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 30.12.2022 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD Alış=18,6983 TL, 1 USD Satış=18,7320 TL, 1 EUR Alış=19,9349 TL, 1 EUR Satış=19,9708 TL olarak kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Rüzgar Enerji Santrali ve Şalt Sahası”** 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 doğrultuda değerleme konusu tesis için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

** 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.

*** 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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin 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; 17.12.2014 tarihli “Mimari Proje” ve 26.10.2020 tarih, 2020/22 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 09.02.2011 tarih ve EÜ/3071-35/1826 no.lu enerji üretim lisansı bulunmaktadır.

Konu tesise ait 26.12.2014 tarihli kesin kabul belgesi bulunmakta olup mevzuat uyarınca alması gereken başka bir belge bulunmamaktadır.

Konu tesise ait Ekim 2015-Kasım 2015-Mart 2016-Nisan 20216 ve Mayıs 2016 tarihli “T1-T2-T3-T4-T5-T6-T7-T8-T9-T10-T11-T12-T13-T14-T15-T16-T17-T18-T19-T20 no.lu Rüzgar Türbinleri ve Generatör Grubu” için düzenlenmiş geçici kabul belgeleri bulunmakta olup henüz kesin kabul belgesi temin edilmemiştir. Konu santralin, geçici kabul belgesi ile enerji üretmesi önünde bir engel bulunmamaktadır. Konu taşınmazlardan “Tarla” ve “Ham Toprak” nitelikli parsellerin cins tashih süreci henüz tamamlanmamış olup “Türbin Yeri”, “Salt Sahası” ve “Yol” nitelikli parsellerin cins tashih süreci tamamlanmıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlardan 143 ada, 5 no.lu parsel üzerinde “5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır” beyanı bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaz, tarım arazilerinin bölünebilme koşullarına yönelik minimum parsel koşulunu sağladığından mevcut durumda taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama yaratmamakta olup bir toplulaştırma işlemine konu olması durumunda değerinin değişmesi muhtemeldir.

175 ada, 8 no.lu parsel üzerinde taşınmazın tarım, tarımsal amaçlı yapılar veya sürekli ikamet edilen konut haricinde kullanılması durumunda getirilen mali yükümlük beyanı bulunmakta olup söz konusu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması durumunda mali yükümlülüğün yerine getirilmesi halinde ilgili beyanın kaldırılacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu beyanın taşınmazın devredilebilmesine bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tamamına ilişkin takyidat kayıtlarında, kamu haczi şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh kayıtları taşınmazların devrine engel bir durum oluşturmaktadır.

Değerleme konusu 175 ada, 8 no.lu parsel ve 1586 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine 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 taşınmazların tamamına ilişkin takyidat kayıtlarında, kamu haczi şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh kayıtları taşınmazların devrine engel bir durum oluşturmaktadır.

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 tesisi oluşturan taşınmazlardan Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. mülkiyetindeki parseller “ham toprak” ve “tarla” 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 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	Tesisin Yeniden Üretim Maliyeti	
	(TL)	(USD)
Maliyet Yaklaşımı	2.225.550.782	118.929.588

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.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan tesis kapsamında “Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş.” mülkiyetinde bulunan parsellerin değeri, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla pazar yaklaşımı kullanılarak karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu parsellere benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

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.

Rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan yeniden üretim maliyeti takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda yeniden üretim maliyeti belirtilmiş enerji santrali için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bazı makinelerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır.

Bu nedenle ekli listede yer alan makinelerin, gayrimenkulün mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

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

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ		
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)	2.225.550.782.-TL	İkimilyarikiyüzymibemişmilyonbeşyüzellibinyediyüzsekseniki.-TL
	118.929.588.-USD	Yüzonsekizmilyondokuzyüzymidokuzbinbeşyüzseksensekiz.-USD
Yeniden üretim maliyeti (KDV Dahil)	2.626.149.923.-TL	İkimilyaraltıyüzymialtıymilyonyüzkırkdokuzbindokuzyüzymiyüç.-TL
	140.195.917.-USD	Yüzkırkmilyonyüzdoksanbeşbindokuzyüzonyedi.-USD
Yatırım Döneminde Aktifleştirilmesine İzin Verilen Finansman Bedeli*	213.738.955.-TL	İkiyüzonüçmilyonyediyüzotuzsekizbindokuzyüzellibey.-TL

*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 A.Ş.'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)

Güneş ÖZÇELİK Değerleme Uzmanı Lisans No: 912800	Gökhan EFE Değerleme Uzmanı Lisans No: 920919	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	Fotoğraflar
4	Tapu Belgeleri
5	Takyidatlar
6	Onaylı İmar Durumu
7	Vaziyet Planı
8	Yapı Ruhsatları
9	Yapı Kullanma İzin Belgesi
10	Enerji Kimlik Belgesi
11	Yüklenici Sözleşmesi
12	Üretim Lisansı
13	Geçici Kabul Belgeleri
14	Kesin Olur İzni
15	İbraname ve Taahhütname-Muvafakatnameler
16	Bağlantı Anlaşması
17	Sistem Kullanım Anlaşması
18	Kapasite Raporu
19	Sabit Kıymet Listesi
20	Özgeçmişler
21	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Değerleme Konusu Makine ve Ekipman Listesi

Derne Temiz Enerji Üretim A.Ş. - Kaniye / 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		64 MW Rüzgar Enerji Santrali	2015	Komple	1.244.272.000	1.244.272.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma RES	25	7	18	1,26	0,10	0,73
1.1	253.2015.100.001	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI		Komple										
1.2	253.2015.100.002	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI(MONTAJ VE DEVRE ALMA)		Komple										
1.3	253.2015.100.003	SCADA SİSTEMİ EKİPMANLARI		Komple										
1.4	253.2015.100.004	TÜRBİN TEMEL BAĞLANTI EKİPMANLARI		Komple										
1.5	253.2015.100.005	KULE VE EKİPMANLARI		Komple										
1.6	253.2015.100.006	TÜRBİN IŞIKLI İKAZ SİSTEMİ		Komple										
1.7	253.2015.200.001	TOPRAKLAMA SİSTEMİ		Komple										
1.8	253.2015.300.001	ANA GÜÇ TRAFOLARI		Komple										
1.9	253.2015.300.002	SERVİS TRAFOSU		Komple										
1.10	253.2015.300.003	UNIT STEP UP TRAFO		Komple										
1.11	253.2015.300.004	KESİCİ		Komple										
1.12	253.2015.300.005	AYIRICI		Komple										
1.13	253.2015.300.006	AKIM TRAFOSU		Komple										
1.14	253.2015.300.007	KAPASİTİF GERİLİM TRAFOSU		Komple										
1.15	253.2015.300.008	PARAFUDR		Komple										
1.16	253.2015.300.009	KORUMA KONTROL ÖLÇÜM PANOLARI		Komple										
1.17	253.2015.300.010	HABERLEŞME PANOSU		Komple										
1.18	253.2015.300.011	METAL CLAD HÜCRE		Komple										
1.19	253.2015.300.012	NÖTR DİRENÇ		Komple										

1.20	253.2015.300.013	GÜÇ KABLOSU	Komple												
1.21	253.2015.300.014	ENSTRUMAN KORUMA KABLOLARI	Komple												
1.22	253.2015.300.015	MESNET İZOLATÖRÜ GRUBU	Komple												
1.23	253.2015.300.016	ASKI VE GERGİ TAKIMI	Komple												
1.24	253.2015.300.017	AKÜ VE REDRESÖR GRUBU	Komple												
1.25	253.2015.300.018	DİZEL JENERATÖR	Komple												
1.26	253.2016.100.019	RMU HÜCRE 36 KV	Komple												
1.27	253.2017.100.001	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI-KKEG-KANİJE	Komple												
1.28	253.2017.300.019	AKIM TRAFOSU	Komple												
2	253.2019.100.001	LG PH150G LED PROJECTÖR HD(1280X720)	11.06.2019	Komple	2.500	2.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,17	0,35	0,41	
3	253.2020.002	ST 2000 TURBO VAKUM MAKİNASI (ARAÇ YIKAMA)	22.07.2020	Komple	8.000	8.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,17	0,35	0,52	
4	253.2021.001	BOSCH GDS 18V-1050H AKÜLÜ SOMUN SIKMA 2*8 AHL-BOOX	9.04.2021	Komple	8.000	8.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,12	0,35	0,58	
5	253.2021.003	X500.1065-BQ00R-G-F PRO NIRVANA X5000 NOTEBOOK	12.10.2021	Komple	41.000	41.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,07	0,35	0,63	
6	253.2021.004	N2H.1170-BLOOR-VOB PRO DT NIRVANA N200 BİL.KASASI	12.10.2021	Komple	11.000	11.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,07	0,35	0,63	
7	253.2021.005	DELL 27INCH S2721HN 4MS HDMI MONİTÖR	12.10.2021	Komple	2.400	2.400	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,07	0,35	0,63	
8	255.2017.001	6 ADET GERİ DÖNÜŞÜM ÇÖP KONTEYNİR	31.10.2017	Komple	3.700	3.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	5	3	1,21	0,35	0,26	
9	255.2019.001	3 ADET EVRAK DOLABI	21.06.2019	Komple	12.000	12.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,17	0,35	0,41	
10	255.2019.002	BÜYÜK BOY DOSYA DOLABI	22.10.2019	Komple	1.800	1.800	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,16	0,35	0,45	
11	255.2020.004	OTOMATİK KAYAR KAPI VE KAMERA SİSTEMLERİ	12.11.2020	Komple	95.000	95.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,16	0,35	0,54	
12	255.2021.001	AXEN AX39HDAL013 39 SMART TV	12.02.2021	Komple	2.900	2.900	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,14	0,35	0,57	
13	255.2021.002	CAMLI MALZEME DOLABI 170*145 CM	1.03.2021	Komple	3.600	3.600	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,12	0,35	0,57	
14	255.2021.003	ÇALIŞMA MASASI 150*70 CM	1.03.2021	Komple	2.100	2.100	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,12	0,35	0,57	
15	255.2021.004	ARÇELİK 09325 KLİMA	8.12.2021	Komple	4.000	4.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,06	0,35	0,64	
Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)					1.244.470.000										

Ek 2: Maliyet Yönteminde Esas Alınan Yıpranma Oranı Tabloları

Yıpranma Demirbaş			
İlk Yıl Yıpranması (%)	35%		
Dip Değer (%)	0%		
Faydalı Ömür (Yıl)	8		
Yıllık Yıpranma Oranı (%)	9,29%		
Günlük Yıpranma Oranı (%)	0,03%		
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,350	0,350	0,650
2	0,093	0,44	0,557
3	0,093	0,54	0,464
4	0,093	0,63	0,371
5	0,093	0,72	0,279
6	0,093	0,81	0,186
7	0,093	0,91	0,093
8	0,093	1,00	0,000
9	0,000	1,00	0,000
10	0,000	1,00	0,000
11	0,000	1,00	0,000
12	0,000	1,00	0,000
13	0,000	1,00	0,000
14	0,000	1,00	0,000
15	0,000	1,00	0,000
16	0,000	1,00	0,000
17	0,000	1,00	0,000
18	0,000	1,00	0,000
19	0,000	1,00	0,000
20	0,000	1,00	0,000
21	0,000	1,00	0,000
22	0,000	1,00	0,000
23	0,000	1,00	0,000
24	0,000	1,00	0,000
25	0,000	1,00	0,000

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

Ek 3: Fotoğrafları







Ek 4: Tapu Belgeleri

İli	EDİRNE	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	UZUNKÖPRÜ									
Mahallesi										
Köyü	KARAPÜRÇEK									
Sokağı										
Mevkii	ARMUT DERE									
Satış Bedeli	65.000,00	Pafta No.	17-c-12-b	Ada No.	143	Parsel No.	5	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
								10.000,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	HAM TOPRAK								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 76418053								
	Edinme Sebebi	Tamamı MÖMÜN KURT : FERHAT Oğlu adına kayıtlı İKEN DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.								
	Sahibi	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi		
Cilt No.		6185	12	100		18/07/2014			Cilt No.	
Sahife No.		 Sicil No: 1111111111 Zeynep ÇAKIR Tapu Müdürü							Sahife No.	
Sıra No.									Sıra No.	
Tarih									Tarih	
NOT: * Mülkiyetin aynı ayın 15'ine kadar devri için bu belgeye müracaat edilmelidir. ** Tapu Sicil Kanunu Madde 10'da belirtilen devir ve devir dışı işlemler için Tapu Sicil Mülkiyetine tabidir.										

Dünya Sermaye İşletmesi tarafından hastırılmıştır

Stok No 129

Güncel 1586 no.lu parselin kök parseline ilişkin tapu belgesi aşağıda sunulmuştur.

İl		TEKİRDAĞ		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		HAYRABOLU					
Mahallesi		SUBAŞI					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		2.BELEN					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
66.850,00		8		623	ha	m²	dm²
							9.550,00 m2
GAYRİMENKULUN	Niteliği	TARLA					
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 66694959					
	Edinme Sebebi	Tamamı CEMALETTİN İLHAN : RECEP Oğlu adına kayıtlı iken DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yeremiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2803	7	623		09/05/2014	Cilt No.
Sahife No.		 Sefiye Özgünder Ferit GÖKÇE Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : Mülkün gayrimenkuliyetle ilgili diğer işlemleri müracaat etmelidir. Tebliğ Kanunu hükümleri gereğince tebliğ tarihinden itibaren 10 gün süreyle müracaata kaldırılmıştır.							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

Güncel 175 ada, 8 no.lu parselin kök parseline ilişkin tapu belgesi aşağıda sunulmuştur.

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	HAYRABOLU									
Mahallesi	MURÇA									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	KALE									
Satış Bedeli	170.000,00	Pafta No.	F17c14a	Ada No.		Parsel No.	2	Yüzölçümü		
						ha	m ²	dm ²		
									23.000,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARLA								
	Planındadır									
	Sınırı	Zemin Sistem No : 66789285								
	Edinme Sebebi	Tamamı SEFER CİNAR - AZİZ Oğlu adına kayıtlı iken DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.								
Sahibi	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gıbtisi				
Cilt No.	1083				15/02/2017	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri kirası halinde bu belge hükmüne intikal etmemiştir. ** Teflisat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.										

D.M.Q. Bozuntı İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Ek 5: Takyidatlar

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2022 14:01



Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	143/5
Taşınmaz Kimlik No:	76418053	AT Yüzölçümü(m2):	10000.00
İl/ilçe:	EDİRNE/UZUNKÖPRÜ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Uzunköprü	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAPÜRÇEK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ARMUT DERE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1093	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.(Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:7851062) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI VKN:	Uzunköprü - 04-04-2017 14:09 - 3324	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
274542023	(SN:7810908) DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.00	10000.00	Satış 18-07-2014 6185	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 006272 GÖLBAŞI Vergi Dairesi nin 15/02/2022 tarih 72811 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 18580061.85 TL (Alacaklı: 006272 GÖLBAŞI Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Uzunköprü - 15-02-2022 16:26 - 3836	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 31/03/2022 tarih 147890 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 3924424.42 TL (Alacaklı: 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Uzunköprü - 31-03-2022 16:44 - 7758	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 18/04/2022 tarih 178158 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 15176133.41 TL (Alacaklı: 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Uzunköprü - 18-04-2022 09:21 - 9076	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 28/07/2022	DERNE TEMİZ		Uzunköprü - 28-07-2022 11:05 -	

2 / 4

	tarikh 3389/5 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31971625.91 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	1/434	
Serh	Kamu Hacı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 26/08/2022 tarih 387792 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 38280171.94 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Uzunköprü - 26-08-2022 12:14 - 19921	
Serh	Kamu Hacı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 22/09/2022 tarih 430243 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36662408.17 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Uzunköprü - 22-09-2022 12:05 - 22078	
Serh	Kamu Hacı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 25/10/2022 tarih 489985 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 45185242.06 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Uzunköprü - 25-10-2022 16:35 - 24987	
Serh	Kamu Hacı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 30/11/2022 tarih 556127 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 52152120.62 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Uzunköprü - 30-11-2022 15:09 - 28209	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5I7XVfZ8hq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2022-14:02

**Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	175/8
Taşınmaz Kimlik No:	125606157	AT Yüzölçümü(m2):	23302.87
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/HAYRABOLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hayrabolu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	UMURÇA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KALE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/2	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
711256757	(SN:7810908) DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	23302.87	23302.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 28-11-2022 15634	

1 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır.	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 08-12-2016 15:45 - 8711	
Serh	Kamu Haczi : 006272 GÖLBAŞI Vergi Dairesi nin 18/02/2022 tarih 79170 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 22954628.5 TL (Alacaklı : 006272 GÖLBAŞI Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 18-02-2022 15:05 - 2336	

2 / 4

Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 31/03/2022 tarih 147890 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3924424.42 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 31-03-2022 16:44 - 4304
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 18/04/2022 tarih 178158 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 15176133.41 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 18-04-2022 09:21 - 5107
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 28/07/2022 tarih 338975 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31971625.91 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 28-07-2022 11:05 - 9314
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 26/08/2022 tarih 387792 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 38280171.94 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 26-08-2022 12:14 - 10901
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 22/09/2022 tarih 430243 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36662408.17 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 22-09-2022 12:05 - 12240
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 25/10/2022 tarih 489985 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 45185242.06 TL	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM	Hayrabolu - 25-10-2022 16:35 - 13947

3 / 4

	(Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	ANONİM ŞİRKETİ VKN	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 30/11/2022 tarih 556127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 52152120.62 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 30-11-2022 15:09 - 15800

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2022-14:02

**Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1586
Taşınmaz Kimlik No:	94780249	AT Yüzölçümü(m2):	4375.06
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/HAYRABOLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hayrabolu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SURASI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	2.BELEK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1636	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
364439461	(SN:7810908) DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	4375.06	4375.06	İfrazen Taksim (TSM) 02-12-2016 8519	

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi Tarih Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 006272 GÖLBAŞI Vergi Dairesi nin 15/02/2022 tarih 72811 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 18580061.85 TL (Alacaklı : 006272 GÖLBAŞI Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 15-02-2022 16:26 - 2169	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 31/03/2022 tarih 147890 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3924424.42 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 31-03-2022 16:44 - 4304	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 18/04/2022 tarih 178158 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 15176133.41 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 18-04-2022 09:21 - 5107	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 28/07/2022 tarih 338975 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31971625.91 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 28-07-2022 11:05 - 9314	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 26/08/2022 tarih 387792 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 38280171.94 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 26-08-2022 12:14 - 10901	

2 / 3

Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 22/09/2022 tarih 430243 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36662408.17 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 22-09-2022 12:05 - 12240
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 25/10/2022 tarih 489985 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 45185242.06 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 25-10-2022 16:35 - 13947
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 30/11/2022 tarih 556127 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 52152120.62 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	Hayrabolu - 30-11-2022 15:09 - 15800

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

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



SUBAŞI RES
(DİRNE)
F17-c-12-c-3-a
F17C00000

DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM A.Ş.
KANİJE RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ

EDİRNE İLİ - UZUNKÖPRÜ İLÇESİ - KARABÖRÇEK MEVKİİ
DERNE TEMİZ ENERJİ ÜRETİM A.Ş.
KANİJE RÜZGAR ENERJİ SANTRALİ

UYGULAMA HAR PLANI

LEJAND

SINIRLAR

EDİRNE - KARABÖRÇEK KÖY SINIRI
TEKİRDAĞ - MEYDANLAR KÖY SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

SALT SAHAİSİ
RÜZGAR TÜRBSİNALI
ULAŞIM
SERVİS YOLU
OTOPARK (OPİ)
JEOL. ÇIKARILAN
ÖNEMLİ ALINACAK ALAN (OA)

1. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

2. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

3. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

4. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

5. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

6. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

7. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

8. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

9. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

10. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

11. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

12. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

13. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

14. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

15. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

16. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

17. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

18. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

19. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

20. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

21. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

22. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

23. Rölper Sınırı alan olan alanda 6531 sayılı Çevre Kanunu uyarınca gerekli izin ve onay alınarak gerçekleştirilecek uygulamalar olacaktır.

ALAN HESAPLARI (m)			
	PLANIM ALANI	TÜRBSİN ALANI	SALT SAHAİSİ
Genel	7.48 ha	4.15 ha	3.34 ha
Türbsin	16.47 ha	22.10 ha	11.46 ha
Toplam	43.96 ha	26.25 ha	14.80 ha

1:1000

SUBAŞI RES - F17-c-12-c-3-a
(DİRNE)

