



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com  
www.lotusgd.com

# ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.

Kula / MANİSA

(32 Adet Parsel)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2023 / 1122

Uygar  
Tost

Bu belge  
\*\*\*\*\* kimlik  
numaralı Uygar  
Tost tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih:  
25/03/2024 10:38

Engin  
Akdeniz

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Engin Akdeniz  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 25/03/2024  
10:46

Mustafa  
Kivanc  
Kilvan

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Mustafa Kivanc  
Kilvan tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 25/03/2024  
10:51

## İÇİNDEKİLER

|       |                                                                                                                      |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | RAPOR ÖZETİ.....                                                                                                     | 4  |
| 2.    | RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                | 5  |
| 3.    | ŞİRKET BİLGİLERİ .....                                                                                               | 6  |
| 4.    | MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....                                                                                               | 6  |
| 5.    | DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA<br>HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA..... | 7  |
| 6.    | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....                                                   | 7  |
| 7.    | DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....                                              | 7  |
| 8.    | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....                                                                           | 8  |
| 9.    | UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....                                                                         | 9  |
| 10.   | TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....                                                                                    | 10 |
| 10.1. | TAPU KAYITLARI.....                                                                                                  | 10 |
| 10.2. | TAPU TAKYİDATI .....                                                                                                 | 26 |
| 10.3. | TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....                                                                                           | 26 |
| 11.   | BELEDİYE İNCELEMELERİ .....                                                                                          | 27 |
| 11.1. | İMAR DURUMU .....                                                                                                    | 27 |
| 11.2. | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ Y.B. KONUIAR<br>.....                                           | 27 |
| 11.3. | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....                                                    | 27 |
| 12.   | TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....                                                                                  | 28 |
| 12.1. | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....                                                                                        | 28 |
| 13.   | BÖLGE ANALİZİ.....                                                                                                   | 29 |
| 13.1. | MANİSA İLİ: .....                                                                                                    | 29 |
| 13.2. | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....                                                                                  | 31 |
| 13.4. | TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....                                                                             | 32 |
| 13.5. | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PIYASASININ ANALİZİ, MEVCUT<br>TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....              | 36 |
| 14.   | AÇIKLAMALAR .....                                                                                                    | 39 |

|              |                                                                                                                                                                                        |           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>15.</b>   | <b>EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....</b>                                                                                                                                               | <b>44</b> |
| <b>16.</b>   | <b>DEĞERLENDİRME .....</b>                                                                                                                                                             | <b>44</b> |
| <b>17.</b>   | <b>DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....</b>                                                                                                                                                    | <b>44</b> |
| <b>17.1.</b> | <b>PAZAR YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                           | <b>45</b> |
| <b>17.2.</b> | <b>MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                         | <b>46</b> |
| <b>17.3.</b> | <b>GELİR YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                           | <b>47</b> |
| <b>18.</b>   | <b>FİYATLANDIRMA .....</b>                                                                                                                                                             | <b>48</b> |
| <b>18.1.</b> | <b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....</b>                                                                                                                                                | <b>49</b> |
| <b>19.</b>   | <b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>                                                                                                                                       | <b>52</b> |
| <b>19.1.</b> | <b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ<br/>UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN<br/>AÇIKLAMASI.....</b>                                     | <b>52</b> |
| <b>19.2.</b> | <b>KIRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....</b>                                                                                                                                  | <b>52</b> |
| <b>19.3.</b> | <b>GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....</b>                                                                                                                | <b>52</b> |
| <b>19.4.</b> | <b>BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ<br/>VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....</b>                                                                | <b>52</b> |
| <b>19.5.</b> | <b>MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....</b>                                                                                                                       | <b>52</b> |
| <b>19.6.</b> | <b>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK<br/>PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....</b>                                                                             | <b>52</b> |
| <b>19.7.</b> | <b>ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER<br/>ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....</b>                                                                                        | <b>52</b> |
| <b>19.8.</b> | <b>YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT<br/>UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ<br/>OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b> | <b>52</b> |
| <b>19.9.</b> | <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU<br/>HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>                                                  | <b>52</b> |
| <b>20.</b>   | <b>SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                     | <b>53</b> |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                                    |                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                      | <b>ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.</b>                                                                                                                                                                          |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ</b> | Gökçeören/Dere Mahallesi, Kovuk Dere Mevkii, 166 Ada 2-3-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-39-40-41-42-43-44 nolu parseller<br><b>Kula/MANİSA</b>                     |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                            | 22 Aralık 2023 tarih ve 889 - 2023/098 no ile                                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                            | 31 Aralık 2023                                                                                                                                                                                           |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                | 05 Ocak 2024                                                                                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>                  | 32 adet parsel                                                                                                                                                                                           |
| <b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>                 | Tam / Hisseli Mülkiyet                                                                                                                                                                                   |
| <b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>                        | Manisa İli, Kula İlçesi, Gökçeören/Dere Mahallesi, Kovuk Dere Mevkii, 166 Ada 2-3-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-39-40-41-42-43-44 nolu "Tarla" vasıflı parseller. |
| <b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>                           | "Tarım" alanı Bkz. (İmar Durumu)                                                                                                                                                                         |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                              | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 32 adet parseldeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                       |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.                              |

| <b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>                                                                                                                                                                                    |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>MANİSA İLİ, KULA İLÇESİ, GÖKÇEÖREN/DERE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 166 ADA 2-3-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-39-40-41-42-43-44 NOLU PARSELLERDEKİ EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b> | <b>25.350.000,-TL</b>                       |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                             |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>             |
| M. KIVANÇ KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)                                                                                                                                                                                                    | Uygur TOST<br>(SPK Lisans Belge No: 401681) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                                                                         | <b>ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.</b>                                                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ</b>                                                    | Gökçeören/Dere Mahallesi, Kovuk Dere Mevkii, 166 Ada 2-3-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-39-40-41-42-43-44 nolu parseller<br><b><u>Kula/MANİSA</u></b> |
| <b>MÜŞTERİ NO</b>                                                                                     | <b>889</b>                                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPOR NO</b>                                                                                       | <b>2023/1122</b>                                                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                                                               | 31 Aralık 2023                                                                                                                                                                              |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                                                                   | 05 Ocak 2024                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                                                                                 | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 32 adet parseldeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                          |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                                                                   | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.                 |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                           | M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 400114<br>Uygar TOST – Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 401681                                                              |
| <b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b> | Aşağıdaki tabloda sunulmuştur.                                                                                                                                                              |

|                                             |                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                         | 06.01.2023                                       |
| <b>RAPOR NUMARASI</b>                       | 2022/1382                                        |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                 | M. Kıvanç KILVAN (400114)<br>Uygar TOST (401681) |
| <b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b> | 12.945.000                                       |

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

|                                                                          |                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ADI                                                               | Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                |
| ŞİRKET MERKEZİ                                                           | İstanbul                                                                                       |
| ŞİRKET ADRESİ                                                            | Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718<br>Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL           |
| TELEFON                                                                  | (0216) 545 48 66 / (0216) 545 48 67<br>(0216) 545 95 29 / (0216) 545 88 91<br>(0216) 545 28 37 |
| FAKS                                                                     | (0216) 339 02 81                                                                               |
| EPOSTA                                                                   | bilgi@lotusgd.com                                                                              |
| WEB                                                                      | www.lotusgd.com                                                                                |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ                                                  | 10 Ocak 2005                                                                                   |
| SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO                  | 07 Nisan 2005 – 14/462                                                                         |
| BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO | 12 Mart 2009 - 3073                                                                            |
| TİCARET SİCİL NO                                                         | 542757/490339                                                                                  |
| KURULUŞ SERMAYESİ                                                        | 75.000,-YTL                                                                                    |
| ŞİMDİKİ SERMAYESİ                                                        | 1.000.000,-TL                                                                                  |

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ADI              | Enda Enerji Holding A.Ş.                                         |
| ŞİRKET MERKEZİ          | İzmir                                                            |
| ŞİRKET ADRESİ           | Şehit Nevres Bulvarı, No:10, Deren Plaza, Kat:, Konak /<br>İzmir |
| TELEFON                 | (232) 463 98 11                                                  |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ | 06.01.2010                                                       |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ       | 300.000.000,-TL                                                  |
| FAALİYET KONUSU         | Elektrik Enerjisi Üretim ve Satışı                               |

## **5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor ENDA ENERJİ HOLDING A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen parsellerin hisse bazında pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.  
Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

#### 166 Ada 2 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 2                                   |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 8.433,26 m <sup>2</sup>             |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1280                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

#### 166 Ada 3 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 3                                   |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 16.641,06 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9106                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1281                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 5 Parsel

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (5/384)<br>EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (121/192) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                                                                    |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                                                                   |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                                                                       |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                                                                |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                                                              |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 5                                                                                |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 14.205,98 m <sup>2</sup>                                                         |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                                                                            |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | 9.137,70 m <sup>2</sup>                                                          |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                  | 10187                                                                            |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                                                               |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1283                                                                             |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 15.09.2022                                                                       |

### 166 Ada 6 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 6                                   |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 15.758,81 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                  | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1284                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 8 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 8                                   |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 5.599,55 m <sup>2</sup>             |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1286                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 11 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 11                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 5.948,42 m <sup>2</sup>             |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9106                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1289                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 12 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 12                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 18.603,84 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1290                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 13 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/3) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 13                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 10.255,64 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | 3.418,55 m <sup>2</sup>             |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 10187                               |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1291                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 15.09.2022                          |

### 166 Ada 14 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 14                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 20.912,74 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                  | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1292                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 15 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 15                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 21.584,26 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                  | 10172                               |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1293                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 15.09.2022                          |

### 166 Ada 16 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 16                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 35.235,76 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 10172                               |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1294                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 15.09.2022                          |

### 166 Ada 17 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 17                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 102.235,50 m <sup>2</sup>           |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1295                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 18 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 18                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 12.460,43 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1296                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 21 Parsel

|                                     |                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/2)<br>EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/2) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                                                              |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                                                             |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                                                                 |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                                                          |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                                                        |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 21                                                                         |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 37.044,22 m <sup>2</sup>                                                   |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                                                                      |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                                                                     |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 11621                                                                      |
| <b>CİLT NO</b>                      | 13                                                                         |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1299                                                                       |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 21.10.2022                                                                 |

### 166 Ada 22 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/2) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 22                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 3.427,44 m <sup>2</sup>             |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | 1.713,72 m <sup>2</sup>             |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 10187                               |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1300                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 15.09.2022                          |

### 166 Ada 23 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 23                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 8.313,34 m <sup>2</sup>             |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9106                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1301                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 24 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 24                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 18.840,36 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1302                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 25 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 25                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 17.115,69 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 12174                               |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1303                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 14.11.2022                          |

### 166 Ada 26 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 26                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 19.715,27 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 13079                               |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1304                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 24.11.2022                          |

### 166 Ada 27 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 27                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 19.763,91 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | 19.763,91 m <sup>2</sup>            |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9950                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1305                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 21.07.2023                          |

### 166 Ada 28 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 28                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 43.528,14 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1306                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 29 Parsel

|                                     |                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (943/1176) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                            |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                           |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                               |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                        |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                      |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 29                                       |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 16.648,43 m <sup>2</sup>                 |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                                    |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | 13.349,89 m <sup>2</sup>                 |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 13079                                    |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                       |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1307                                     |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 24.11.2022                               |

### 166 Ada 30 Parsel

|                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (3/16) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                        |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                       |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                           |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                    |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                  |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 30                                   |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 14.282,49 m <sup>2</sup>             |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                                |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | 2.677,97 m <sup>2</sup>              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 10187                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                   |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1308                                 |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 15.09.2022                           |

### 166 Ada 31 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 31                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 24.651,29 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9106                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1309                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 34 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 34                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 26.146,90 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1312                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 36 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 36                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 12.730,02 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1314                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 39 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 39                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 23.334,57 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 13079                               |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1317                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 24.11.2022                          |

### 166 Ada 40 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 40                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 44.233,90 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                   | 9106                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1318                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 41 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 41                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 18.861,39 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                  | 9106                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1320                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 42 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 42                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 10.537,11 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                  | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1321                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 43 Parsel

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                       |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                      |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                          |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                   |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 43                                  |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 10.386,57 m <sup>2</sup>            |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                               |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | Tamamı                              |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                  | 9105                                |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                  |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1322                                |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 22.08.2022                          |

### 166 Ada 44 Parsel

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                       | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (5/384)<br>EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (121/192) |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>                 | Manisa – Kula                                                                    |
| <b>MAHALLESİ</b>                    | Gökçeören/Dere                                                                   |
| <b>MEVKİİ</b>                       | Kovuk Dere                                                                       |
| <b>PAFTA NO</b>                     | -                                                                                |
| <b>ADA NO</b>                       | 166                                                                              |
| <b>PARSEL NO</b>                    | 44                                                                               |
| <b>ARSA ALANI</b>                   | 28.016,68 m <sup>2</sup>                                                         |
| <b>NİTELİĞİ</b>                     | Tarla                                                                            |
| <b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI</b> | 18.021,15 m <sup>2</sup>                                                         |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                  | 10187                                                                            |
| <b>CİLT NO</b>                      | 14                                                                               |
| <b>SAHİFE NO</b>                    | 1323                                                                             |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                  | 15.09.2022                                                                       |

## 10.2. Tapu Takyidatı

Webtapu sisteminden temin edilen ve birer sureti ekte sunulan takbis belgelerine göre parsellerdeki rapor konusu Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar yer almaktadır.

### 166 Ada 5 ve 44 Nolu Parseller üzerinde müştereken:

#### Şerhler Hanesinde:

-İcrai Haciz: ALAŞEHİR İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/08/2015 tarih 2015/1210 sayılı Haciz Yazisi sayılı yazıları ile 5.024,62 TL. Bedel ile alacaklı:-ANADOLUBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (24/08/2015-4236)

-İcrai Haciz: ANKARA 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/12/2015 tarih 2015/18022 sayılı Haciz Yazisi sayılı yazıları ile 1.255,78 TL. Bedel ile alacaklı:-TURKCELL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (24/12/2015-6267)

### 166 Ada 16 Nolu Parsel:

#### Şerhler Hanesinde:

-Yunus Kızı Şükrüye Sancar lehine 1 yıl müddetle ve 1.000.000 TL bedelle kira şerhi. (06/09/1993-1323)

### 166 Ada 22, 23 Nolu Parseller:

#### Şerhler Hanesinde:

-Diğer (Konusu: 58855182686 T.C. Kimlik numaralı Muammer ESEN in veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (26/10/2023-14874)

### 166 Ada 23 Nolu Parsel:

#### Şerhler Hanesinde:

- Diğer (Konusu: KULA VERGİ DAİRESİNİN 21/09/2023 TARİH 92182 S.Y. İLE RECEP GÜNDÜZ ÜN VİV İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) (25/09/2023-13088)

### 166 Ada 26, 29, 39 Nolu Parseller:

#### Şerhler Hanesinde:

- KULA SULH HUKUK MAHKEMESİ SATIŞ MEMURLUĞU nin 31/01/2023 tarih 2023/3 ORT. GİD. SATIŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir. (30/01/2023-1359)

### 166 Ada 29, 30 Nolu Parseller:

#### Şerhler Hanesinde:

- KULA SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 01/11/2021 tarih 2021/900 ESAS. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.( Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (12/08/2022-8773)

## 10.3. Takyidat Açıklamaları

Tapu takyidatları açısından taşınmazların/parsel hisselerinin değerini etkileyen bir durumu bulunmamaktadır.

## 11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 11.1.İmar Durumu

Kula Belediyesi İmar Servisinde yapılan temas ve incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların belediye sınırları içinde ve imar sınırları dışında kaldığı, 1/100000 ölçekli Çevre Düzen Planına göre "Tarım Alanı" içerisinde yer aldıkları öğrenilmiştir. Taşınmazlar plansız alanlar yönetmeliğine tabiidir.

Plansız Alanlar Yönetmeliği Yapı Şartları Madde 63 - Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m<sup>2</sup> yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabi zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve slaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

### 11.2.Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri y.b. konuİar

Kula Belediyesi'nde yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgiye göre taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

### 11.3.Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

#### 11.3.1. Tapu Müdürlüğü Bilgiİeri

30.11.2022 tarihli takyidat belgelerine göre taşınmazlar/parsel hisseleri 22.08.2022-15.09.2022-21.10.2022-04.11.2022-24.11.2022 tarihinde "Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş." adına tesil edilmiş olup daha sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### 11.3.2. Belediye Bilgileri

##### 11.3.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Kula Belediyesinde yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgiye göre taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

##### 11.3.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde ruhsat gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Manisa İli, Kula İlçesi, Gökçeören/Dere Mahallesi, Kovuk Dere Mevkiinde konumlu 166 Ada, 2, 3, 5, 6, 8, 11 ila 18, 21 ila 31, 34, 36 ve 39 ila 44 nolu parsellerdir.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikli açık/kapalı araziler bulunmaktadır.

Taşınmazlar, İzmir Uşak Karayolu'na yaklaşık 1,50 km. mesafede yer almaktadır.

Konu taşınmazların bazı noktalara ortalama uzaklıkları ise şöyledir;

İzmir Uşak Karayolu.....1.50 km.

Gökçeören Mah.....4.00 km.

Kula İlçe Merkezine.....20.00 km.



Uydu Görünümü

## 13. BÖLGE ANALİZİ

### 13.1. Manisa İli:

Manisa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on dördüncü şehridir. 2020 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.450.616 kişidir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, güneyden Aydın ve Denizli, kuzeyden Balıkesir ve batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi bulunur. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ili ve ticaret merkezidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur. "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılan yerleşim, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Antik çağ'da "Magnesia", Roma İmparatorluğu döneminde tam ismiyle "Magnesia ad Sipyllum" olarak anılmıştır. Şehir, Spil Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Gediz Nehri'nin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

Manisa ilinin yüzölçümü 13.339 km<sup>2</sup>'dir. Manisa'nın komşu illere olan uzaklıkları, Aydın 156 km, Balıkesir 137 km, Denizli 208 km, İzmir 36 km, Kütahya 317 km ve Uşak 195 kilometredir. Önemli merkezlere olan uzaklığı ise kilometre olarak Adana 884 km, Ankara 563 km, Antalya 428 km, Bursa 286 km, Gaziantep 1.089 km, İstanbul 525 km, Konya 534 km, Kayseri 832 kilometredir. İl alanı doğal açıdan kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula - Gördes - Uşak platoları, güneyden Bozdağ kütlesi, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yunt Dağı'nın uzantılarıyla kuşatılmış durumdadır. İl topraklarının %54,3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27,8 ile platolar ve %17,9 ile ovalar izlemektedir.

İlin başlıca akarsuları kollarıyla birlikte Gediz Nehri ve Bakırçay'dır. Ege bölgesinin önemli doğal iki gölünden biri olan Marmara Gölü, bu ildedir. Demirköprü Barajı ise sadece ildeki değil, tüm bölgedeki önemli barajlardandır. Diğer barajlar ise Afşar Barajı ve Sevişler Barajı'dır.

Ege bölgesinin batı kesiminde geniş bir alanı kaplayan Manisa ilinin batısında ve Gediz Nehri havzası boyunca karasal nitelikli Akdeniz iklimi hakim olmakla birlikte özellikle doğu ve dağlık bölgelerinde İç Anadolu Bölgesi'nin karasal ikliminin etkileri görülür. İlin batısından doğusuna gidildikçe, toprak, iklim ve topoğrafya gibi çevre koşulları aşamalı olarak değişmeye başlar. Bu değişime bağlı olarak bitki örtüsü de değişir. Bitki örtüsü batıdan doğuya doğru sırayla; ova bitkileri, makiler, ormanlar ve alpin bitkilerinden oluşur. Ancak bunların aşamaları birbirlerini düzenli bir biçimde izlemez. Dağlarda egemen bitki örtüsü ormanlar ve makilerdir.

İlde ortalama sıcaklık 16.8 °C'dir. En sıcak aylar, ortalama sıcaklığın 30 °C'nin üzerine çıktığı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yıllık sıcaklık ortalaması kışın (Ocak Ayı) 6 °C'nin altına düşmez. Yılda ortalama 25 gün don(lu) geçer. Yılda ortalama 107.5 gün sıcaklık 30 °C'nin üzerindedir. Ortalama olarak yılın 91 günü yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı m<sup>2</sup> ye 750.3 kg'dır. En fazla yağış Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülür. Genel bitki örtüsü makidir.

Manisa ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 63,4 milyar ile ülkenin on birinci büyük ilidir.[4] Kişi başına düşen gelirde ise 44.631 ile on dördüncü sırada yer almaktadır. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre Manisa, elde ettiği 0,496 puanla otuz dokuzuncu sırada yer aldı.

Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına olan yakınlığından dolayı pek çok sanayi şirketinin üretim tesisi kurduğu şehir, 2005 yılında Financial Times tarafından dünyanın en iyi yatırım kenti seçilmiştir. Bu nedenle Vestel, Indesit, Bosch, Schneider, E.C.A., Eczacıbaşı, Ülker, Keskinoglu, Ferrero gibi birçok marka ve firma, Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesi'nin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, tarım önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.



**Bölge haritası**

### 13.2. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

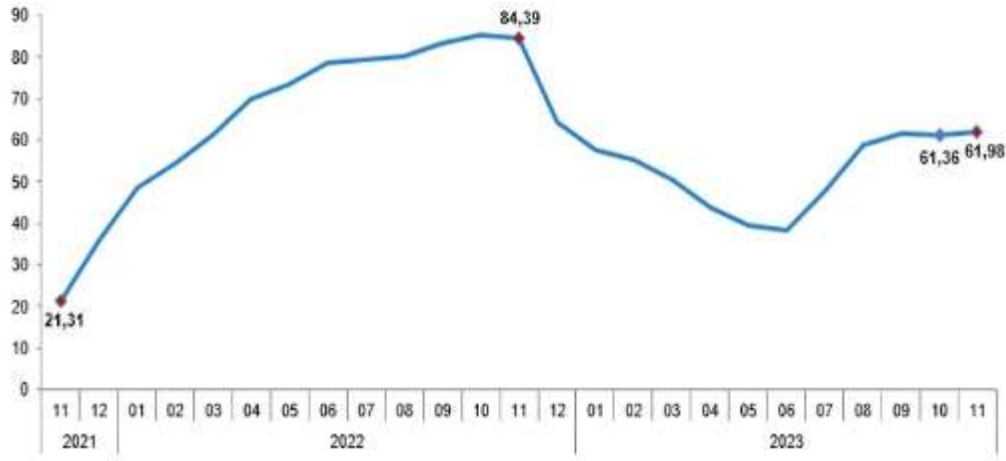
### 13.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023

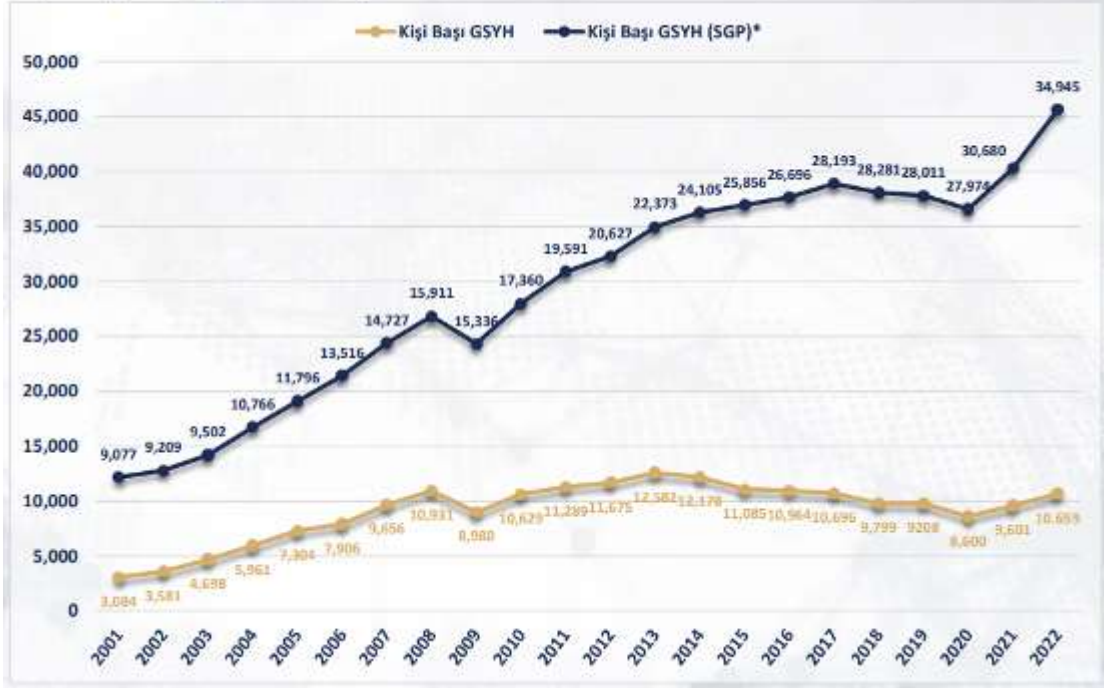


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



### Temel Ekonomik Göstergeler

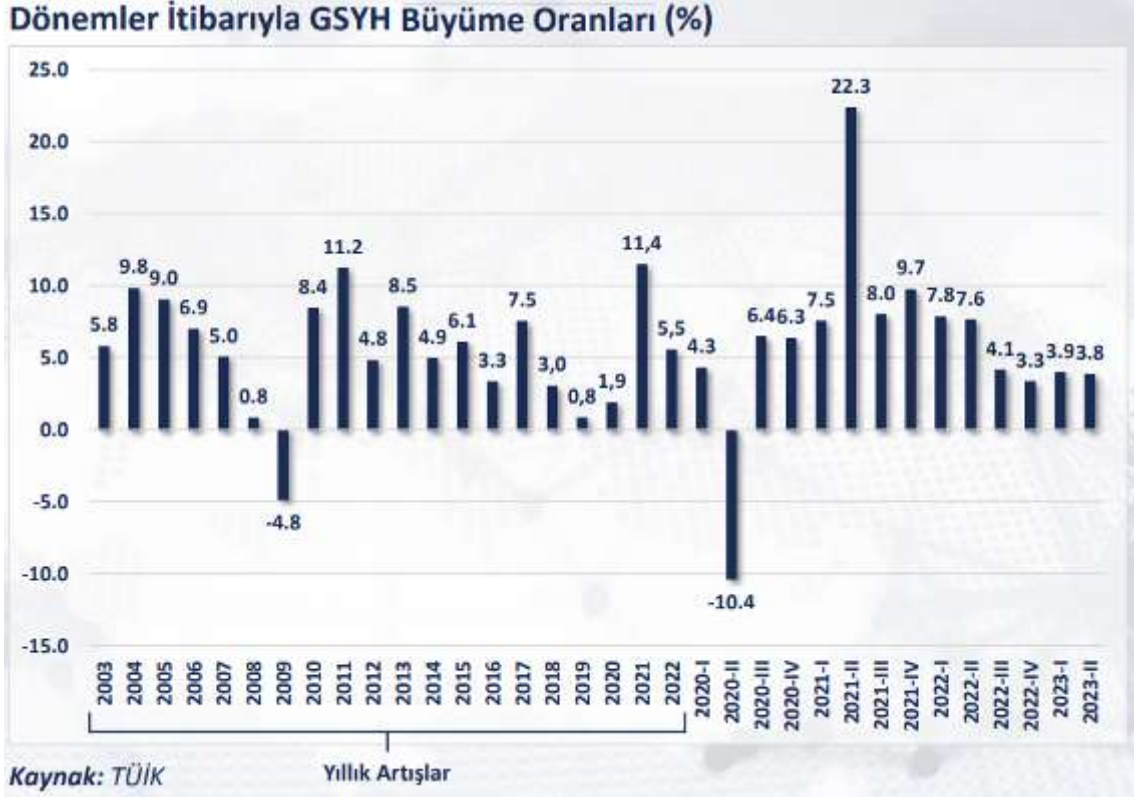
|                                                    | 2000   | 2010   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %         | 6,9    | 8,4    | 6,1    | 3,3    | 7,5    | 3,0    | 0,8    | 1,9    | 11,4   | 5,5    |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL                   | 171    | 1.168  | 2.351  | 2.627  | 3.134  | 3.761  | 4.318  | 5.048  | 7.256  | 15.012 |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$                   | 273    | 777,5  | 867    | 869    | 859    | 797    | 759,3  | 717,1  | 807,9  | 905,8  |
| NÜFUS, Bin Kişi                                    | 64.249 | 73.142 | 78.218 | 79.278 | 80.313 | 81.407 | 82.579 | 83.385 | 84.147 | 85.280 |
| KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$              | 4.249  | 10.629 | 11.085 | 10.954 | 10.696 | 9.799  | 9.208  | 8.600  | 9.601  | 10.659 |
| İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$                   | -      | -      | 151    | 149,2  | 164,5  | 177,2  | 180,8  | 169,6  | 225,2  | 254,2  |
| İHRACAT(GTS)/GSYH, %                               | -      | -      | 17,4   | 17,2   | 19,1   | 22,3   | 23,8   | 23,7   | 27,9   | 28,1   |
| İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$                   | -      | -      | 213,6  | 202,2  | 238,7  | 231,3  | 210,3  | 219,5  | 271,4  | 363,7  |
| İTHALAT(GTS)/GSYH, %                               | -      | -      | 24,6   | 23,3   | 27,8   | 29     | 27,7   | 30,6   | 33,6   | 40,2   |
| İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)         | -      | -      | 70,7   | 73,8   | 68,9   | 76,6   | 86     | 77,3   | 83     | 69,9   |
| SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$                       | 7,6    | 22,6   | 27,3   | 19,1   | 23     | 25,9   | 34,3   | 33,3   | 26,6   | 41,2   |
| DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$     | 1      | 9,1    | 19,3   | 13,8   | 11,2   | 12,5   | 9,5    | 7,7    | 13,3   | 13     |
| CARİ İŞLEMLER DENGESİ (Milyar \$)                  | -9,9   | -44,6  | -26,6  | -26,7  | -40,0  | -20,2  | 10,8   | -31,9  | -7,2   | -48,4  |
| CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %                      | -3,6   | -5,7   | -3,1   | -3,1   | -4,7   | -2,5   | 1,4    | -4,4   | -0,9   | -5,4   |
| İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %                          | -      | 46,5   | 51,3   | 52     | 52,8   | 53,2   | 53     | 49,3   | 51,4   | 53,1   |
| İŞSİZLİK ORANI, %                                  | -      | 11,1   | 10,3   | 10,9   | 10,9   | 11     | 13,7   | 13,2   | 12     | 10,5   |
| İSTİHDAM ORANI, %                                  | -      | 41,3   | 46     | 46,3   | 47,1   | 47,4   | 45,7   | 42,8   | 45,2   | 47,5   |
| TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) | -      | 8,6    | 7,7    | 7,8    | 11,1   | 16,3   | 15,2   | 12,28  | 19,6   | 72,3   |
| TÜFE (%)                                           | -      | 6,4    | 8,81   | 8,53   | 11,92  | 20,3   | 11,84  | 14,6   | 36,08  | 64,27  |
| ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)  | -      | 8,52   | 5,28   | 4,3    | 15,82  | 27,01  | 17,56  | 12,18  | 43,86  | 128,47 |
| ÜFE (%)                                            | -      | 8,87   | 5,71   | 9,94   | 15,47  | 33,64  | 7,36   | 25,15  | 79,89  | 97,72  |

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

### Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 2022-2023 Büyüme Tahminleri:

| Uluslararası Kuruluşlar | Yıl  | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |              |      |          |       |           |      |         |
|-------------------------|------|---------------------------------------------------------|--------------|------|----------|-------|-----------|------|---------|
|                         |      | Dünya                                                   | Avro Bölgesi | ABD  | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin  | Japonya |
| IMF                     | 2022 | 3,5                                                     | 3,3          | 2,1  | 2,9      | -2,1  | 7,2       | 3,0  | 1,0     |
|                         | 2023 | 3,0                                                     | 0,7          | 2,1  | 3,1      | 2,2   | 6,3       | 5,0  | 2,0     |
|                         | 2024 | 2,9                                                     | 1,2          | 1,5  | 1,5      | 1,1   | 6,3       | 4,2  | 1,0     |
| OECD                    | 2022 | 3,3                                                     | 3,4          | 2,1  | 3,0      | -2,0  | 7,2       | 3,0  | 1,0     |
|                         | 2023 | 3,0                                                     | 0,6          | 2,2  | 3,2      | 0,8   | 6,3       | 5,1  | 1,8     |
|                         | 2024 | 2,7                                                     | 1,1          | 1,3  | 1,7      | 0,9   | 6,0       | 4,6  | 1,0     |
| Dünya Bankası           | 2022 | 3,1                                                     | 3,5          | 2,1  | 2,9      | -2,1  | 7,2       | 3,0  | 1,0     |
|                         | 2023 | 2,5*                                                    | 0,5*         | 2,1* | 1,2      | 1,6*  | 6,3       | 5,0* | 0,8     |
|                         | 2024 | 2,1*                                                    | 0,7*         | 0,9* | 1,4      | 1,3*  | 6,4       | 4,5* | 0,7     |

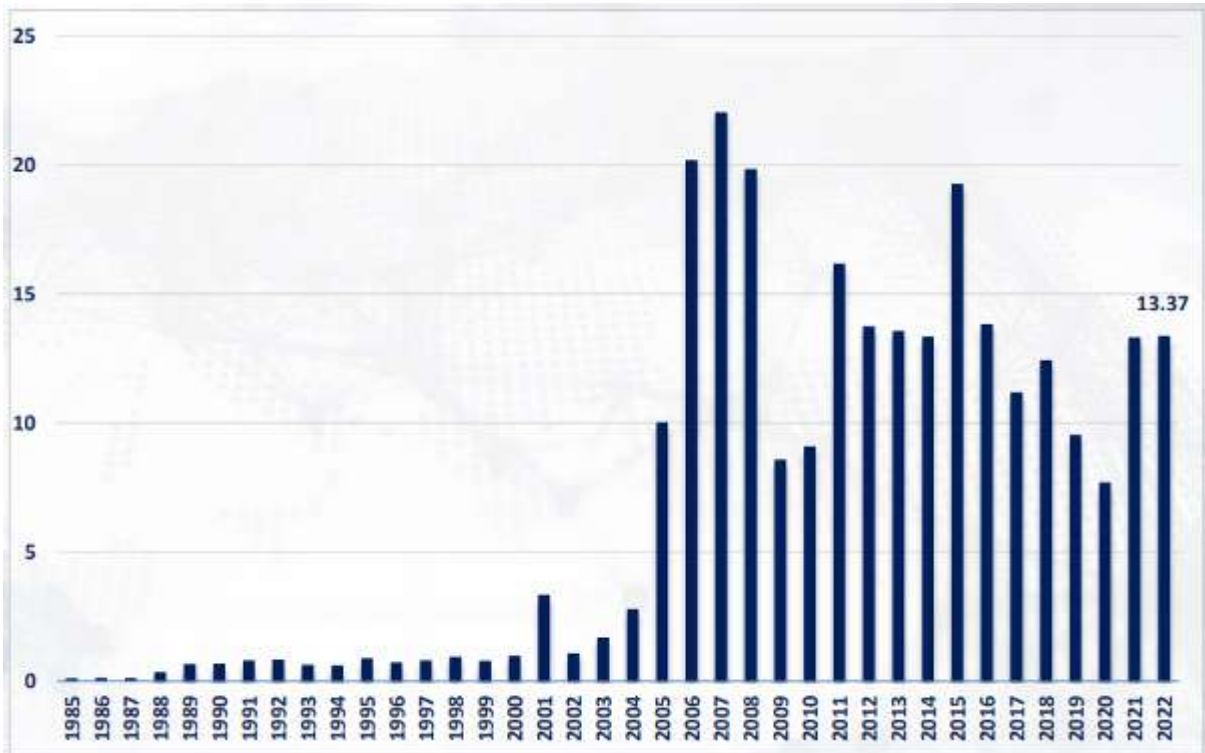
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

### **13.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

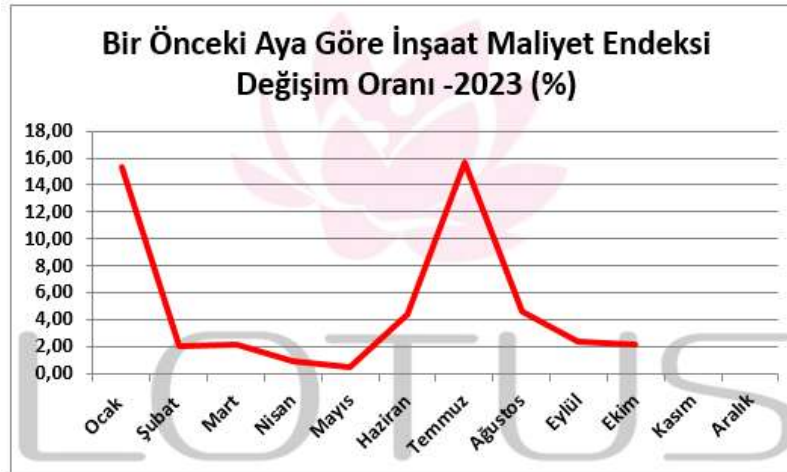
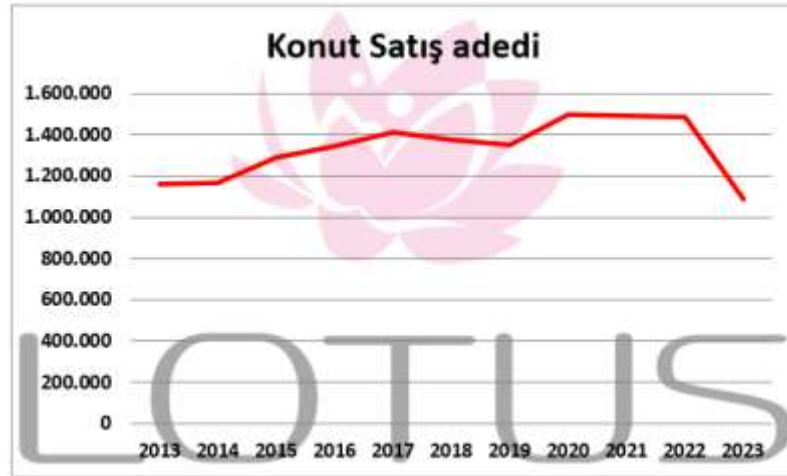
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

## 14. AÇIKLAMALAR

### **166 Ada 2 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak kısmen eğimsiz kısmen eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

### **166 Ada 3 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak kısmen eğimsiz kısmen eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

### **166 Ada 5 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

### **166 Ada 6 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak kısmen eğimsiz kısmen eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

### **166 Ada 8 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

### **166 Ada 11 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

### **166 Ada 12 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

### **166 Ada 13 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 14 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

**166 Ada 15 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

**166 Ada 16 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 17 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 18 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 21 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde parselin yaklaşık 5.000 m<sup>2</sup>'lik kısmında zeytin ağaçları mevcut olup kalan kısmın boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

**166 Ada 22 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

**166 Ada 23 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 24 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 25 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 26 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 27 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 28 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 29 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 30 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

**166 Ada 31 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 34 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 36 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

**166 Ada 39 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 40 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 41 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 42 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

**166 Ada 43 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

**166 Ada 44 Nolu Parsel:**

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.  
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

- Rapor konusu parsellerin ada/parsel numaraları, nitelikleri, yüzölçümleri ve parsellerdeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerine düşen arsa miktarları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| ADA NO | PARSEL NO | NİTELİĞİ | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMI (m <sup>2</sup> ) |
|--------|-----------|----------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 166    | 2         | Tarla    | 8.433,26                    | 8.433,26                                                              |
| 166    | 3         | Tarla    | 16.641,06                   | 16.641,06                                                             |
| 166    | 5         | Tarla    | 14.205,98                   | 9.137,70                                                              |
| 166    | 6         | Tarla    | 15.758,81                   | 15.758,81                                                             |
| 166    | 8         | Tarla    | 5.599,55                    | 5.599,55                                                              |
| 166    | 11        | Tarla    | 5.948,42                    | 5.948,42                                                              |
| 166    | 12        | Tarla    | 18.603,84                   | 18.603,84                                                             |
| 166    | 13        | Tarla    | 10.255,64                   | 3.418,55                                                              |
| 166    | 14        | Tarla    | 20.912,74                   | 20.912,74                                                             |
| 166    | 15        | Tarla    | 21.584,26                   | 21.584,26                                                             |
| 166    | 16        | Tarla    | 35.235,76                   | 35.235,76                                                             |
| 166    | 17        | Tarla    | 102.235,50                  | 102.235,50                                                            |
| 166    | 18        | Tarla    | 12.460,43                   | 12.460,43                                                             |
| 166    | 21        | Tarla    | 37.044,22                   | 37.044,22                                                             |
| 166    | 22        | Tarla    | 3.427,44                    | 1.713,72                                                              |
| 166    | 23        | Tarla    | 8.313,34                    | 8.313,34                                                              |
| 166    | 24        | Tarla    | 18.840,36                   | 18.840,36                                                             |
| 166    | 25        | Tarla    | 17.115,69                   | 17.115,69                                                             |
| 166    | 26        | Tarla    | 19.715,27                   | 19.715,27                                                             |
| 166    | 27        | Tarla    | 19.763,91                   | 19.763,91                                                             |
| 166    | 28        | Tarla    | 43.528,14                   | 43.528,14                                                             |
| 166    | 29        | Tarla    | 16.648,43                   | 13.349,89                                                             |
| 166    | 30        | Tarla    | 14.282,49                   | 2.677,97                                                              |
| 166    | 31        | Tarla    | 24.651,29                   | 24.651,29                                                             |
| 166    | 34        | Tarla    | 26.146,90                   | 26.146,90                                                             |
| 166    | 36        | Tarla    | 12.730,02                   | 12.730,02                                                             |
| 166    | 39        | Tarla    | 23.334,57                   | 23.334,57                                                             |
| 166    | 40        | Tarla    | 44.233,90                   | 44.233,90                                                             |
| 166    | 41        | Tarla    | 18.861,39                   | 18.861,39                                                             |
| 166    | 42        | Tarla    | 10.537,11                   | 10.537,11                                                             |
| 166    | 43        | Tarla    | 10.386,57                   | 10.386,57                                                             |
| 166    | 44        | Tarla    | 28.016,68                   | 18.021,15                                                             |
| TOPLAM |           |          | 685.452,97                  | 646.935,29                                                            |

## 15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, arazi yapıları, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında tarım amaçlı olarak en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- 2, 3, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 23 ila 29, 31, 34, 39, 40, 41, 43 ve 44 parsellerin yola cepheli olması,
- 2, 3, 6, 8, 11, 12, 14 ila 18, 21, 23 ila 26, 28, 31, 34, 36, 39, 40 ila 43 parsellerin tam mülkiyet olması.

### Olumsuz etkenler:

- 5, 6, 14, 15, 21, 22, 30, 36 ve 42 parsellerin yola cephesinin olmaması,
- 5, 13, 22, 27, 29, 30 ve 44 parsellerin hisseli olmaları,
- Eğimli arazi yapısına sahip olmaları.

## 17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **17.1. Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

## **17.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

### 17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyele giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğu rapor konusu parsellerin pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

### 18.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m<sup>2</sup> birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

| Emsalin Durumu (Konum) | Emsalin Durumu (Büyükölç) | Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap.Hakkı) | Yüzdelik Oranlar |
|------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Çok Kötü               | Çok Büyük                 | Çok Kötü                             | >%20             |
| Orta Kötü              | Orta Büyük                | Orta Kötü                            | %11 ... %20      |
| Az Kötü                | Az Büyük                  | Az Kötü                              | %1 ... %10       |
| Benzer                 | Benzer                    | Benzer                               | %0               |
| Az İyi                 | Az Küçük                  | Az İyi                               | -%10 ... -%1     |
| İyi                    | Küçük                     | İyi                                  | -%20 ... -%11    |
| Çok İyi                | Çok Küçük                 | Çok İyi                              | > -%20           |

#### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

##### Emsal-1 Emlak Ofisi (Tel: 532 415 48 15)

Gökçedere/Dere Mahallesi'nde yer alan, 51.950,18 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tarla (171/32) 5.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~100,-TL/m<sup>2</sup>)

##### Emsal-2 Emlak Ofisi (Tel: 506 999 98 99)

Gökçedere/Dere Mahallesi'nde yer alan, 30.716,23 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tarla (157/20) 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~65,-TL/m<sup>2</sup>)

##### Emsal-3 Emlak Ofisi (Tel: 536 882 04 41)

Gökçedere/Dere Mahallesi'nde yer alan, toplam 77.511,25 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan, içerisinde elektrik (GES), sondaj kuyusu, sulama hatları yapılmış, tel örgü ile çevrili, 60 ton betonarme su deposu olan iki adet parsel (101/103-104) toplam 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~97,-TL/m<sup>2</sup>)

##### • Emsal-4 Satılık / Emlak Ofisi (Tel: 505 001 99 67)

Gökçedere/Dere Mahallesi'nde yer alan, İzmir-Uşak Karayolu'na 200 m. cepheli, 159.072,23 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tarla (164/50) 6.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~39,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal-5 Satılık / Sahibinden (Tel: 532 548 73 19)**

Gökçedere/Kale Mahallesi'nde yer alan, 14.828,97 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tarla (122/195) 750. 000,-TL bedelle satılıktır. (~51,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal Krokisi**



**Emsal Analizi**

| EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA |                         |                  |                 |                  |                        |                  |                |                  |                  |                        |
|----------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------------|
|                            | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlık Oranı   | Alan Düzeltmesi |                  | Fonksiyon ve Yapılaşma |                  | Konum/Şerefiye |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
| <b>Konu Mülk</b>           |                         |                  | <b>8.433,26</b> |                  | <b>Tarım Alanı</b>     |                  |                |                  |                  | <b>40</b>              |
|                            |                         | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı |                        | Düzeltilme Oranı | Durumu         | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| <b>Emsal 1</b>             | 100                     | -20%             | 51.950          | 15%              | Benzer                 | 0%               | Çok İyi        | -35%             | -40%             | 60                     |
| <b>Emsal 2</b>             | 65                      | -20%             | 30.716          | 5%               | Benzer                 | 0%               | İyi            | -15%             | -30%             | 46                     |
| <b>Emsal 3</b>             | 97                      | -20%             | 77.511          | 15%              | Benzer                 | 0%               | Çok İyi        | -60%             | -65%             | 34                     |
| <b>Emsal 4</b>             | 39                      | -20%             | 159.072         | 40%              | Benzer                 | 0%               | Çok İyi        | -50%             | -30%             | 27                     |
| <b>Emsal 5</b>             | 51                      | -20%             | 14.829          | 0%               | Benzer                 | 0%               | İyi            | -15%             | -35%             | 33                     |

**18.1.1. Ulaşılan Sonuç**

Emsal karşılaştırma yönteminde referans olarak 166 ada 2 nolu taşınmaz dikkate alınmış olup m<sup>2</sup> birim değeri 40 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Rapor konusu diğer parsellerin şerefiyelendirilerek takdir olunan m<sup>2</sup> birim değerleri ile Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam piyasa değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| ADA NO        | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMI (m <sup>2</sup> ) | TAKDİR OLUNAN m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL) |
|---------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 166           | 2         | Tarla                       | 8.433,26                                                              | 40                                                             | 335.000                   |
| 166           | 3         | Tarla                       | 16.641,06                                                             | 40                                                             | 665.000                   |
| 166           | 5         | Tarla                       | 9.137,70                                                              | 40                                                             | 365.000                   |
| 166           | 6         | Tarla                       | 15.758,81                                                             | 38                                                             | 600.000                   |
| 166           | 8         | Tarla                       | 5.599,55                                                              | 40                                                             | 225.000                   |
| 166           | 11        | Tarla                       | 5.948,42                                                              | 40                                                             | 240.000                   |
| 166           | 12        | Tarla                       | 18.603,84                                                             | 40                                                             | 745.000                   |
| 166           | 13        | Tarla                       | 3.418,55                                                              | 40                                                             | 135.000                   |
| 166           | 14        | Tarla                       | 20.912,74                                                             | 40                                                             | 835.000                   |
| 166           | 15        | Tarla                       | 21.584,26                                                             | 40                                                             | 865.000                   |
| 166           | 16        | Tarla                       | 35.235,76                                                             | 38                                                             | 1.340.000                 |
| 166           | 17        | Tarla                       | 102.235,50                                                            | 38                                                             | 3.885.000                 |
| 166           | 18        | Tarla                       | 12.460,43                                                             | 40                                                             | 500.000                   |
| 166           | 21        | Tarla                       | 37.044,22                                                             | 38                                                             | 1.410.000                 |
| 166           | 22        | Tarla                       | 1.713,72                                                              | 38                                                             | 65.000                    |
| 166           | 23        | Tarla                       | 8.313,34                                                              | 40                                                             | 335.000                   |
| 166           | 24        | Tarla                       | 18.840,36                                                             | 40                                                             | 755.000                   |
| 166           | 25        | Tarla                       | 17.115,69                                                             | 40                                                             | 685.000                   |
| 166           | 26        | Tarla                       | 19.715,27                                                             | 40                                                             | 790.000                   |
| 166           | 27        | Tarla                       | 19.763,91                                                             | 40                                                             | 790.000                   |
| 166           | 28        | Tarla                       | 43.528,14                                                             | 40                                                             | 1.745.000                 |
| 166           | 29        | Tarla                       | 13.349,89                                                             | 40                                                             | 535.000                   |
| 166           | 30        | Tarla                       | 2.677,97                                                              | 38                                                             | 100.000                   |
| 166           | 31        | Tarla                       | 24.651,29                                                             | 38                                                             | 935.000                   |
| 166           | 34        | Tarla                       | 26.146,90                                                             | 38                                                             | 995.000                   |
| 166           | 36        | Tarla                       | 12.730,02                                                             | 40                                                             | 510.000                   |
| 166           | 39        | Tarla                       | 23.334,57                                                             | 38                                                             | 885.000                   |
| 166           | 40        | Tarla                       | 44.233,90                                                             | 40                                                             | 1.770.000                 |
| 166           | 41        | Tarla                       | 18.861,39                                                             | 40                                                             | 755.000                   |
| 166           | 42        | Tarla                       | 10.537,11                                                             | 40                                                             | 420.000                   |
| 166           | 43        | Tarla                       | 10.386,57                                                             | 40                                                             | 415.000                   |
| 166           | 44        | Tarla                       | 18.021,15                                                             | 40                                                             | 720.000                   |
| <b>TOPLAM</b> |           |                             |                                                                       |                                                                | <b>25.350.000</b>         |

## **19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**

### **19.1.Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre parsellerdeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam değeri **25.350.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### **19.2.Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **19.3.Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### **19.4.Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

### **19.5.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

### **19.6.Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### **19.7.Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **19.8.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Parseller boş durumda olup mevzuat açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

### **19.9.Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **32 adet parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle parsellerdeki **Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam değeri için,**

**25.350.000,-TL** (Yirmibeşmilyonüçyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(25.350.000,-TL ÷ 32,5739 TL/Euro (\*)  $\cong$  **778.000,-Euro**)

(25.350.000,-TL ÷ 29,4382 TL/USD (\*)  $\cong$  **861.000,-USD**)

(\*) 31.12.2023 itibariyle TCMB Döviz Alış Kurları; 1,-Euro = 32,5739 TL; 1,-USD = 29,4382 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 30.420.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2024  
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2023)

Saygılarımızla,  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- Uydu görüntüleri
- Konum krokileri
- Fotoğraflar
- Pafta örnekleri
- Takbis belgeleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri

**M. Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Uygar TOST**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401681)



Uydu Görünümleri

