



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.

Sındırgı / BALIKESİR

(Su Enerji Çaygören Hidroelektrik Santrali)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1798

Engin
Akdeniz



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

Tarih: 12/04/2022
17:58

Uygar
Tost



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

Tarih: 12/04/2022
17:51

Mustafa
Kivanc
Kilvan



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

Tarih: 12/04/2022
18:03

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 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.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	10
11.1.	İMAR DURUMU.....	10
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	10
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	10
12.	TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	11
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	12
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	18
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	20
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER ...	26
13.	DÜNYA’DA VE TÜRKİYE’DE ENERJİ SEKTÖRÜ	27
13.1.	DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE ENERJİ TALEBİ	27
13.2.	TÜRKİYE’DE ELEKTRİK TÜKETİMİ	35
13.3.	ENERJİ SANTRALLERİNİN ÜLKEMİZDEKİ DAĞILIMI	40
14.	HİDROELEKTRİK ENERJİ SANTRALLERİ HAKKINDA KISA BİLGİ	43
14.1.	TÜRKİYEDE ELEKTRİK ÜRETİMİ VE HİDROELEKTRİK ENERJİSİNİN ÜRETİMDEKİ PAYI:.....	43

14.2. HİDROELEKTRİK SANTRALLER HAKKINDA KISA BİLGİ:	47
14.3. TÜRKİYEDE YER ALAN HİDROELEKTRİK SANTRALLERİ	49
15. YASAL İZİNLER VE TESİSİN PROJE KARAKTERİSTİKLERİ	50
16. AÇIKLAMALAR	51
17. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	58
18. TESİSİN FAYDALI ÖMRÜ HAKKINDA GÖRÜŞ	58
19. DEĞERLENDİRME	58
20. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	59
20.1. PAZAR YAKLAŞIMI	59
20.2. MALİYET YAKLAŞIMI	60
20.3. GELİR YAKLAŞIMI	61
21. FİYATLANDIRMA	62
21.1. GELİRİNDİRGE YAKLAŞIMI	63
22. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	67
22.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	67
22.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	67
22.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	67
22.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	67
22.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	67
22.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	67
22.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	67
22.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	68
22.9. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	68
22.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	68
22.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	68
23. SONUÇ	69

1.RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Çaygören Köyü, Dedeöldü Mevkii, Su Enerji Çayören Hidroelektrik Santrali <u>Sındırgı / BALIKESİR</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	01 Aralık 2021 tarih ve 889 - 2021/060 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Hidroelektrik Santrali
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	İşletme orman arazileri ve akarsu yatağı üzerinde yer almakta olup 05.09.2003 tarihli 49 yıl süreli üretim lisansı bulunmaktadır.
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İşletme Orman Arazisi ve akarsu yatağı üzerinde konumlanmaktadır.
İMAR DURUMU ÖZETİ	Tesisin üzerinde bulunğu araziler orman alanı olup arazi mülkiyeti rapora konu edilmemiştir. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
BALIKESİR İLİ, SINDIRGI İLÇESİNDE YER ALAN SU ENERJİ HİDROELEKTRİK SANTRAL TESİSİNİN DEĞERİ	75.950.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Çaygören Köyü, Dedeöldü Mevkii, Su Enerji Çayören Hidroelektrik Santrali <u>Sındırgı / BALIKESİR</u>
MÜŞTERİ NO	889
RAPOR NO	2021/1798
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	27.02.2019	07.01.2020	05.02.2020
RAPOR NUMARASI	2018/461	2019/1623	2021/079
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	26.325.000	37.650.000	37.650.000

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 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 / (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 / (0216) 545 88 91 (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 / 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 HOLDİNG 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 gayrimenkullerin 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 değişiklikliliğe 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. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

Rapor konusu tesis orman izinleri alınmış araziler ve akarsu yatağı üzerinde konumludur. Bu araziler üzerinde kurulmuş hidroelektrik enerji santrali ve bu tesise ilişkin işletme hakkı değerlemeye konu edilmiştir. Bu sebeple herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

10.2. Tapu Takyidatı

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Tesisin üzerinde konumlu olduğu araziler orman alanı olup bu alanlar için işgaliye bedeli ödenmektedir.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Tesis bünyesindeki yapılar yapı ruhsatından muaf olduğundan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.4. Yapı Denetim Firması

Yapılar ruhsata tabi olmayıp yapı denetimle ilgili herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşen herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Tesis 2006 yılı Temmuz ayında faaliyete alınmıştır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Tesisin üzerinde konumlu olduğu alanın tamamı orman arazisidir. EPDK tarafından Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca 05.09.2003 tarihli ve EÜ/205-3/348 sayılı kurul kararı ile işletmeci şirkete üretim lisansı verilmiştir.

11.5.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.5.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tesis bünyesindeki yapılar yapı ruhsatından muaf olduğundan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

12. TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

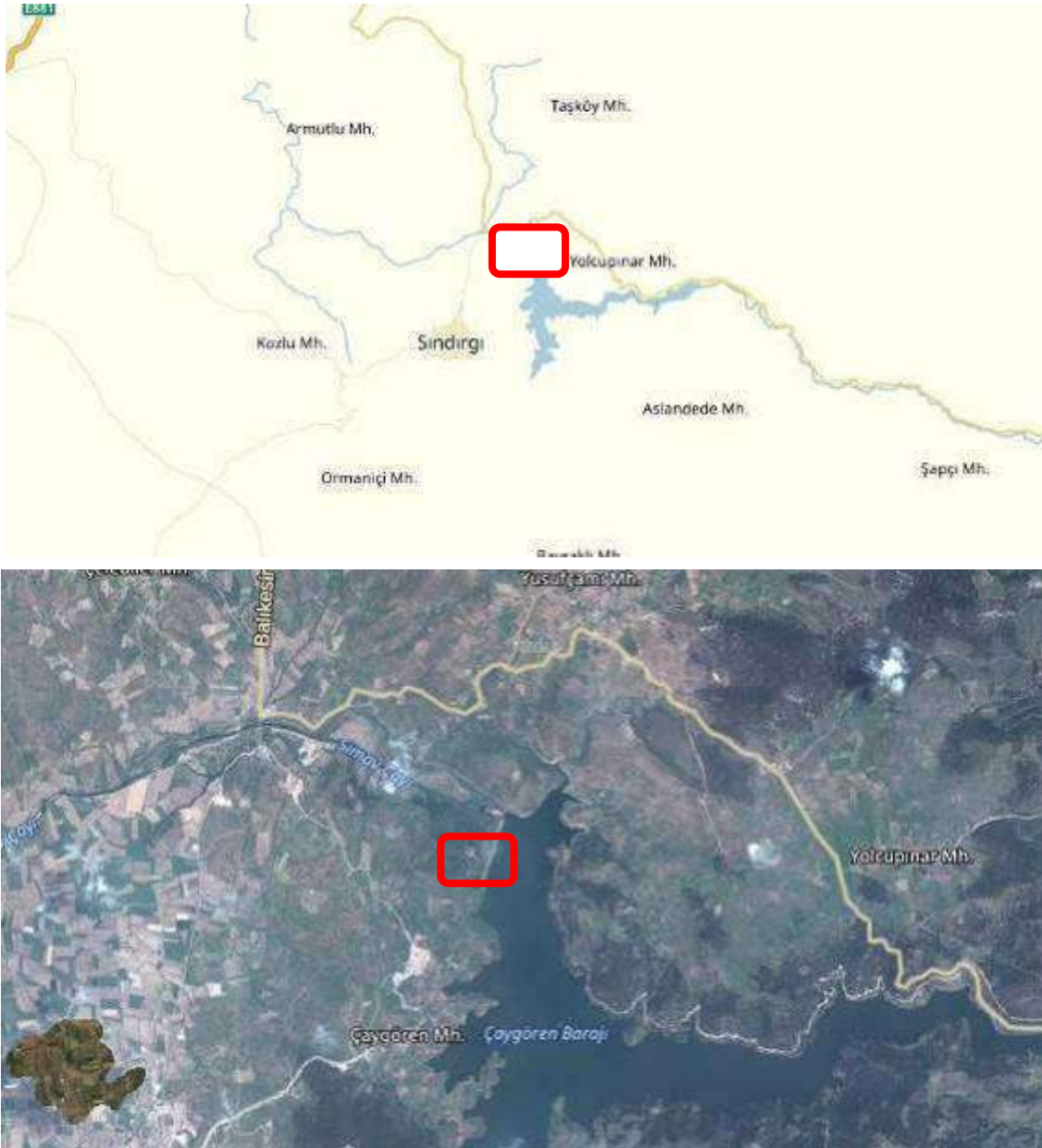
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu tesis, Balıkesir İli, Sındırgı İlçesi, Çaygören Mahallesi'nde yer alan Su Enerji Çaygören Hidroelektrik Santralidir.

Tesis Sındırgı ilçe merkezine 8 km. uzaklıkta Simav Çayı üzerinde yer almaktadır. Baraj inşaatına 1966 yılında başlanmış, 1971 yılında bitirilmiştir.

Çaygören HES'in yakın çevresinde ormanlık alanlar ve kırsal yerleşimler bulunmaktadır.

Santral Tesisi, Sındırgı Kent Merkezi'ne kuş uçuşu 5 km., Balıkesir'e ise yaklaşık 60 km. mesafededir.



Konum Krokisi/Uydu Fotoğrafi

12.2. Bölge Analizi

Balıkesir İli:

Balıkesir ili genelindeki pekçok höyük, mağara ve düz yerleşim yerlerinde yapılan araştırmalarda bu topraklara M.Ö. 8000-3000 yılları arası yerleşildiği ortaya çıkmıştır. Havran'a 8 km. mesafedeki İnboğazı mağaralarında Paleolitik, Neolitik ve Kalkolitik devirlerinden kalma kalıntılar bulunmuştur. Babaköy (Başpınar) kazılarında, Yortan mezarlığında, Ayvalık Dikili yolu üzerindeki Kaymak Tepe'de Bakır Çağı'na ait kalıntılar ve yerleşim yerleri bulunmuştur. Bu bölgede ilk defa adı geçen şehir Agiros (Achiraus)'dur. Anadolu Selçuklu Devleti'nin yıkılmasından sonra bölgede Karesi Beyliği kurulmuş, bunun ardından Balıkesir Bölgesi Osmanlı İmparatorluğu'nun hakimiyetine geçmiştir.

I. Dünya Savaşı'ndan sonra Yunanlar, 15 Mayıs 1919 tarihinde İzmir'i işgal etmişlerdir. Ertesi gün İzmir'in işgali haberi telgraf ile Balıkesir'e de ulaşmıştır. 17 Mayıs günü Balıkesir şehrindeki Alaca Mescit'te toplantı yapılmasına karar verilmiş ve ertesi gün burada Vehbi (Bolak) Bey önderliğinde 41 kişiden oluşan Balıkesir Redd-i İlhak Cemiyeti kurulmuştur. Yunan orduları, 29 Mayıs 1919 tarihinde Ayvalık taraflarına küçük bir çıkarma yapmışlardır. 26-31 Temmuz 1919 ve 16-22 Eylül tarihlerinde I. ve II. Balıkesir Kongreleri düzenlenmiş ve bölgede Kuvay-i Milliye birlikleri kurulmuştur. 22 Haziran 1920 tarihinde Yunan orduları Soma-Akhisar cephesine karşı taarruza geçmiştir. Bu cephenin dağılmasının ardından Yunan orduları, 30 Haziran 1920 tarihinde hem Balıkesir şehrini hem de Bigadiç'i ele geçirmişlerdir. 6 Eylül 1922 tarihinde Balıkesir işgalden kurtulmuştur.

1923 yılında bütün sancakların il olmasıyla Karesi ili kurulmuştur. 1926 yılında ilin adı Balıkesir olmuştur. 15 Kasım 1942 tarihinde Balıkesir ilinde 7 şiddetinde deprem olmuştur. Bu depremin sonucunda büyük can ve mal kaybı yaşanmıştır. 1980 İhtilali sonucu 12 Eylül 1980 günü sabah saatlerinde ilde sıkı yönetim başlamış, 19 Temmuz 1984 günü saat 17.00'de sona ermiştir. 17 Ağustos 1999 depreminden sonra dönemin Kandilli Rasathanesi Müdürü Prof. Dr. Ahmet Mete Işıkara, 19 Ağustos günü Marmara'da yeni bir depremin olabileceğini söylemesi üzerine aynı gün Balıkesir valisinin talimatı ile Balıkesir ilinde evler boşaltılmıştır.

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yönündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'de, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğu için balık türlerinde çeşitlilik görülür.

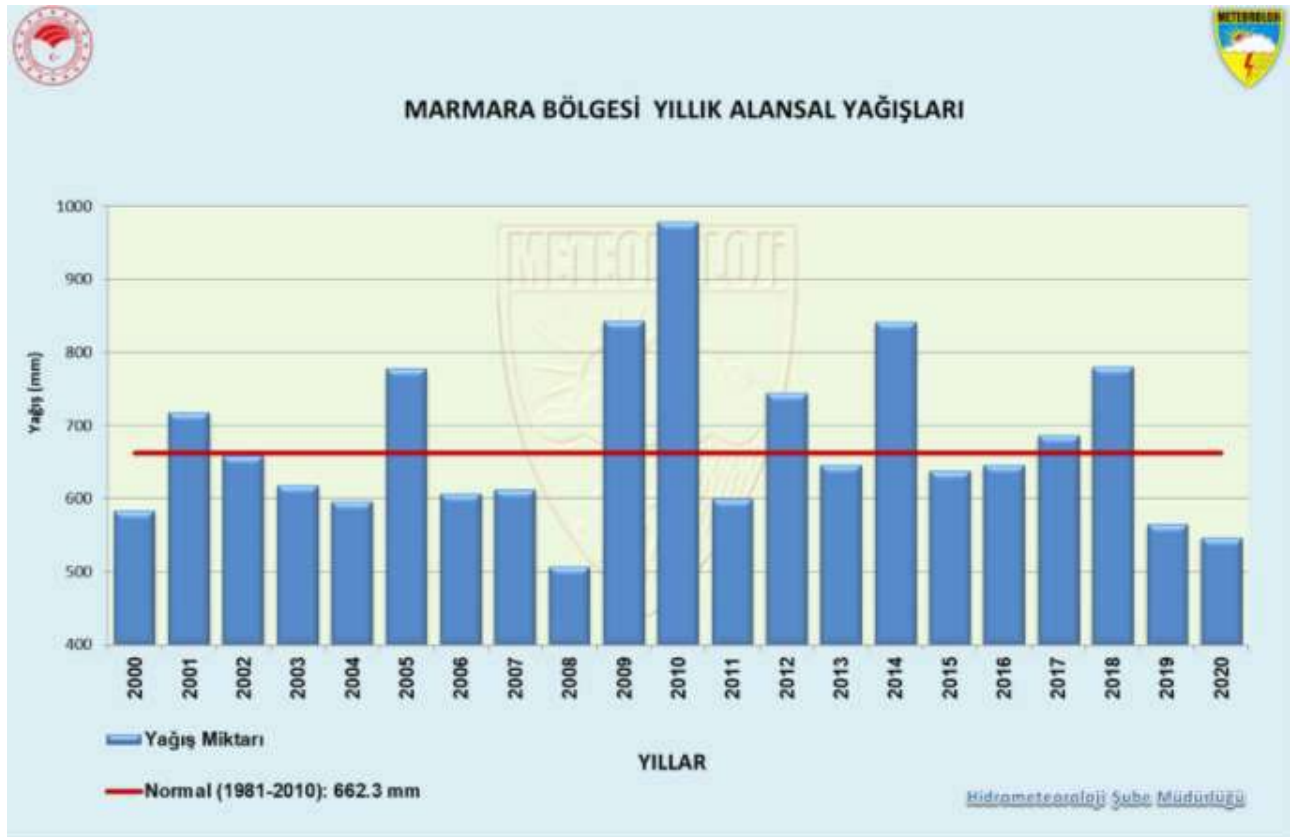
Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

Balıkesir'de Marmara, Akdeniz ve kara ikliminin, te'siri görüldüğünden, ilin bir bölgesindeki bitkiler, diğer bölgesinde görülmez. Yüzölçümünün yüzde 30'u (650 bin hektar)ormanlıktır. Ormanlar daha çok Dursunbey,Sındırgı, Edremit, Burhaniye ve Balya bölgesinde zengindir. İlin % 32'si mer'a ve çayırılıktır. Arazinin % 23'ü ekime müsaittir. % 15'i ise zeytinlik, sebze ve meyve bahçesidir. Ege kıyılarında 300 m yüksekliğe kadar makilere rastlanır. Edremit bölgesi ise 500 metreye kadar zeytinliklerle kaplıdır. Daha yukarılarda kara ve kızılbaş ormanları vardır.

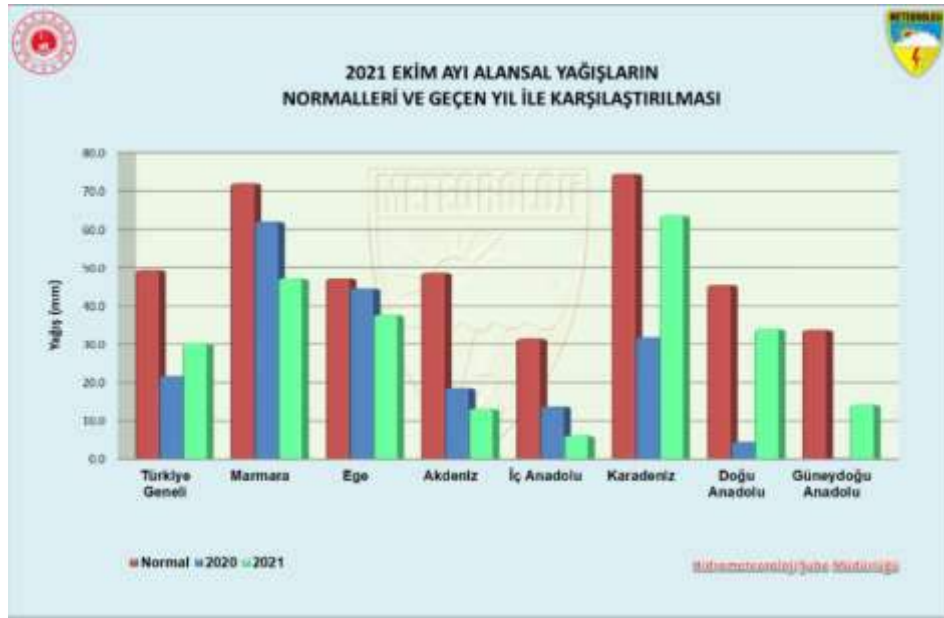
Balıkesir'de üç iklim bir arada görülür. Ege kıyılarında Akdeniz, kuzeyde Marmara ve iç bölgelerde kara iklimi hüküm sürer. Kıyılarda yaz ve kış arasındaki ısı farkı azdır. İç kısımlarda ise bu fark büyüktür. Dağlık doğu bölgede kışlar sert ve yazlar serin geçer. Senelik yağış miktarı 540-740 mm arasındadır.

Başlıca dağları; Karadağ, Madra Dağı, Alaçam Dağları, Kazdağı, Kapıdağı, Eybek Dağı, Çataldağ, Ulus Dağları, Seydan Dağları, Gökseki Dağlarıdır. En Yüksek tepeleri ; Alaçam Dağlarındaki Akdağ tepesi (2089 m.) ile Ulus Dağlarının Ulus Tepesidir (1769 m.). Akarsuları ; Susurluk Irmağı, Gönen Çayı, Koca Çay ve Havran Çayıdır.

BALIKESİR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1938 - 2018)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	4,8	5,9	8,2	12,9	17,8	22,4	24,8	24,6	20,7	15,7	10,5	6,6	14,6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8,8	10,5	13,6	19,3	24,5	29,2	31,2	31,2	27,7	22,0	15,9	10,6	20,4
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	1,3	1,9	3,3	6,9	11,0	15,0	17,7	17,9	14,1	10,2	6,0	3,1	9,0
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2,9	3,9	5,1	6,5	8,7	10,3	11,4	10,4	8,1	6,0	4,1	2,8	80,2
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	14,0	11,9	11,4	9,5	7,5	4,8	1,4	1,4	3,8	7,1	9,1	13,2	95,1
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	84,4	69,0	61,3	49,7	41,1	25,3	8,6	5,9	21,8	45,4	75,5	95,2	583,2
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar					
16.11.2004 126,8 mm				14.12.1966 103,0 km/sa				14.02.2004 32,0 cm					



Sıcaklık ve Yağış Analizleri



BÖLGELERİN ALANSAL YAĞIŞ DURUMLARI (1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020)					
BÖLGELER	2020 Yılı Yağış (mm)	Normali (1981-2010) (mm)	2019 Yılı Yağış (mm)	Normale Göre Değişim (%)	2019 Yılına Göre Değişim (%)
Marmara	546.7	662.3	565.5	-17.5 Azalma	-3.3 Azalma
Ege	468.7	592.2	599.5	-20.9 Azalma	-21.8 Azalma
Akdeniz	593.4	666.5	859.9	-11.0 Azalma	-31.0 Azalma
İç Anadolu	321.2	406.5	377.3	-21.0 Azalma	-14.9 Azalma
Karadeniz	604.9	696.5	628.6	-13.2 Azalma	-3.8 Azalma
Doğu Anadolu	512.9	558.3	509.1	-8.1 Azalma	0.7 Cıvırı
Güneydoğu Anadolu	530.6	532.2	730.0	-0.3 Normali Cıvırı	-27.3 Azalma

Sıcaklık ve Yağış Analizleri

Sındırgı İlçesi:

Yerleşimin tarihi çok eskilere dayanmaktadır. Sındırgı'nın şehir olarak kuruluşu 18. yüzyılın sonlarında olmuştur. MÖ 6. yüzyılda Persler, Lidya ve bütün Anadolu ile beraber Misya denilen bu çevreyi de İran İmparatorluğuna katmışlardır. 200 yıl kadar İran egemenliği altında kalan bölge Bergama Krallığı ile birlikte Romalıların yönetimine geçmiş daha sonra, önce Bizans sonra Selçuklular tarafından ele geçirilerek idare edilmiştir. Karesi Beyliği'nden sonra Osmanlı egemenliği altına giren bölgeye gelen Çavdarlılar, Avşarlılar adlarını taşıyan Türkmen toplulukları, Sındırgı yöresine yerleşmişler ve Çavdarlı aşiretinden Halil Ağa'nın mezarı Karagür'deki mezarlıktadır.

Halil Ağanın torunları aralarında anlaşamayarak kardeşlerden Şerif İstanbul'a gitmiş, saraya girmiş bir zaman sonra Paşa unvanını alarak Sındırgı'ya dönmüştür. Kocakonak mahallesine yerleşerek Sındırgı'nın bulunduğu yeri kendisine koruluk ve çiftlik yapmıştır. Daha sonra bu yeri cazip görüp Midilli adasından getirttiği Rum ustalara Koca Camii (Şerif Paşa Camii) ve yanındaki hamamı (Koca Han) yaptırmıştır. Böylece şimdiki Sındırgı Koruköy adını alarak 1845 yılında köy haline gelmiştir.

1884 yılında Belediye kurulmuş, 1913 yılında Bigadiç'ten ayrılarak ilçe olmuştur. 29 Haziran 1920 tarihinde Yunan işgaline uğrayan ilçenin halkı, canla başla mücadele ederek Rum birliklerini yıldırılmış, sonuçta bir yerde barınamayacaklarını anlayan işgalciler birçok yangın çıkardıktan sonra ilçeyi terk etmişlerdir.

3 Eylül 1922'de işgalcilerden kurtulan Sındırgı bu günü resmi kurtuluş günü kabul edip, her yıl coşku ile kutlamaktadır.

Sındırgı, Balıkesir'in güneydoğusunda yer almakta olup, eski Balıkesir - İzmir yolu üzerinde Balıkesir Kent Merkezi'ne 63 km. uzaklıktadır. .Kuzeyinde Dursunbey, Bigadiç, Güneyinde Manisa'nın Demirci, Gördes ve Akhisar, Batısında yine Manisa'nın Kırkağaç, Doğusunda Kütahya'nın Simav ilçesi ile çevrilmiştir. İlçenin arazisi genellikle dağlık ve ormanlarla kaplıdır. Denizden yüksekliği 230 m'dir. Ormanlık ve dağlık bölgenin eteklerinde özellikle batı kesiminde Simav Çayı çevresinde geniş düzlükler uzanmaktadır. Güneyi çamlarla kaplı dağlık alan üzerindeki Sındırgı beli 725 m rakımda olup, Balıkesir-Manisa il sınırını kestiği noktayı meydana getirir. Doğuda 1615 m yükseklikte Alaçam dağları, Batıda Davullu ve Kazan Dağlarının yamaçları, Güneyde Kazan dağlarının yamaçları ve yine Güneyde 1.382 m. yüksekliğinde Sidan dağı bulunmaktadır. Ayrıca kuzey-batı istikametindeki Ulus dağı 1769 m yükseklik ile Marmara ve Ege bölgesinin en yüksek dağları arasında yer almaktadır. İlçe arazisinin %51'i ormanlık, %24'ü tarıma elverişli alan, %22'lik kısım dağlık ve kıraç arazi, %3'lük kısmı ise çayır, mera ve sulu tarım arazisinden oluşmaktadır. Ormanlık alan 71.550 hektardır. İlçenin başlıca akarsuları, Simav Çayı, Ilıcalı ve Cüneyt çaylarıdır. İlçenin iklimi Karasal İklim özelliklerini taşır. Kışlar yağışlı ve soğuk, yazlar kurak ve sıcak geçmektedir.

12.3. 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. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

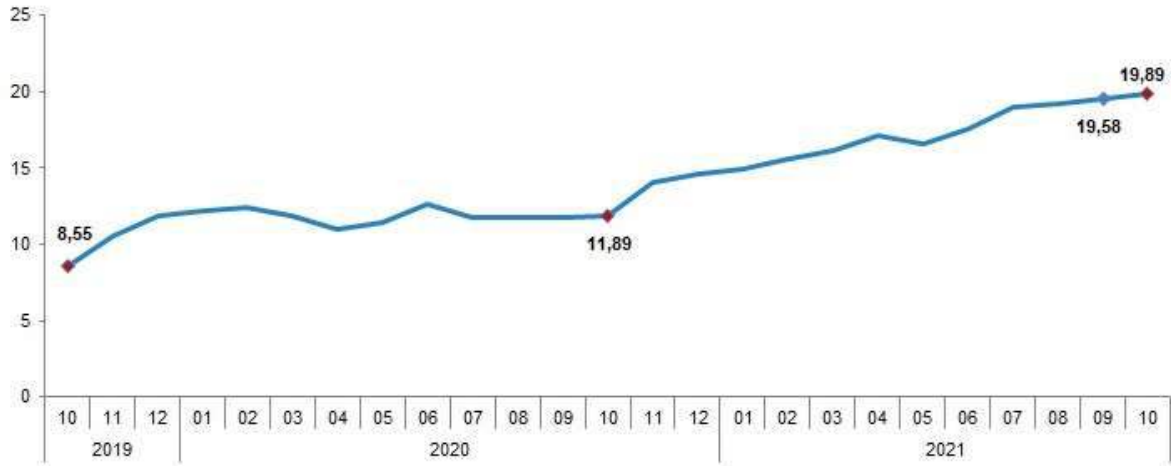
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2020 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. 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 ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

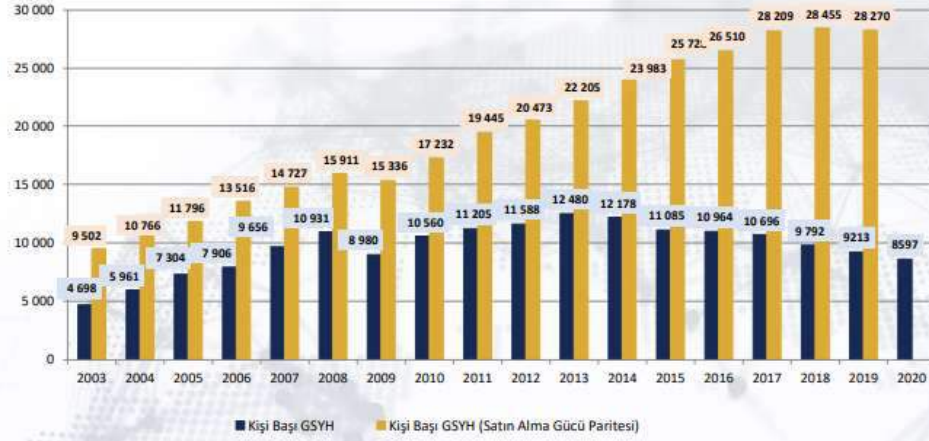
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

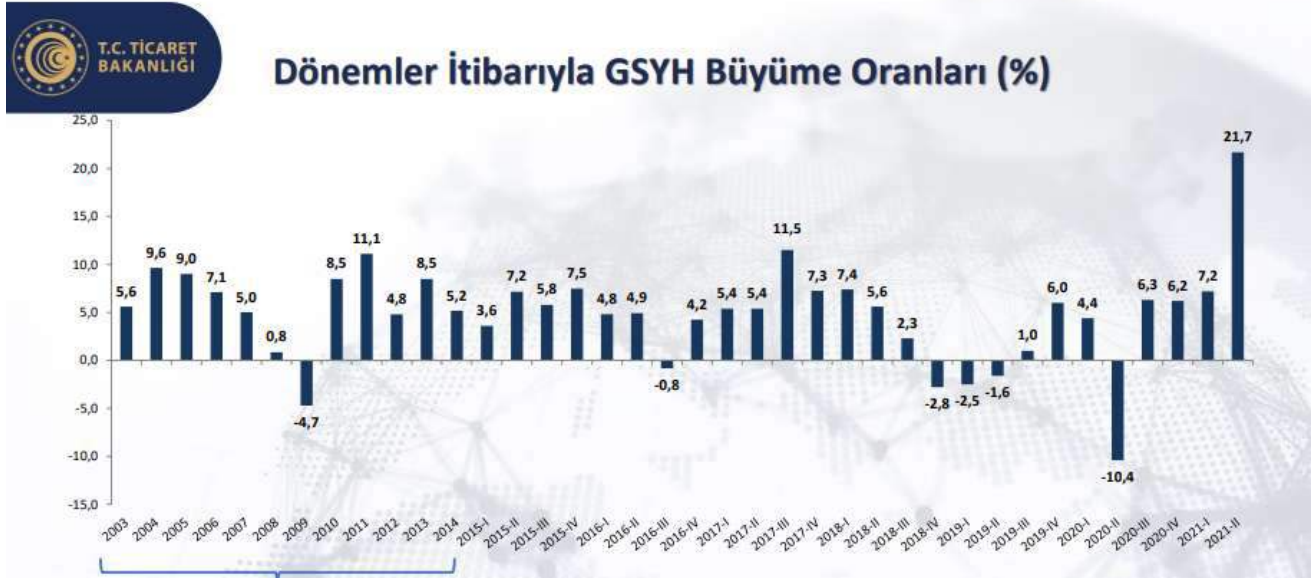
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

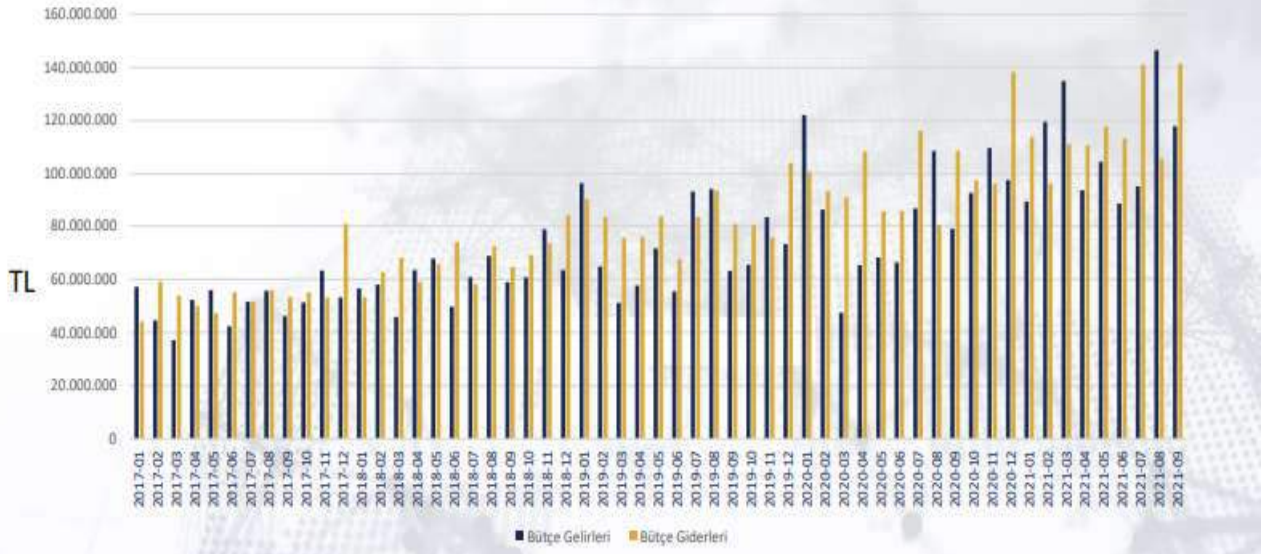
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

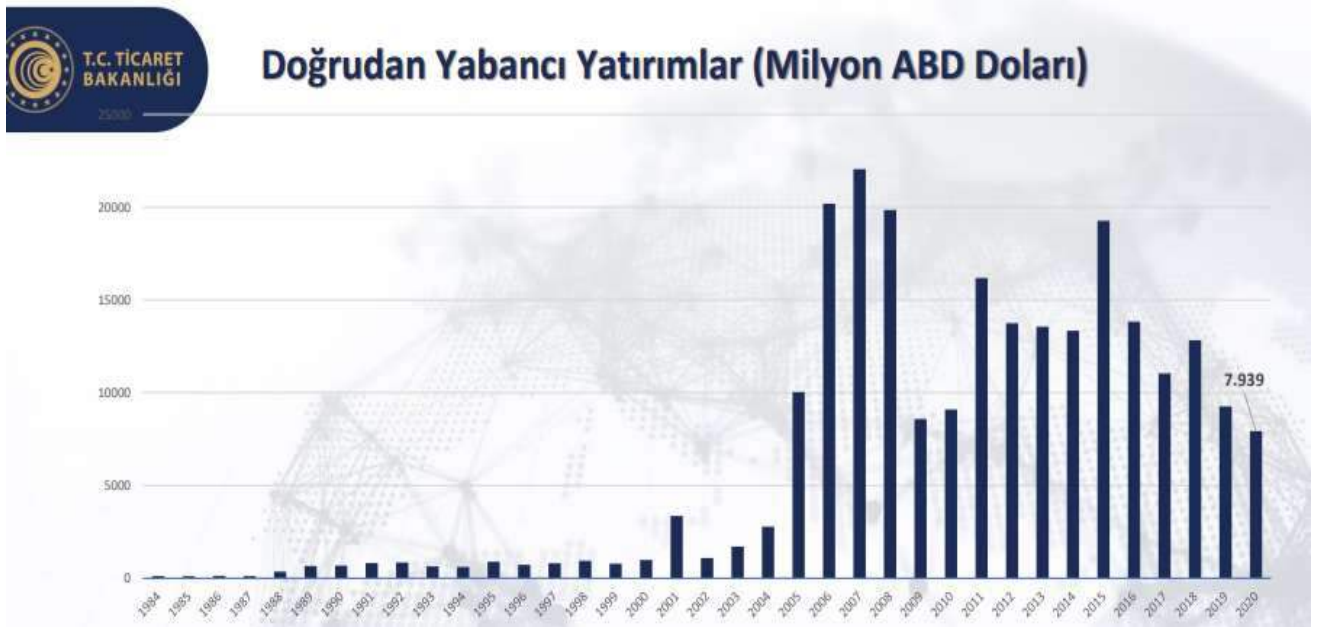
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

12.5. 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.

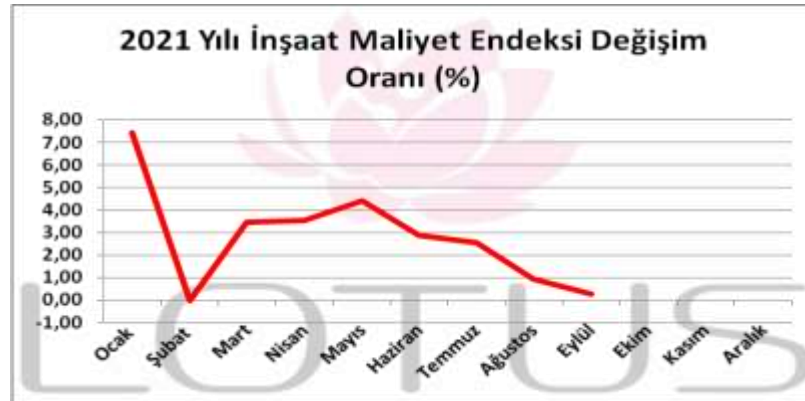
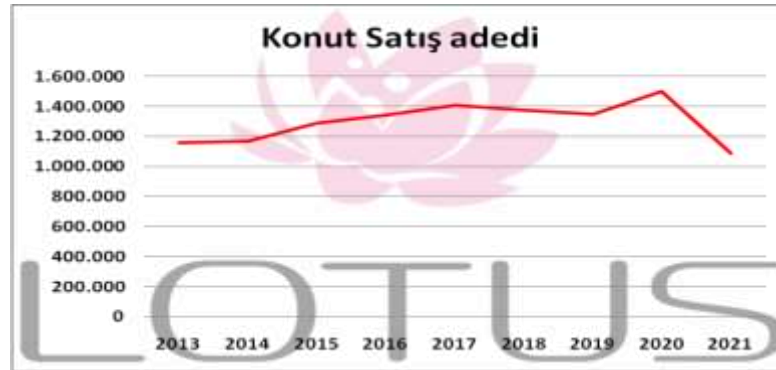
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 kullanırmak 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 geliştircilerin ödeme zorluğu yaşamalarına 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, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

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.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Covid-19 Salgınının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

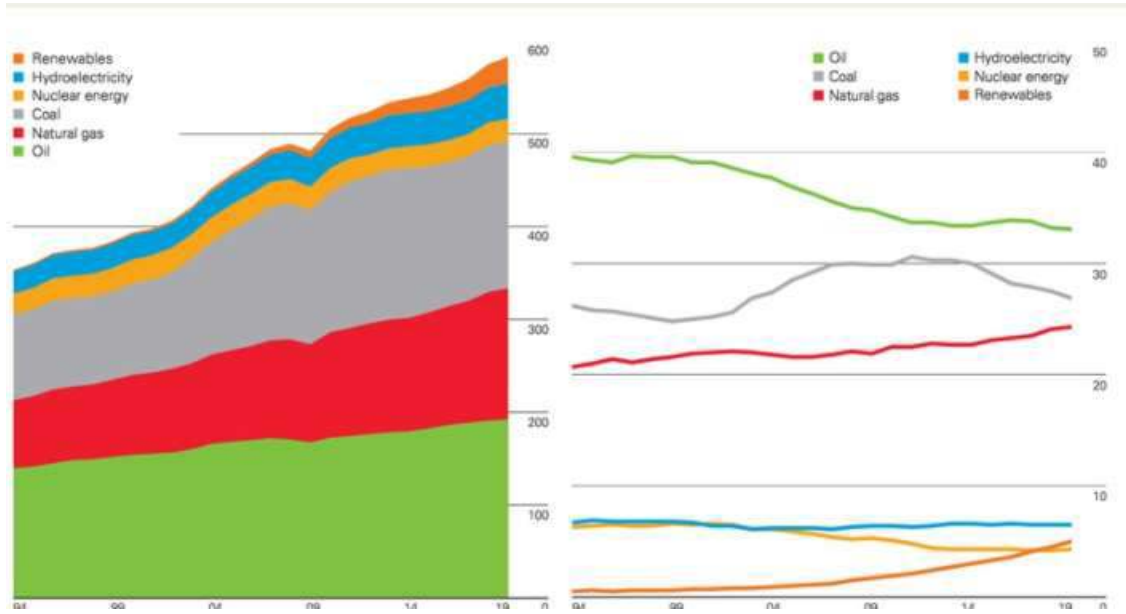
Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

13. DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE ENERJİ SEKTÖRÜ

13.1. Dünyada ve Türkiye'de enerji talebi

Enerji ve enerji kaynaklarına sahip olma ihtiyacı, Sanayi Devrimi itibariyle uluslararası güç dengesini belirleyen en önemli parametrelerden biri haline gelmiş ve bu dönem itibariyle devletlerarası ilişkilerdeki etkisini artırarak devam ettirmiştir. Enerji kaynaklarına sahip olmanın bu kadar önemli olmasının sebebi, enerjinin aynı zamanda ülkelerin kalkınması, refahı ve gelişmesi için olmazsa olmaz unsurların başında gelmesinden kaynaklanmaktadır. Ekonomik kalkınma, refah ve gelişme için artık insan hayatının ayrılmaz parçası haline gelen makine, tesis ve fabrikaların çalışabilmesi ve insan hayatına katkı sunabilmesi için sürekli olarak enerjiye ihtiyaç vardır. Dünya üzerindeki enerji tüketimi, nüfus artışı, şehirleşme, sanayileşme ve teknolojinin yaygınlaşmasına paralel olarak gün geçtikçe artmaktadır. Sınırlı olan enerji kaynakları ise, enerji talebi ile ters orantılı olarak, dünya üzerinde sürekli azalmaktadır. Bununla beraber, ülkelerin nüfus artışı, iktisadi büyüme ve yüksek hayat standartlarını yakalama çabalarındaki farklılıklar, devletlerarası enerji ihtiyaç oranlarının da birbirinden farklı olmasını beraberinde getirmektedir. Bu nedenle, gelişmiş, gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkelerin enerji taleplerinde farklılıklar gözlemlenmektedir.

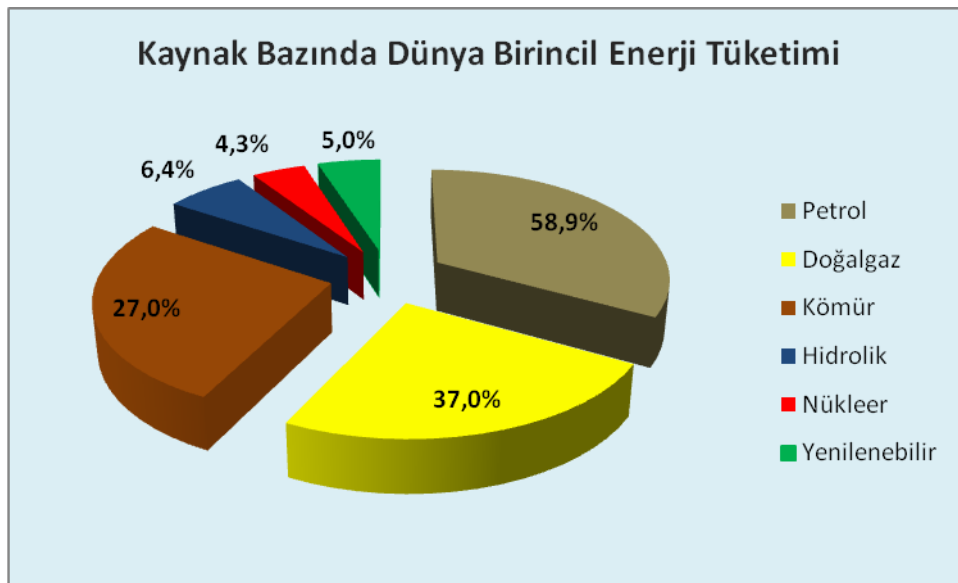


Yıllık Enerji Talepleri Göstergeleri

Yılda yaklaşık % 2 oranında artış gösteren küresel enerji ihtiyacı, gelişmekte olan ülkeler arasında olan Türkiye’de, dünya ortalama enerji ihtiyacının yaklaşık 3 - 4 katı seviyesinde, % 6 ile % 8 seviyesinde seyretmektedir. Bu rakamlar, kalkınma ve büyüme için Türkiye’nin diğer ülkelere göre daha agresif enerji politikaları takip etmesini ve kalkınmanın sürdürülebilirliği için kısa, orta ve uzun vadeli enerji yatırımlarının gerçekleştirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu kapsamda, enerjinin sürekli, güvenli ve asgari maliyetle temini ve üretimi; en verimli ve çevre konusundaki duyarlılıkları dikkate alacak şekilde tüketimi büyük önem taşımaktadır.

Bununla beraber, üretilen enerjinin dağıtımı ve kullanılmasında da altyapı ve bilinçlendirme çalışmalarının yapılması diğer gereklilikler arasında öne çıkmaktadır. Günümüzde enerji kaynakları, kaynağın yenilenebilir olup olmamasına göre sınıflandırılmaktadır. Genel olarak, yenilenemeyen enerji kaynakları ifadesiyle, kömür, petrol, doğalgaz ve nükleer enerji; yenilenebilen enerji kaynakları ifadesiyle ise, güneş, rüzgâr, dalga enerjisi, biyoenerji ve jeotermal enerji gibi kaynaklar ifade edilmektedir.

Küresel enerji tüketimi 2019 yılında %1,3 artmıştır. Büyümenin lokomotifi yenilenebilir enerji kaynakları ve doğalgaz olmuştur. Petrol, Afrika, Avrupa ve Amerika’da en çok kullanılan yakıt olurken Bağımsız Devletler Topluluğu, Orta Asya’da doğalgaz çok tercih edilmektedir. Asya-Pasifikte kömürün kullanımının fazla olduğu görülmektedir. 2019 da kömürün kullanımının Kuzey Amerika ve Avrupa’da tarihsel düşük seviyelere indiği görülmüştür.



Kaynak Bazında Dünya Birincil Enerji Tüketimi

Dünya üzerinde enerji tüketiminin kaynaklara göre dağılımına bakıldığında, tüketimin 3'te 2'sinden fazlasının kömür, petrol, doğalgaz gibi fosil kaynaklardan elde edildiği görülmektedir. Türkiye'de de birincil enerji tüketiminin hemen hemen tamamı, dünya üzerinde olduğu gibi fosil kaynaklardan karşılanmaktadır. Enerji sektöründe fosil kaynaklara olan bu bağımlılık, yeterli miktarda petrol ve doğalgaz rezervi bulunmayan Türkiye için başka bir bağımlılığa, yani enerji talebinde dışa bağımlılığa sebep olmaktadır. 2020 yılı Ocak-Eylül Döneminde toplam enerji ithalatı 21,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak Türü	2018 Değeri (MW)	Pay (%)	2019 Değeri (MW)	Pay (%)	2018-2019 Değişimi (%)
DOĞAL GAZ	25.731,93	30,93	25.935,41	30,53	0,79
BARAJLI	20.534,80	24,69	20.642,51	24,30	0,52
LİNYİT	9.597,12	11,54	10.101,03	11,89	5,25
İTHAL KÖMÜR	8.938,85	10,75	8.966,85	10,55	0,31
AKARSU	7.748,90	9,32	7.851,85	9,24	1,33
RÜZGAR	6.942,27	8,35	7.520,33	8,85	8,33
JEOTERMAL	1.282,52	1,54	1.514,69	1,78	18,10
TAŞ KÖMÜR	616,15	0,74	810,77	0,95	31,59
BİYOKÜTLE	590,92	0,71	725,92	0,85	22,85
ASFALTİT KÖMÜR	405	0,49	405,00	0,48	0,00
FUEL OİL	709,21	0,85	305,93	0,36	-56,86
GÜNEŞ	81,66	0,10	169,70	0,20	107,81
NAFTA	4,74	0,01	4,74	0,01	-0,08
LNG	1,95	0,00	1,95	0,00	0,00
MOTORİN	1,04	0,00	1,04	0,00	0,00
Genel Toplam	83.187,05	100,00	84.957,72	100,00	2,13

Türkiye Birincil Enerji Tüketiminin Değişimi

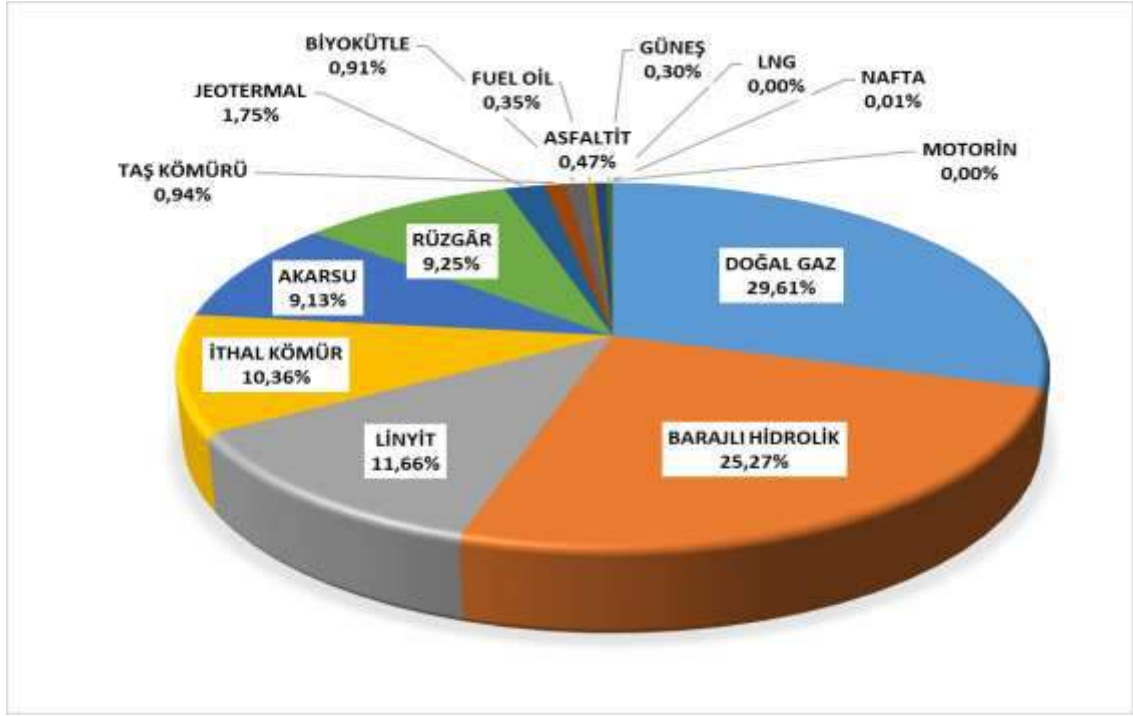
Kaynak: EPDK

Konu Başlığı	Birim	2020 Eylül Dönemi	2020 Ocak-Eylül Dönemi
Lisanslı Üretim*	MWh	26.543.019	217.826.425
Lisanslı Kurulu Güç*	MW	86.571	-
En Yüksek Ani Puant	MW	45.527	45.527
En Düşük Ani Puant	MW	26.357	15.328
Lisanssız Kurulu Güç	MW	6.636	-
İhtiyaç Fazlası Satın Alınan Lisanssız Üretim Miktarı **	MWh	1.081.980	9.027.201
Brüt Lisanssız Üretim Miktarı**	MWh	1.100.079	9.093.878
YEKDEM Üretim	MWh	4.865.013	60.413.807
YEKDEM Ödeme Tutarı	TL	3.535.746.885	39.301.567.152
Fiili Tüketim	MWh	27.477.315	227.233.554
Faturalanan Tüketim	MWh	22.017.044	172.621.302
Tüketici Sayısı	Adet	45.778.313	-
İthalat	MWh	52.796	1.767.092
İhracat	MWh	218.579	1.453.842
Ortalama YEKDEM fiyatı	TL/MWh	726,77	650,54
YEKDEM Ek Maliyeti***	TL/MWh	91,54	130,22
Ağırlıklı Ortalama PTF	TL/MWh	312,499	278,45
Ağırlıklı Ortalama SMF	TL/MWh	373,966	273,343

2020 Yılı Ekim Ayı Elektrik Piyasasının Genel Görünümü

Kaynak: EPDK

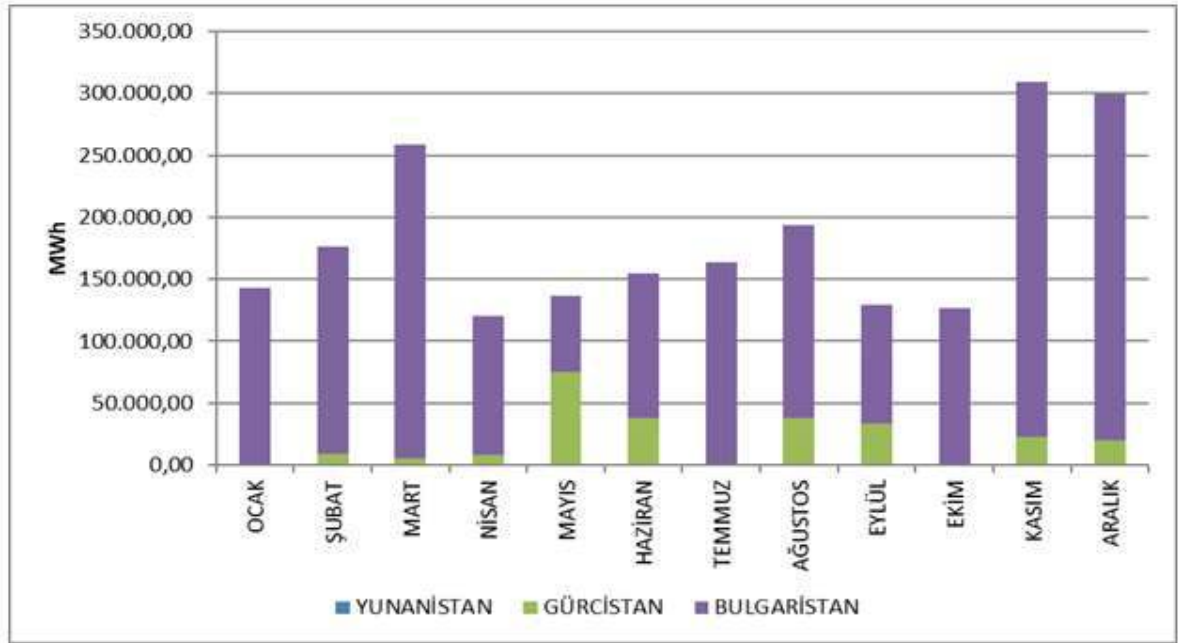
KAYNAK TÜRÜ	2019 EYLÜL		2020 EYLÜL		DEĞİŞİM (%)
	KURULU GÜÇ (MW)	ORAN (%)	KURULU GÜÇ (MW)	ORAN (%)	
DOĞAL GAZ	26.070,05	30,73	25.629,66	29,61	-1,69
BARAJLI HİDROLİK	20.642,40	24,33	21.877,15	25,27	5,98
LİNYİT	10.101,03	11,91	10.097,31	11,66	-0,04
İTHAL KÖMÜR	8.978,85	10,58	8.966,85	10,36	-0,13
RÜZGÂR	7.323,59	8,63	8.006,21	9,25	9,32
AKARSU	7.806,00	9,20	7.904,02	9,13	1,26
JEOTERMAL	1.401,64	1,65	1.514,69	1,75	8,07
TAŞ KÖMÜRÜ	810,77	0,96	810,77	0,94	0,00
BİYOKÜTLE	634,51	0,75	786,63	0,91	23,97
ASFALTİT	405,00	0,48	405,00	0,47	0,00
FUEL OİL	487,17	0,57	305,93	0,35	-37,20
GÜNEŞ	157,48	0,19	258,85	0,30	64,37
NAFTA	4,74	0,01	4,74	0,01	0,00
LNG	1,95	0,00	1,95	0,00	0,00
MOTORİN	1,04	0,00	1,04	0,00	0,00
TOPLAM	84.826,21	100,00	86.570,79	100,00	2,06



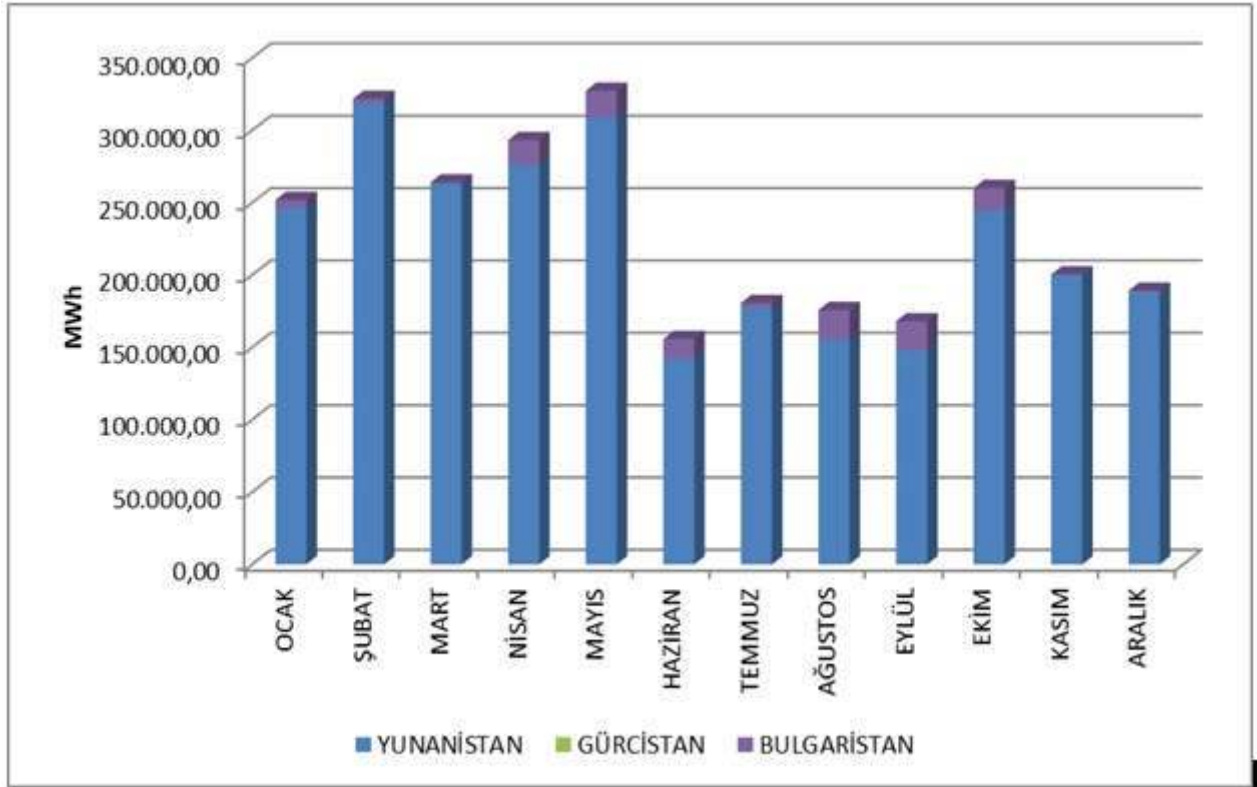
2020 Yılı Eylül Ayı Sonu İtibariyle Lisanslı Elektrik Kurulu Gücünün Kaynak Bazında Dağılımı (%)

Türkiye'nin birincil enerji tüketiminin gelişimi incelendiğinde, son 30 yılda hidrolik ve kömür enerjisinin tüketiminde yatay bir seyir gerçekleştiği; petrole bağımlılığın kısmen düşürülebildiği; odun ve çöpün enerji kaynağı olarak tüketiminin ciddi seviyelerde azaldığı; doğalgaza bağımlılığın son 20 yıl içinde hızla arttığı ve rüzgâr-güneş enerjisi ile ilgili ise son yıllarda mesafe kat edilmeye başlandığı görülmektedir. Bununla beraber, son 30 yıllık zaman dilimi içinde, Türkiye'nin dışa bağımlı olan enerji kurgusunda pek fazla değişiklik bulunmadığı tespit edilmektedir. Bu bağımlılığı azaltmak için, yerli kaynakların azami ölçüde kullanılmasına; yeni enerji sahalarının tespit edilmesine; temin edilen enerjinin verimli şekilde kullanılmasını sağlayan teknolojilerin kullanılmasının teşvik edilmesine; dünya üzerinde tespit edilen yeni enerji kaynaklarının yakından takip edilmesine ve ülke potansiyelinin araştırılmasına öncelik verilmeye başlanmıştır. Bu bağlamda, Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından olan cari açığın, büyük ölçüde enerji ithalatından kaynaklanması, enerjide dışa bağımlı olan Türkiye'yi alternatif çözüm arayışlarına itmiş ve itmeye devam etmektedir. Bu amaçla takip edilmekte olan yöntemlerden bir diğeri de Türkiye'nin jeopolitik konumunun faydaya dönüştürülmesidir.

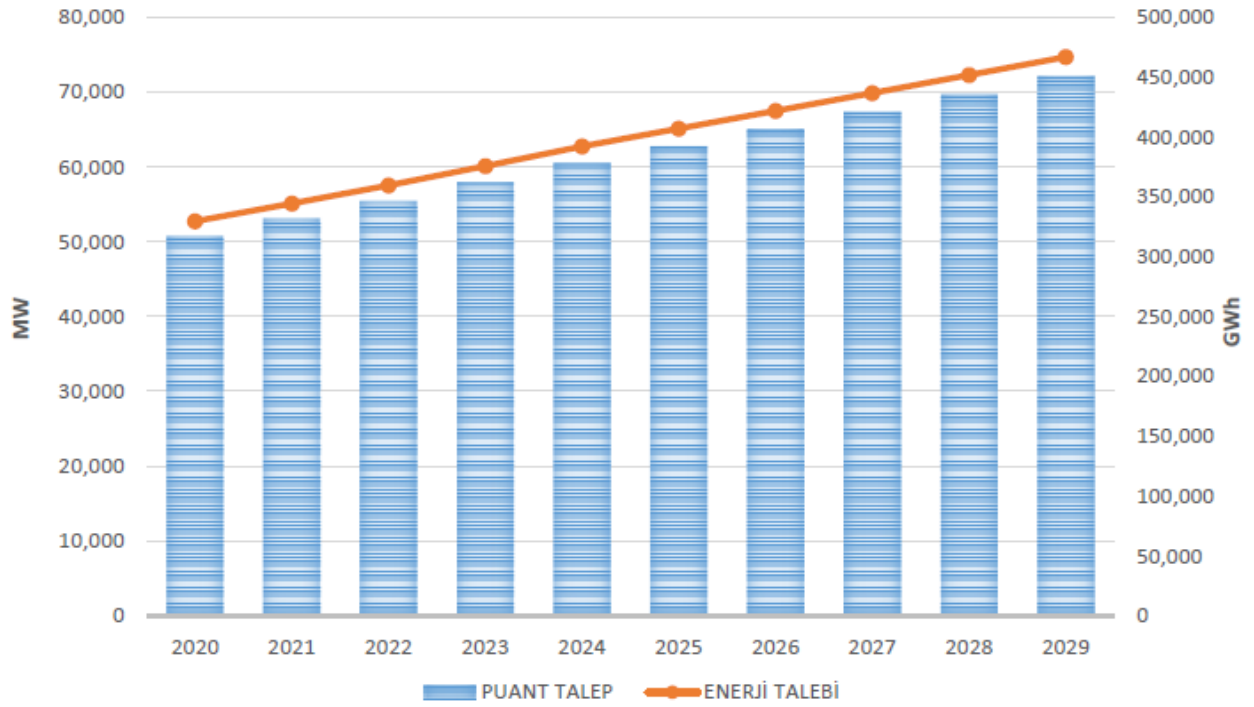
Hazar Havzası ve Ortadoğu Enerji Bölgesine, son yıllarda önemli miktarda doğalgaz rezervlerinin tespit edildiği Akdeniz Havzası'nın ekleniyor olması, Türkiye'nin jeopolitik konumundan kaynaklanan enerji koridoru rolünü pekiştirmektedir. Bu konumu Türkiye'ye hem kendi enerji arz güvenliğini sağlayacak tedarikçi çeşitlendirmesini sağlamakta, hem de uluslararası öneme sahip bir enerji koridoru haline getirmektedir. Sağladığı lojistik hizmeti ve bu sayede eriştiği kaynak çeşitliliği sayesinde, Türkiye'nin jeopolitik konumunun Türkiye'nin ödemekte olduğu yüksek enerji faturasını daha aşağı çekmesi beklenmektedir. Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı, Irak-Türkiye Ham Petrol Boru Hattı, Nabucco Doğalgaz Boru Hattı, Türkiye-Yunanistan-İtalya Doğalgaz Boru Hattı, Samsun-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı, Trans Anadolu Doğalgaz Boru Hattı gibi stratejik projeler, yukarıda belirtilen amaca hizmet etmekte olan projelerdir.



2019 Yılı Aylar İtibariyle Elektrik İthalatı



YIL	PUANT TALEP		ENERJİ TALEBİ	
	MW	Artış (%)	GWh	Artış (%)
2020	50.845		329.600	
2021	53.128	4,5	344.400	4,5
2022	55.473	4,4	359.600	4,4
2023	57.972	4,5	375.800	4,5
2024	60.487	4,3	392.100	4,3
2025	62.770	3,8	406.900	3,8
2026	65.068	3,7	421.800	3,7
2027	67.352	3,5	436.600	3,5
2028	69.681	3,5	451.700	3,5
2029	72.010	3,3	466.800	3,3

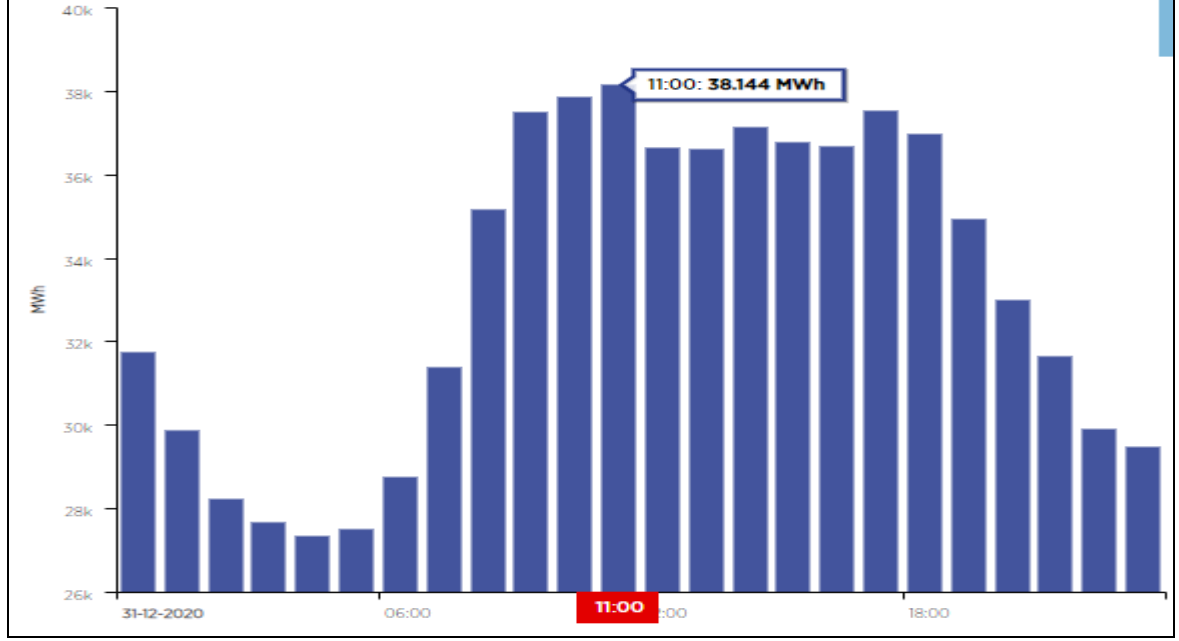


2020-2029 Yılları Elektrik Enerjisi Talep Tahminleri

Kaynak: TEİAŞ

13.2. Türkiye’de Elektrik Tüketimi

2019 yılında Türkiye'nin yıllık elektrik tüketimi 290.446.923,91 MW olarak hesaplanmıştır.



31.12.2019 Tüketimi

Tüketimdeki en büyük artış %18,4 ile 1976 yılında gerçekleşirken, 2009 yılında ise %2 düşüş ile en büyük düşüş yaşanmıştır. 1971 yılından günümüze elektrik tüketimi sadece 2001 ve 2009 yıllarında önceki yıla göre düşmüştür. 1971'den 2015'e ortalama alındığında tüketimin her yıl %8,0 arttığı, 2006-2015 yıllarını kapsayan son 10 yıl dikkate alındığında ise tüketimin her yıl % 5,1 arttığı görülmektedir. Son 10 yıl, her yıl için önceki 5 yılın ortalama elektrik tüketimi hesaplandığında da tüketimin her yıl ortalama yüzde 5,78 arttığı görülmektedir. Tüketim 2016 yılında %6, 2017 yılında %7,7, 2018 yılında %2,3 artmış; 2019 yılında bir önceki yıla göre %0,9 oranında azalmış, 2020 yılında ise bir önceki yıla göre %0,18 oranında artmıştır.

TÜRKİYE VE KİŞİ BAŞINA KURULU GÜÇ - BRÜT ÜRETİM - ARZ - NET TÜKETİMİNİN YILLAR İTİBARIYLA GELİŞİMİ
ANNUAL DEVELOPMENT OF INSTALLED CAPACITY GROSS GENERATION SUPPLY AND NET CONSUMPTION PER CAPITA IN TURKEY
(1975 - 2018)

YILLAR YEARS							KİŞİ BAŞINA PER CAPITA				
							KURULU GÜÇ	BRÜT ÜRETİM	ARZ	BRÜT TALEP	NET
							İNS. CAPACITY	GROSS GEN.	SUPPLY	DEMAND	NET CON.
NÜFUS ⁽⁴⁾ POPULATION ⁽⁴⁾ (x1000)	GÜÇ INS. CAPACITY (MW)	ÜRETİM GROSS GEN. (GWh)	ARZ ⁽¹⁾ SUPPLY ⁽¹⁾ (GWh)	GROSS DEMAND ⁽²⁾ (GWh)	TÜKETİM ⁽³⁾ NET CON. ⁽³⁾ (GWh)	İNS. CAPACITY (Watt)	GROSS GEN (kWh)	SUPPLY (kWh)	DEMAND (kWh)	TÜKETİM NET CON. (kWh)	
1975	40348	4186,6	15622,8	15126,9	15719,0	13491,7	104	387	375	390	334
1980	44737	5118,7	23275,4	23222,7	24616,6	20398,2	114	520	519	550	456
1990	56473	16317,6	57543	53500,3	56811,7	46820,0	289	1019	947	1006	829
2000	67845	27264,1	124921,6	122051,6	128275,6	98295,7	402	1841	1799	1891	1449
2007	70586	40835,7	191558,1	181781,8	190000,2	155135,2	579	2714	2575	2692	2198
2008	71517	41817,2	198418,0	189429,1	198085,2	161947,6	585	2774	2649	2770	2264
2009	72561	44761,2	194812,9	185885,5	194079,1	156894,1	617	2685	2562	2675	2162
2010	73723	49524,1	211207,7	202272,3	210434,0	172050,6	672	2865	2744	2854	2334
2011	74724	52911,1	229395,1	218468,9	230306,3	186099,5	708	3070	2924	3082	2490
2012	75627	57059,4	239496,8	230580,4	242369,9	194923,4	754	3167	3049	3205	2577
2013	76668	64007,5	240154,0	235179,7	246356,6	198045,2	835	3132	3068	3213	2583
2014	77696	69519,8	251962,8	244706,1	257220,1	207375,1	895	3243	3150	3311	2669
2015	78741	73146,7	261783,3	253840,6	265724,4	217312,2	929	3325	3224	3375	2760
2016	79814	78497,4	274407,7	266829,5	279286,4	231203,7	984	3438	3343	3499	2897
2017	80811	85200,0	297277,5	283682,1	296702,1	249022,7	1054	3679	3510	3672	3082
2018	82004	88500,8	304801,9	289867,2	304166,9	254863,0 *	1079	3717	3535	3709	3108

TÜRKİYE ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİM - TÜKETİM VE KAYIPLARININ YILLAR İTİBARIYLA GELİŞİMİ
ANNUAL DEVELOPMENT OF ELECTRICITY GENERATION- CONSUMPTION AND LOSSES IN TURKEY
(1993-2018)

Birim(Unit): GWh																
ŞEBEKE KAYBI — NETWORK LOSSES																
YILLAR	BRÜT ÜRETİM	ARTIŞ %	İÇ İHTİYAÇ		NET ÜRETİM	İTHALAT	ŞEBEKEYE VERİLEN ⁽¹⁾	İLETİM	%	DAĞITIM	%	TOPLAM	%	İHRACAT ⁽²⁾	NET TÜKETİM	ARTIŞ %
YEARS	GROSS GEN.	INCREASE	CONSUMPTION	%	NET GEN.	IMPORTS	SUPPLIED TO THE NETWORK ⁽¹⁾	TRANSMISSION		DISTRIBUTION		TOTAL		EXPORTS ⁽²⁾	NET CONS.	INCREASE
2002	129399,5	5,4	5672,7	4,4	123726,8	3588,2	127315,0	3440,7	2,7	20491,2	* 16,1	23931,9	18,8	435,1	102948,0	* 6,1
2003	140580,5	8,6	5332,2	3,8	135248,3	1158,0	136406,3	3330,7	2,4	20722,0	* 15,2	24052,7	17,6	587,6	111766,0	* 8,6
2004	150698,3	7,2	5632,6	3,7	145065,7	463,5	145529,2	3422,8	2,4	19820,2	* 13,6	23243,0	16,0	1144,3	121141,9	* 8,4
2005	161956,2	7,5	6487,1	4,0	155469,1	635,9	156105,0	3695,3	2,4	20348,7	* 13,0	24044,0	15,4	1798,1	130262,9	* 7,5
2006	176299,8	8,9	6756,7	3,8	169543,1	573,2	170116,3	4543,8	2,7	19245,4	* 11,3	23789,2	14,0	2235,7	144091,4	* 10,6
2007	191558,1	8,7	8218,4	4,3	183339,7	864,3	184204,0	4523,0	2,5	22123,6	* 12,0	26646,6	14,5	2422,2	155135,2	* 7,7
2008	198418,0	3,6	8656,1	4,4	189761,9	789,4	190551,3	4388,4	2,3	23093,1	* 12,1	27481,5	14,4	1122,2	161947,6	* 4,4
2009	194812,9	-1,8	8193,6	4,2	186619,3	812,0	187431,3	3973,4	2,1	25018,0	* 13,3	28991,4	15,5	1545,8	156894,1	* -3,1
2010	211207,7	8,4	8161,6	3,9	203046,1	1143,8	204189,9	5690,5	2,8	24531,2	* 12,0	30221,7	14,8	1917,6	172050,6	* 9,7
2011	229395,1	8,6	11837,4	5,2	217557,7	4555,8	222113,5	4189,3	1,9	28180,1	* 12,7	32369,4	14,6	3644,6	186099,5	* 8,2
2012	239496,8	4,4	11789,5	4,9	227707,3	5826,7	233534,0	6024,7	2,6	29632,3	* 12,7	35657,0	15,3	2953,6	194923,4	* 4,7
2013	240154,0	0,3	11177,0	4,7	228977,0	7429,4	236406,4	5639,4	2,4	31495,1	* 13,3	37134,5	15,7	1226,7	198045,2	* 1,6
2014	251962,8	4,9	12513,9	5,0	239448,8	7953,3	247402,2	6271,2	2,5	31059,9	* 12,6	37331,1	15,1	2696,0	207375,1	* 4,7
2015	261783,3	3,9	11883,8	4,5	249899,5	7135,5	257035,0	5338,1	2,1	31190,2	* 12,1	36528,3	14,2	3194,5	217312,2	* 4,8
2016	274407,7	4,8	12471,0	4,5	261936,8	6330,3	268267,1	5607,6	2,1	30004,1	* 11,2	35611,7	13,3	1451,7	231203,7	* 6,4
2017	297277,5	8,3	13020,0	4,4	284257,5	2728,3	286985,8	5503,3	1,9	29156,2	* 10,2	34659,5	12,1	3303,7	249022,7	* 7,7
2018	304801,9	2,5	14299,7	4,7	290502,2	2476,9	292979,0	5120,3	1,7	29883,9	** 10,2	35004,2	11,9	3111,9	254863,0	* 2,3

Birim(Ünit): GWh

Dönem	Serbest Tüketici Hakkını Kullanan Tüketicilerin Tüketim Miktarı	Serbest Tüketici Hakkını Kullanmayan Tüketicilerin Tüketim Miktarı	Profil Abone Grubu
Eyl - 2020	10.065,3476	6.265,2869	AYDINLATMA
Eyl - 2020	5.295.597,0517	92.906,2833	İDGER
Eyl - 2020	13.872,0981	872.420,9893	MESKEN
Eyl - 2020	3.833,808,439	202.323,672	SANAYİ
Eyl - 2020	248.910,4335	190.989,5911	TARIMSAL SULAMA
Eyl - 2020	3.592.695,026	811.287,459	TİCARETHANE

Eylül 2020 Dönemi Serbest Tüketici Elektrik Tüketimi

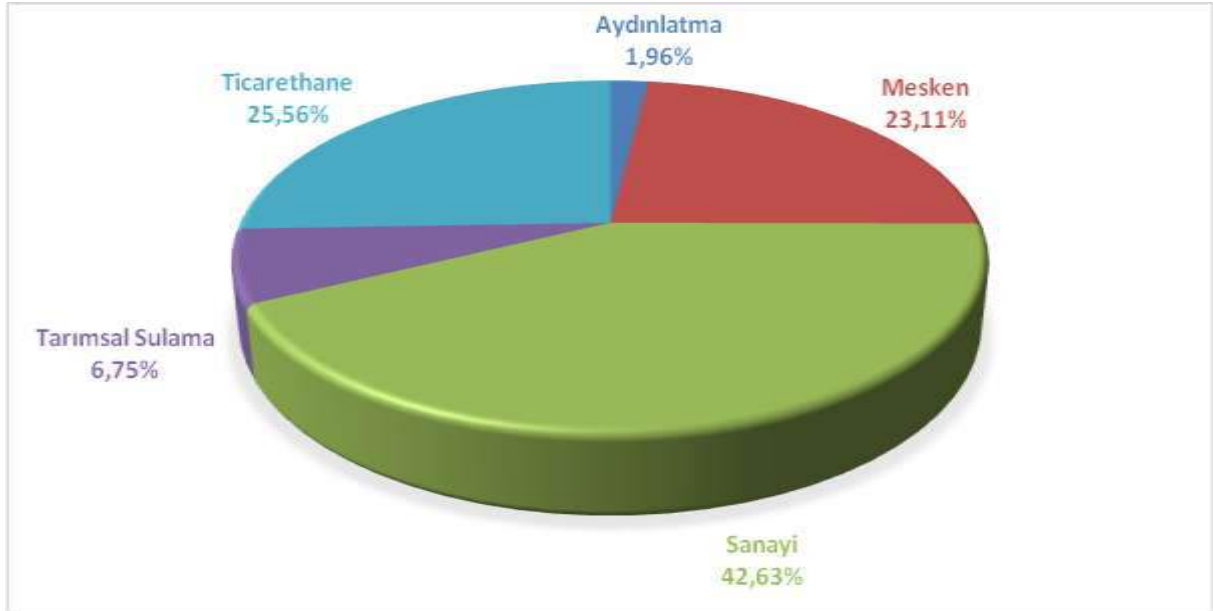
TÜRKİYE BRÜT ELEKTRİK ÜRETİMİNİN BİRİNCİL ENERJİ KAYNAKLARINA GÖRE AYLIK DAĞILIMI													
MONTHLY DISTRIBUTION OF TURKEY'S GROSS ELECTRICITY GENERATION BY PRIMARY ENERGY RESOURCES													
2021													
	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM
	JANUARY	FEBRUARY	MARCH	APRIL	MAY	JUNE	JULY	AUGUST	SEPTEMBER	OCTOBER	NOVEMBER	DECEMBER	TOTAL
Taşkömürü + İthal Kömür+Asfaltit	5.973,8	5.887,8	5.897,3	5.902,8	5.987,5	6.484,7	6.274,8	6.811,2	6.692,5	5.199,6			48.481,8
Linyit	3.431,0	3.094,1	3.461,2	3.487,6	3.441,4	3.895,0	3.630,9	3.782,1	3.828,7	3.683,9			36.496,0
Sıvı Yakıtlar	26,9	26,2	28,4	26,7	28,7	29,8	36,8	26,7	29,0	31,7			282,5
Doğal Gaz +Lpg	8.332,2	6.638,3	8.149,3	8.658,9	6.949,9	9.888,8	11.023,3	12.673,9	10.805,7	10.790,7			90.709,7
Yenilenebilir + Atık	889,8	847,8	801,0	893,3	821,888	617,892	637,822	669,6	670,9	689,7			6.209,1
TERMİK	18.322,3	16.193,3	17.337,1	15.630,5	14.959,2	18.612,6	20.897,7	23.964,4	20.826,3	18.508,6			181.089,3
HİDROLİK	4.306,3	4.007,6	6.200,2	8.089,1	8.810,0	4.817,3	6.047,6	4.826,1	2.862,8	3.274,7			48.911,4
JEOTERMAL + RÜZGAR+GÜNEŞ	4.389,8	4.224,8	4.460,2	4.329,8	4.481,7	3.783,4	5.392,7	4.894,1	5.029,6	4.764,5			48.719,9
BRÜT ÜRETİM	27.018,0	24.425,4	27.997,5	26.019,4	25.260,8	26.913,2	31.038,1	32.784,6	27.918,9	26.344,8			275.720,8
DIŞ ALIM													
IMPORTS	66,6	83,8	91,3	88,8	213,5	222,1	115,4	197,0	223,8	362,6			1.663,8
DIŞ SATIM	164,3	224,4	367,8	391,7	333,9	324,1	489,2	440,1	472,6	414,0			3.801,8
EXPORTS													
BRÜT TALEP	26.919,4	24.284,8	27.721,3	25.806,4	25.140,4	26.811,2	30.694,3	32.541,6	27.670,2	26.293,3			273.882,8
GROSS DEMAND													

Kaynak: TEİAŞ

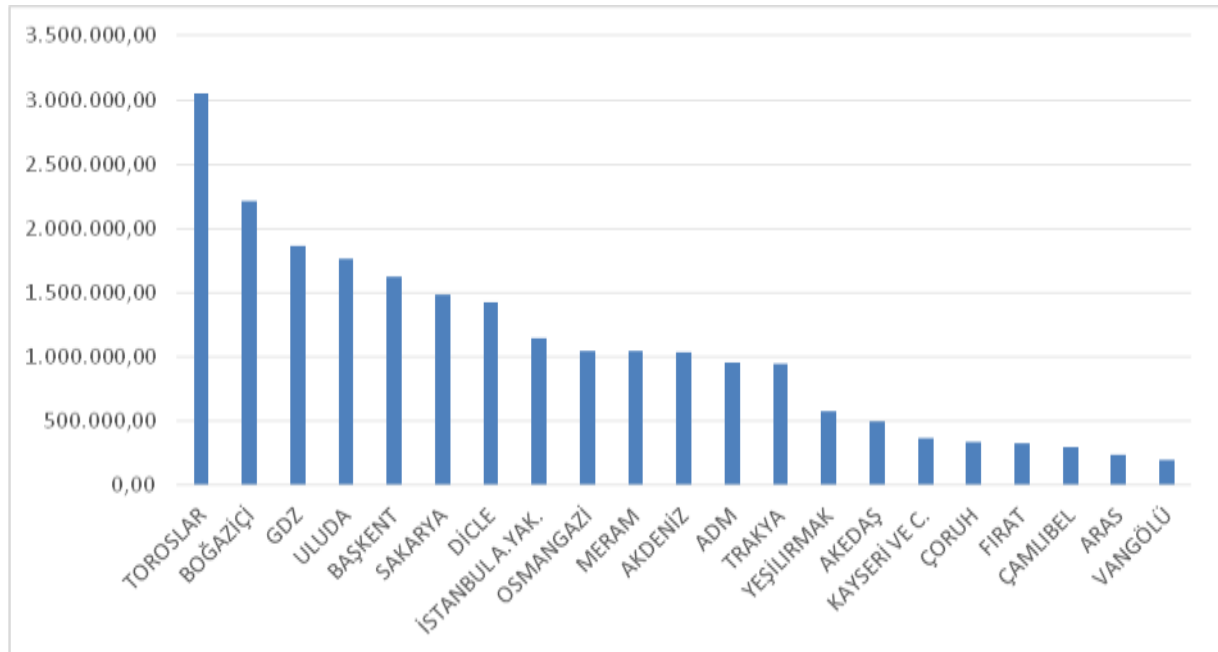
ÖNCEKİ YILA GÖRE KARŞILAŞTIRMALI AYLIK TÜRKİYE BRÜT ELEKTRİK ÜRETİMİ MONTHLY ELECTRICITY GENERATION OF TURKEY COMPARED WITH PREVIOUS YEAR							
							Birim (Unit): GWh
AYLAR	2020			2021			ARTIŞ %
	EÜAŞ	ÜRETİM ŞRK. + İŞLİTME HAKKI DEVİR	TOPLAM	EÜAŞ	ÜRETİM ŞRK. + İŞLİTME HAKKI DEVİR	TOPLAM	
MONTH	EÜAŞ	PRODUCTION COMP. + AUTOPRODUCERS + TOGR.	TOTAL	EÜAŞ	PRODUCTION COMP. + AUTOPRODUCERS + TOGR.	TOTAL	INCREASE %
OCAK							
JANUARY	5.512,8	21.619,0	27.131,9	4.494,8	22.523,2	27.018,0	-0,4
ŞUBAT							
FEBRUARY	4.192,9	20.817,3	25.010,2	3.175,5	21.249,9	24.425,4	-2,3
MART							
MARCH	4.430,1	20.324,0	24.754,1	4.659,0	23.338,5	27.997,5	13,1
NİSAN							
APRIL	3.526,3	16.836,9	20.363,3	4.635,6	21.383,8	26.019,4	27,8
MAYIS							
MAY	2.713,3	18.224,6	20.937,8	4.331,3	20.929,6	25.260,8	20,6
HAZİRAN							
JUNE	2.963,0	20.574,5	23.537,4	4.543,9	22.369,3	26.913,2	14,3
TEMmuz							
JULY	4.993,4	23.657,4	28.650,8	5.293,7	25.744,3	31.038,1	8,3
AĞUSTOS							
AUGUST	5.983,5	23.360,1	29.343,5	5.826,2	26.958,5	32.784,6	11,7
EYLÜL							
SEPTEMBER	5.917,8	21.825,2	27.743,0	4.320,4	23.598,5	27.918,9	0,6
EKİM							
OCTOBER	5.685,4	19.989,7	25.675,0	4.217,7	22.127,1	26.344,8	2,6
KASIM							
NOVEMBER							
ARALIK							
DECEMBER							
TOPLAM							
TOTAL	45.918,4	207.228,7	253.147,1	45.498,0	230.222,8	275.720,8	8,9

Kaynak: TEİAŞ

YILLAR İTİBARIYLA TÜRKİYE NET ELEKTRİK TÜKETİMİNİN SEKTÖRLERE DAĞILIMI													Birim: GWh
YIL	MESKEN	%	KÖY	%	TİCARET VE KAMU HİZ.	%	SANAYİ	%	AYDINLATMA	%	DİĞER	%	TOPLAM
2000	23.888	24,3			17.939	18,3	48.842	49,7	4.558	4,6	3.070	3,1	98.296
2001	23.557	24,3			18.432	19,0	46.989	48,4	4.888	5,0	3.203	3,3	97.070
2002	23.559	22,9			20.305	19,7	50.489	49,0	5.104	5,0	3.490	3,4	102.948
2003	25.195	22,5			22.840	20,4	55.099	49,3	4.975	4,5	3.657	3,3	111.766
2004	27.619	22,8			25.629	21,2	59.566	49,2	4.433	3,7	3.895	3,2	121.142
2005	30.935	23,7			28.777	22,1	62.294	47,8	4.143	3,2	4.113	3,2	130.263
2006	34.486	24,1			32.186	22,5	68.027	47,5	3.950	2,8	4.441	3,1	143.070
2007	36.476	23,5			35.831	23,1	73.795	47,6	4.053	2,6	4.981	3,2	155.135
2008	39.584	24,4			37.737	23,3	74.850	46,2	3.970	2,5	5.806	3,6	161.948
2009	39.148	25,0			38.553	24,6	70.470	44,9	3.845	2,5	4.879	3,1	156.894
2010	41.411	24,1			41.955	24,4	79.331	46,1	3.768	2,2	5.586	3,2	172.051
2011	44.271	23,8			44.715	24,0	87.980	47,3	3.986	2,1	5.147	2,8	186.100
2012	45.375	23,3			47.512	24,4	92.302	47,4	3.885	2,0	5.850	3,0	194.923
2013	44.971	22,7			51.072	25,8	93.252	47,1	3.836	1,9	4.915	2,5	198.045
2014	46.190	22,3			54.304	26,2	97.777	47,2	3.943	1,9	5.161	2,5	207.375
2015	47.901	22,0			56.922	26,2	103.535	47,6	4.074	1,9	4.881	2,2	217.312
2016	51.204	22,1			60.668	26,2	108.298	46,8	4.229	1,8	6.805	2,9	231.204
2017	54.251	21,8			67.094	26,9	116.483	46,8	6.049	2,4	5.146	2,1	249.023
2018	54.591	21,1			71.927	27,9	117.712	45,6	4.725	1,8	9.278	3,6	258.232
2019	56.194	21,8			70.757	27,5	115.675	45,0	5.075	2,0	9.571	3,7	267.273



Eylül 2021 Döneminde Faturalanan Elektrik Tüketiminin Tüketici Türü Bazında Dağılımı (%)



Eylül 2021 Dönemi Faturalanan Elektrik Tüketiminin Dağıtım Bölgesi Bazında Dağılımı (MWh)

Kaynak: EPDK

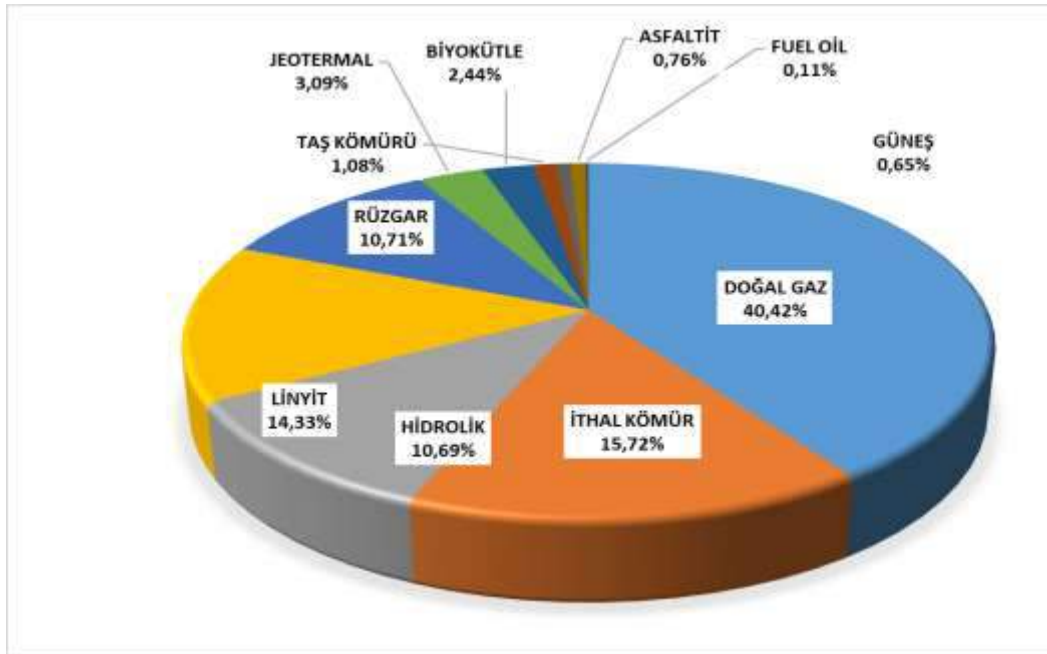
13.3. Enerji Santrallerinin Ülkemizdeki Dağılımı

Türkiye'de bulunan lisanslı santrallerin kurulu gücü 92.798 MW'dır. Kurulu güç olarak en yüksek kapasiteli İzmir, en düşük kapasiteli il ise hiç üretim santrali bulunmayan Ağrı'dır. Rüzgar santralleri Ege kıyıları ile Akdeniz'in doğusu, hidroelektrik santraller Fırat-Dicle havzası ile Çoruh havzası, yerli kömür santralleri kömür madeni bulunan bölgelerde, ithal kömür santralleri kıyı şehirlerinde, doğalgaz santralleri yüksek elektrik tüketimi olan bölgelerde, ülkemizde yeni yeni kurulmaya başlayan güneş elektriği santralleri ise Türkiye'nin güney bölgelerinde yoğunlaşmıştır.

Aşağıdaki tabloda Eylül 2021 yılı itibarıyla şehirlerimizdeki santrallerin toplam kurulu güçleri ve tüketimi karşılama oranları verilmiştir.

İLLER	KURULU GÜÇ (MW)	ORAN (%)	İLLER	KURULU GÜÇ (MW)	ORAN (%)
İZMİR	5.403,44	5,91	SİNOP	581,06	0,64
ÇANAKKALE	4.495,11	4,92	GAZİANTEP	545,88	0,60
KAHRAMANMARAŞ	4.407,29	4,82	ESKİŞEHİR	538,52	0,59
ADANA	3.760,69	4,11	ORDU	501,73	0,55
ZONGULDAK	3.377,11	3,69	BOLU	495,10	0,54
ŞANLIURFA	3.292,68	3,60	MUŞ	462,66	0,51
SAMSUN	3.228,94	3,53	ŞİRİNAK	416,07	0,46
İSTANBUL	3.150,89	3,45	AFYONKARAHİSAR	403,89	0,44
BALIKESİR	3.057,79	3,34	ÇORUM	402,43	0,44
MANİSA	2.902,84	3,17	RİZE	364,73	0,40
HATAY	2.822,44	3,09	KIRŞEHİR	322,09	0,35
BURSA	2.787,17	3,05	ERZİNCAN	320,45	0,35
SAKARYA	2.647,53	2,90	AMASYA	314,66	0,34
ELAZIĞ	2.462,57	2,69	İSPARTA	290,65	0,32
ANKARA	2.457,92	2,69	YALOVA	280,43	0,31
MUĞLA	2.283,95	2,50	ADİYAMAN	258,64	0,28
DIYARBAKIR	2.260,86	2,47	KARS	251,66	0,28
KOCAELİ	2.063,27	2,26	ARDAHAN	235,90	0,26
KIRIKKALE	1.971,17	2,16	VAN	202,57	0,22
KIRKLARELİ	1.896,69	2,07	BİLECİK	158,38	0,17
ANTALYA	1.816,70	1,99	EDİRNE	150,61	0,16
ARTVİN	1.815,57	1,99	KARABÜK	149,85	0,16
DENİZLİ	1.749,50	1,91	DÜZCE	124,91	0,14
TEKİRDAĞ	1.491,08	1,63	KASTAMONU	121,28	0,13
AYDIN	1.477,03	1,62	BURDUR	116,71	0,13
MARDİN	1.373,53	1,50	TUNCELİ	106,95	0,12
BİNGÖL	1.323,34	1,45	MALATYA	102,55	0,11
KÜTAHYA	1.067,82	1,17	UŞAK	91,42	0,10
OSMANİYE	1.064,28	1,16	NEVŞEHİR	89,13	0,10
MERSİN	994,74	1,09	BATMAN	60,12	0,07
SİVAS	980,56	1,07	NİĞDE	58,86	0,06
GİRESUN	949,56	1,04	HAKKARİ	58,17	0,06
KONYA	934,06	1,02	YOZGAT	55,93	0,06
ERZURUM	816,80	0,89	BİTLİS	53,05	0,06
SİİRT	793,91	0,87	BARTIN	34,33	0,04
TOKAT	681,73	0,75	AKSARAY	33,51	0,04
GÜMÜŞHANE	679,33	0,74	BAYBURT	29,26	0,03
KARAMAN	638,35	0,70	İĞDIR	23,79	0,03
TRABZON	611,95	0,67	AĞRI	19,91	0,02
KAYSERİ	604,09	0,66	ÇANKIRI	18,57	0,02
			Genel Toplam	91.440,63	100,00

Kaynak: EPDK



2021 Yılı Eylül Ayı İtibariyle Lisanslı Elektrik Kurulu Gücünün Kaynak Bazında Dağılımı (Türkiye)

Bölgelere göre kurulu güç, elektrik üretim kapasitesi ve Üretim – Tüketim Oranları aşağıda verilmiştir.

S.	Bölge	Kurulu Güç	Yıllık Üretim Tahmini	Üretim/Tüketim Oranı
1	Karadeniz Bölgesi	14.029 MW	41.426 GWh	211 %
2	Ege Bölgesi	13.299 MW	57.095 GWh	147 %
3	Akdeniz Bölgesi	15.953 MW	51.303 GWh	130 %
4	Doğu Anadolu Bölgesi	5.304 MW	14.892 GWh	133 %
6	Güneydoğu Anadolu Bölgesi	7.725 MW	24.050 GWh	81 %
5	Marmara Bölgesi	20.739 MW	77.843 GWh	82 %
7	İç Anadolu Bölgesi	8.180 MW	27.723 GWh	85 %

Balıkesir İli toplam kurulu güç kapasitesi sıralamasına göre ülke genelinde 8. sırada yer almaktadır. Elektrik santrali kurulu gücü 3.095 MW'dır. Toplam 56 adet elektrik enerji santrali bulunan Balıkesir'deki elektrik santralleri yıllık yaklaşık 12.985 GW elektrik üretimi yapmaktadır. Aşağıdaki Tabloda Balıkesir'de bulunan Elektrik Santrallerinden kurulu güce göre en büyük 20 tesis yer almaktadır.

Santral Adı	Firma	Güç
Bandırma Doğalgaz Santrali	Enerjisa Elektrik	936 MW
Bandırma 2 Doğalgaz Santrali	Enerjisa Elektrik	607 MW
Balıkesir Rüzgar Santrali	Enerjisa Elektrik	143 MW
Şamlı Rüzgar Santrali	Fernas Enerji	127 MW
Şah Rüzgar Santrali	Galata Wind Enerji	105 MW
Tatlıpınar RES	Ağaoğlu Enerji	104 MW
Bandırma Kurşunlu RES	Borusan EnBW Enerji	87 MW
Edincik Rüzgar Santrali	Edincik Enerji	77 MW
Susurluk Rüzgar Santrali	Eksim Enerji	73 MW
Poyraz Rüzgar Santrali	Polat Enerji	67 MW
Bandırma RES	Bilgin Enerji	50 MW
Kavaklı Rüzgar Santrali	Erciyas Holding	50 MW
Poyrazgölü Rüzgar Santrali	Demirer Enerji	42 MW
Bandırma 3 RES	Bursa Temiz Enerji	41 MW
Albayrak Balıkesir Kojenerasyon Santrali	Albayrak Turizm	40 MW
Özkoyuncu Madencilik Balıkesir GES	Özkoyuncu Madencilik	40 MW
Umurlar Rüzgar Santrali	Yıldırım Grup	36 MW
Kapıdağ Rüzgar Santrali	Fernas Enerji	35 MW
Cunda Adası Alibey RES	Balıkesir Rüzgar Enerjisinden Elektrik Ürt.	30 MW
Mutlular Biyokütle Santrali	Mutlular Enerji	30 MW



Kaynaklarına göre Balıkesir Enerji Santralleri Tipleri

Yapım Aşamasındaki Santraller		
Santral Adı	Firma	Güç
Yeni Karanfil Güneş Enerjisi Santrali	Yeni Karanfil Enerji	8,00 MW
Damla Rüzgar Enerji Santrali		5,00 MW
TV Solar, Maes, Logic ve Asse GES		2,00 MW
Fit Enerji Bandırma RES	Fit Enerji	1,60 MW
Kahramanlar 3 RES	Ferudun Kahraman	1,00 MW
Göbel RES	Foton Güneş Enerji Sistemleri	0,85 MW
Gülres RES	Gülcehal Tekstil	0,75 MW

Balıkesir’de yapım aşamasındaki santraller

14. HİDROELEKTRİK ENERJİ SANTRALLERİ HAKKINDA KISA BİLGİ

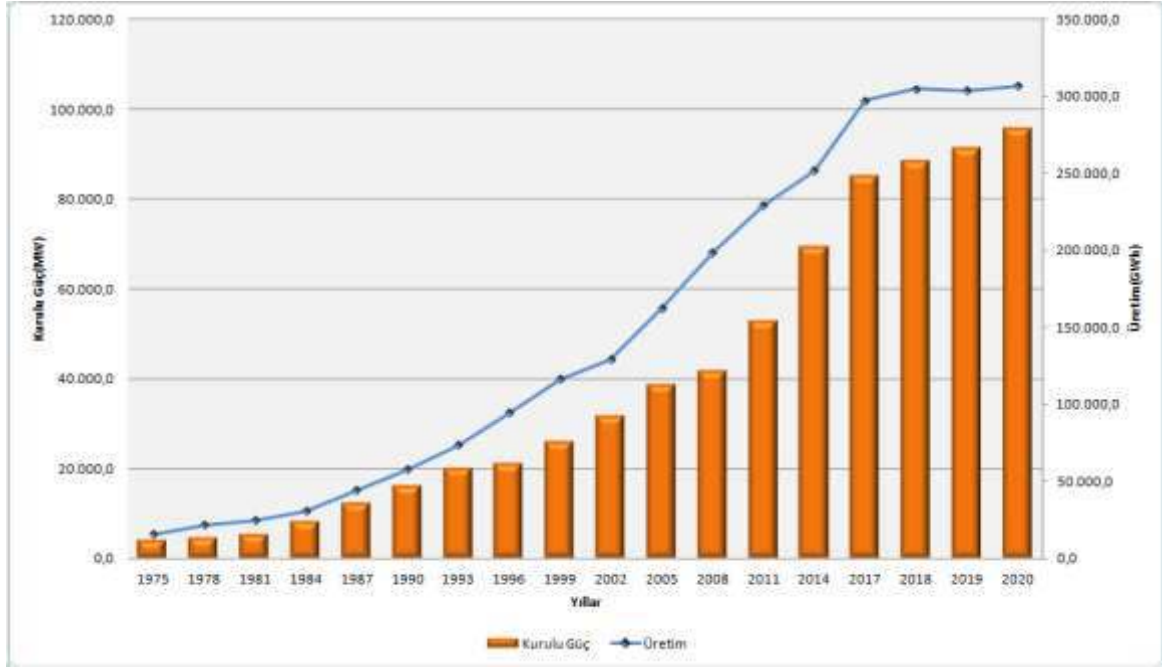
14.1. Türkiyede Elektrik Üretimi ve Hidroelektrik Enerjisinin Üretimdeki payı:

Türkiye Elektrik Üretimi üretimdeki paylarına göre sırasıyla doğalgaz, hidroelektrik, taş kömürü ve linyit, ithal kömür, rüzgar, motorin ve fuel-oil gibi sıvı yakıtlar jeotermal, biyogaz ve güneş enerjisi ile yapılmaktadır. Kaynaklara ve Kurumlara yıllık/aylık/günlük elektrik üretimi aşağıdaki grafiklerde verilmiştir.

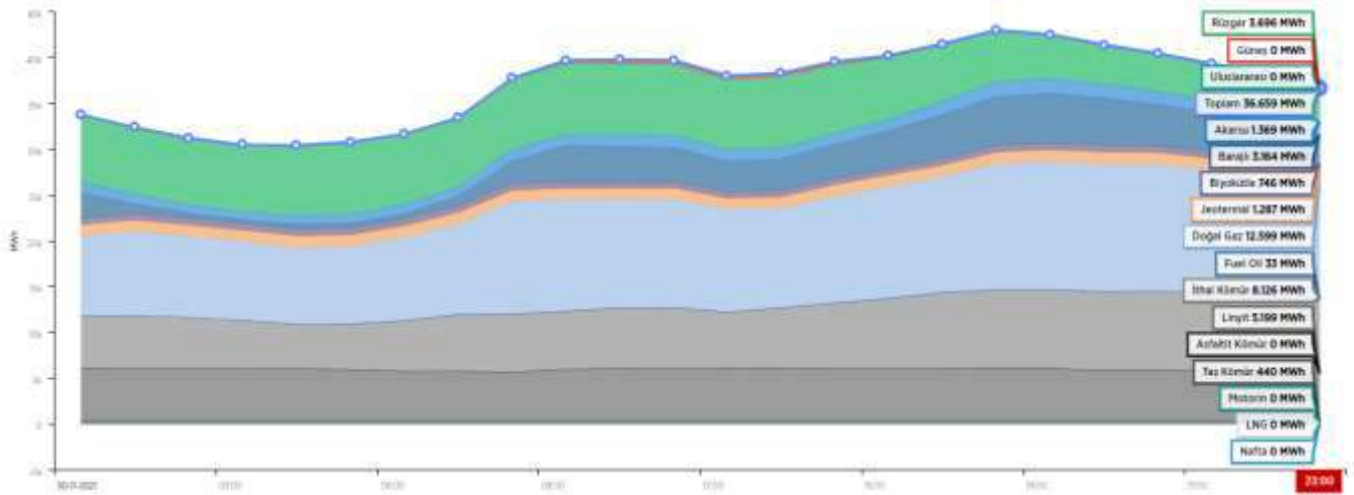
Enerji kaynaklarına göre elektrik enerjisi üretimi ve payları						
Electricity generation and shares by energy resources						
Yıl	Toplam	Kömür	Sıvı yakıtlar	Doğal gaz	Hidrolik	Yenilenebilir Enerji ve Atıklar ⁽¹⁾
Year	Total	Coal	Liquid fuels	Natural Gas	Hydro	Renewable Energy and wastes ⁽¹⁾
	(GWh)			(%)		
2000	124.922	30,6	7,5	37,0	24,7	0,3
2001	122.725	31,3	8,4	40,4	19,6	0,3
2002	129.400	24,8	8,3	40,6	26,0	0,3
2003	140.581	22,9	6,6	45,2	25,1	0,2
2004	150.698	22,8	5,0	41,3	30,6	0,3
2005	161.956	26,6	3,4	45,3	24,4	0,3
2006	176.300	26,4	2,4	45,8	25,1	0,3
2007	191.558	27,9	3,4	49,6	18,7	0,4
2008	198.418	29,1	3,8	49,7	16,8	0,6
2009	194.813	28,6	2,5	49,3	18,5	1,2
2010	211.208	26,1	1,0	46,5	24,5	1,9
2011	229.395	28,8	0,4	45,4	22,8	2,6
2012	239.497	28,4	0,7	43,6	24,2	3,1
2013	240.154	26,6	0,7	43,8	24,7	4,2
2014	251.963	30,2	0,9	47,9	16,1	4,9
2015	261.783	29,1	0,9	37,9	25,6	6,5
2016	274.408	33,7	0,7	32,5	24,5	8,6
2017	297.278	32,8	0,4	37,2	19,6	10,0
2018	304.802	37,2	0,1	30,3	19,7	12,7

Kaynak: TEİAŞ, Türkiye Elektrik Üretim - İletim İstatistikleri
Source: TETC, Electricity Generation - Transmission Statistics of Turkey
(1) Jeotermal, rüzgar, katı biyokütle, güneş, biogaz ve atık kaynaklarını içerir.
(1) Renewable energy and waste includes geothermal, solar, wind, solid biomass, biogas and waste.
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
Figures in table may not add up to totals due to rounding.

Kaynak: TÜİK



Türkiye Kurulu Güç ve Üretim Yılları İtibariyle Gelişimi

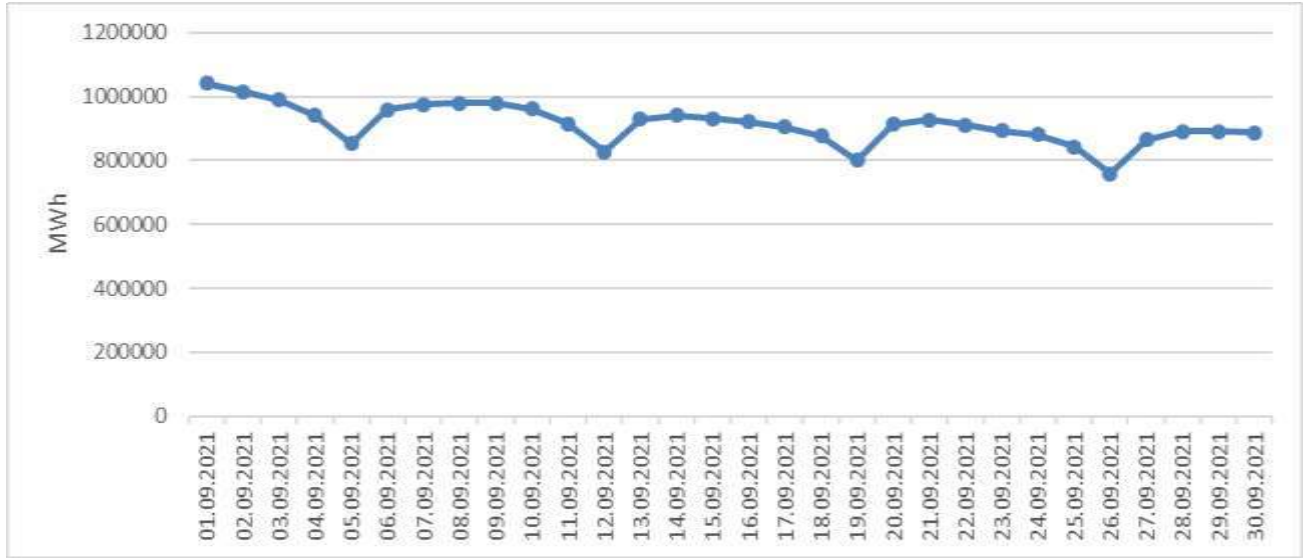


30.11.2021 Gerçek Zamanlı Üretim

Kaynak: TÜİK, EPIAŞ

KAYNAK TÜRÜ	DEVREYE GİREN KURULU GÜÇ(MW)	DEVREDEN ÇIKAN KURULU GÜÇ(MW)	NET DEĞİŞİM (MW)
RÜZGAR	151,170	-	151,170
GÜNEŞ	35,834	-	35,834
BİYOKÜTLE	65,074	-	65,074
AKARSU	1,424	-	1,424
BARAJLI	4,619	-	4,619
DOĞALGAZ	0,400	22,680	-22,280
İTHAL KÖMÜR	-	1,550	-1,550
Toplam	258,521	24,230	234,291

2021 Yılı Eylül Döneminde Devreye Giren ve Çıkan Lisanslı Kurulu Güç



Eylül 2021 İtibariyle Elektrik Tüketiminin Gün Bazında Dağılımı

Kaynak: EPDK

İLLER	ÜRETİM (MWh)	ORAN (%)	İLLER	ÜRETİM (MWh)	ORAN (%)
ÇANAKKALE	2.369.125,15	8,86	AFYONKARAHİSAR	98.761,71	0,37
İZMİR	1.877.678,72	7,03	RİZE	91.840,58	0,34
BALIKESİR	1.446.943,87	5,41	MUŞ	70.848,67	0,27
HATAY	1.404.985,76	5,26	ORDU	69.194,07	0,26
MANİSA	1.178.687,52	4,41	AMASYA	62.108,06	0,23
BURSA	1.137.743,26	4,26	GAZİANTEP	60.530,43	0,23
ADANA	1.118.626,83	4,19	SİRT	56.125,18	0,21
İSTANBUL	1.118.273,40	4,18	ÇORUM	54.351,67	0,20
KIRIKKALE	1.108.759,40	4,15	KARABÜK	50.366,70	0,19
SAMSUN	1.037.148,42	3,88	KIRŞEHİR	50.194,16	0,19
SAKARYA	936.059,21	3,50	EDİRNE	44.159,03	0,17
MUĞLA	923.113,85	3,45	ESKİŞEHİR	33.054,18	0,12
ZONGULDAK	917.370,79	3,43	SİNOP	30.872,58	0,12
KIRKLARELİ	872.778,81	3,27	GÜMÜŞHANE	30.420,35	0,11
ANKARA	779.744,31	2,92	ERZİNCAN	30.107,00	0,11
TEKİRDAĞ	769.708,32	2,88	NEVŞEHİR	26.284,92	0,10
KAHRAMANMARAŞ	709.828,51	2,66	ARDAHAN	24.138,74	0,09
DENİZLİ	705.633,55	2,64	ERZURUM	23.877,97	0,09
KOCAELİ	650.591,60	2,43	İSPARTA	22.320,75	0,08
AYDIN	517.130,12	1,93	BİLECİK	21.633,68	0,08
ANTALYA	440.211,78	1,65	BURDUR	21.035,83	0,08
KÜTAHYA	376.127,66	1,41	VAN	20.342,66	0,08
ŞANLIURFA	342.091,01	1,28	ADIYAMAN	19.985,06	0,07
SİVAS	311.557,78	1,17	DÜZCE	19.960,73	0,07
ELAZIĞ	284.581,64	1,06	UŞAK	14.598,21	0,05
MERSİN	242.985,83	0,91	MALATYA	13.442,61	0,05
ŞİRNAK	209.427,11	0,78	BİTLİS	12.130,84	0,05
BOLU	200.672,21	0,75	NİĞDE	9.422,86	0,04
KONYA	198.179,19	0,74	KARS	8.722,71	0,03
OSMANİYE	196.076,84	0,73	TUNCELİ	5.571,02	0,02
ARTVİN	173.233,39	0,65	KASTAMONU	4.592,02	0,02
DİYARBAKIR	156.911,25	0,59	YOZGAT	3.965,85	0,01
MARDİN	117.325,43	0,44	BATMAN	3.844,05	0,01
TRABZON	116.548,62	0,44	HAKKARİ	3.373,96	0,01
BİNGÖL	115.519,30	0,43	ÇANKIRI	3.369,24	0,01
YALOVA	115.384,20	0,43	AKSARAY	3.222,31	0,01
KAYSERİ	112.872,82	0,42	BAYBURT	2.266,69	0,01
GİRESUN	106.442,12	0,40	İĞDIR	2.108,40	0,01
KARAMAN	104.125,86	0,39	BARTIN	1.281,82	0,00
TOKAT	99.530,98	0,37	AĞRI	1.121,43	0,00

Eylül 2021 Döneminde Lisanslı Elektrik Üretiminin İl Bazında Dağılımı

14.2. Hidroelektrik Santraller Hakkında Kısa Bilgi:

Hidroelektrik santraller (HES) su gücünün kullanılmasıyla elektrik enerjisinin üretildiği santrallerdir.

Hidroelektrik santralleri prensip olarak suyun potansiyel enerjisinin kullanılarak elektrik üretilmesi esasına dayanır. Barajlarda depolanan su yüksekten akıtılarak türbine çarptırılır ve türbin dönmeye başlar. Suyun potansiyel enerjisi türbinde mekanik enerjiye dönüşmüştür. Mekanik enerji yardımıyla generatör mili döndürülür ve generatörden gerilim üretilir.

Hidroelektrik santraller su düşüşüne göre ve sudan yararlanma şekline göre sınıflandırılırlar.

Hidroelektrik santraller su düşüşüne göre Alçak Basıncı, Orta Basıncı ve Yüksek Basıncı santraller olarak sınıflandırılırlar.

Suyun türbine olan yüksekliği (H) 1m (metre) ile 10m arasında ise bu santral alçak basıncı santraldir. Basıncın düşük olmasından dolayı debi fazladır. Alçak basıncı santrallerde genellikle kaplan ve francis tipi türbinler kullanılır.

Suyun türbine olan yüksekliği 10-100 m. arasında ise bu santrale orta basıncı santral denir. Orta basıncı santrallerde genellikle francis tipi türbin kullanılırken yüksekliğin 20m'den düşük olduğu santrallerde kaplan tipi türbin kullanılır.

Suyun türbine olan yüksekliği 100m'den fazlaysa bu santral yüksek basıncı santraldir. Yüksek basıncı santrallerde $100m \leq H \leq 300m$ olması durumunda francis tipi türbin, yüksekliğin 300m'den fazla olması durumunda ise pelton tipi türbin kullanılır.

Hidroelektrik santraller sudan yararlanma şekline göre Akarsu, Barajlı, Hazneli Pompalı santraller olmak üzere 3 gruba ayrılır.

Akarsu santralleri alçak basıncı santrallerdir. Akarsunun yatağının değiştirilmesiyle daha çok debi elde edilir ve türbin döner. Bu santrallere nehir tipi santraller de denir.

Barajlı su santralleri suyun barajda toplanması esasına dayanır. Yüksek basıncı santrallerdir. Bir baraj gölünde biriken su kontrollü bir şekilde belirli yükseklikten akıtılarak türbine çarptırılır ve türbin döner.

Hazneli pompalı su santrallerinde yukarıdaki haznede biriken su aşağı düşürülerek türbin döndürülürken, türbine çarpan su alt tarafta yapılan bir haznede biriktirilir ve biriken bu su bir pompayla tekrar yukarıya pompalanır.

14.2.1. Hidroelektrik Santrallerin Ana Bölümleri:

- **Su Tutma Yapısı:** Rezervuarlı santrallerde baraj, kanal tipi santrallerde tünel ya da açık kanal, nehir tipi santrallerde ise regülatör şeklinde olabilir.
- **Su Alma Yapısı:** İletim hattına suyun giriş yaptığı yapıdır. Izgaralar, kapak ve kapak açma-kapama mekanizmalarından oluşur. Rezervuarlı santrallerde su girişi, yüzen cisimlerin borulara girmemesi için baraj gövdesinin orta kotlarında yapılırlar.
- **İletim Kanalı:** Hidroelektrik tesisin işletmede öngörülen debideki suyu iletmesinde kullanılır. Trapez, duvarlı, kapalı duvarlı, tünel, veya doğrudan cebro borularla iletilebilir. Kanal sonu yükleme odasına bağlanır. Kanal boyunca sanat yapıları mevcuttur.

- **Cebri (Basınçlı) Borular:** İletim hattı ile santral arasında , ölçüleri debi ve düşü ye göre hesaplanan kalın etli büyük çaplı çelik ya da CTP (Cam elyaf Takviyeli Plastik) borulardır. Santralin jeolojik yapısına göre gömülü oldukları gibi, görünür olanları da vardır. Türbin çarkını çeviren suyun geçişine olanak sağlar. İletim hattı bulunan HES lerde genellikle İletim Hattı ile Cebri boru arasında regülatörün yaptığı su dengelemesi gibi görev alan Yükleme Havuzu yapısı bulunur. İletim hattından gelen ve burada bulunan su iletim hattında oluşabilecek su seviyesi düşüklüğü durumunda cebri boruda basınç eksikliği oluşmasını engellemek amacıyla dengeleme işlevini yerine getirir.
- **Salyangoz:** Cebri boru sonuna monte edilen, salyangoz biçimindeki basınçlı su haznesi, suyun çarka çevresel olarak ve her bir noktadan eşit debide girmesini sağlar. Çevresel olarak sabit kanatçıkları suya yön verir, açılıp-kapanabilir kanatçıkları ise çarka verilen suyun debisini ayarlar. Çoğu santralda, cebri boru ile salyangoz birleşme noktasında kelebek ya da küresel tabir edilen, hidrolik basınç ile çalışan, cebri boru çapına uygun vanalar bulunur. Bazı santrallarda bu vana tesis edilmeyebilir.
- **Türbin:** Türbin çarkı, türbin şaftı, türbin kapağı, hız regülatör sistemi, basınçlı yağ sistemi, türbin yatağı, soğutma sistemi, kumanda panosu ve yardımcı teçhizatın oluşur. Türbin şaftı, suyun kanatlarına çarparak döndürdüğü türbin çarkı ile generatör rotoru arasında akuple olup generatör rotorunun dönmesini sağlar.
- **Jeneratör:** Generatör rotoru, statoru, yatağı, ikaz(uyartım), soğutma sistemi, koruma sistemi, kumanda ve işletim sistemi, doğru akım sistemi, kesici ve ayırıcılar ile yardımcı organlardan oluşur. Rotor, çok güçlü tesis edilmiş yatak üzerinde sabit hızla döner. Dönüş sayısı, frekans ve kutup sayısı ile doğru orantılıdır. Devir sayısı, frekans ve kutup sayısı arasındaki bağlantı aşağıdaki gibidir; $d/d=f*60/(\text{kutup sayısı})*2$ Enerji stator sargılarından alınır.
- **Transformatörler:** Gerilimi yükseltme ya da alçaltma işlevini üstlenmişlerdir. Tek fazlı, üç fazlı olabilirler. Her üniteye bir transformatör olabileceği gibi birden fazla üniteye bir transformatör de olabilir. Ana gövde, soğutma sistemi, yangın sistemi, koruma sistemi bölümlerinden oluşur.
- **Şalt Alanı:** Transformatörlerden çıkan yüksek gerilim enerjinin iletim hatlarına bağlantı noktasıdır. Kesiciler, ayırıcılar, topraklama sistemi, koruma sistemi, basınç sistemi, ölçü sistemi, iletim hatları üzerinden haberleşme sistemi kısımları vardır.
- **Diğer Teçhizat:** Ana teçhizatlardan ayrı olarak; alternatif akım acil enerji (dizel generatör) sistemleri, sızıntı toplama havuzları, besleme pompaları, drenaj boşaltma pompaları, haberleşme sistemleri, kompresör ve tanklar gibi basıncı hava sistemleri, yangın koruma ve söndürme sistemleri, bakım, onarım ve küçük imalat atölyeleri, montaj demontaj sahaları, vinçler, krenler gibi taşıma, kaldırma sistemleri, arıtma sistemleri, ilk yardım bölümü, batardo kapakları, laboratuvarlar vb. bölümlerdir.

14.3. Türkiye'de Yer Alan Hidroelektrik Santralleri

Ülkemizde 685 adet aktif hidroelektrik santrali bulunmaktadır. Bu santrallerin toplam kurulu gücü 31.336 MWe dir. Hidroelektrik santrallerin yıllık elektrik üretimi ise yaklaşık 80.030 GW dir. Bu santrallerin ürettikleri elektrik enerjisi, yıllık toplam tüketimin yaklaşık %32'sine tekabül etmektedir. Kurulu güç büyüklüğüne göre ülkemizdeki ilk 30 HES aşağıdaki tabloda verilmiş olup 4,603 MW toplam kurulu gücüyle Su Enerji Çaygören HES 530. sırada yer almaktadır.

Ülkemizde Kurulu Güç Büyüklüğü'ne göre İlk 30 Hidroelektrik Santral

S.	Santral Adı	İl	Firma	Kurulu Güç
1)	Atatürk Barajı ve HES	Şanlıurfa	EÜAŞ	2.405 MW
2)	Karakaya Barajı ve HES	Diyarbakır	EÜAŞ	1.800 MW
3)	Keban Barajı ve HES	Elazığ	EÜAŞ	1.330 MW
4)	İlisu Barajı ve HES	Mardin	EÜAŞ	1.209 MW
5)	Altınkaya Barajı ve HES	Samsun	EÜAŞ	703 MW
6)	Birecik Barajı ve HES	Şanlıurfa	EÜAŞ	672 MW
7)	Deriner Barajı ve HES	Artvin	EÜAŞ	670 MW
8)	Yukarı Kaleköy Barajı ve HES	Bingöl	Cengiz Enerji	627 MW
9)	Beyhan Barajı ve HES	Elazığ	Cengiz Enerji	582 MW
10)	Oymapınar Barajı ve HES	Antalya	Cengiz Enerji	540 MW
11)	Boyabat Barajı ve HES	Sinop	Boyabat Elektrik	513 MW
12)	Berke Barajı ve HES	Osmaniye	EÜAŞ	510 MW
13)	Aşağı Kaleköy Barajı ve HES	Bingöl	Cengiz Enerji	500 MW
14)	Hasan Uğurlu Barajı ve HES	Samsun	EÜAŞ	500 MW
15)	Çetin Barajı ve HES	Siirt	Limak Enerji	420 MW
16)	Artvin Barajı ve HES	Artvin	Doğuş Enerji	332 MW
17)	Yedigöze Sanibey Barajı	Adana	Sanko Enerji	311 MW
18)	Ermenek Barajı ve HES	Karaman	EÜAŞ	302 MW
19)	Borçka Barajı ve HES	Artvin	EÜAŞ	301 MW
20)	Sır Barajı ve HES	Kahramanmaraş	EÜAŞ	284 MW
21)	Alpaslan 2 Barajı ve HES	Muş	Enerjisa Elektrik	280 MW
22)	Gökçekaya Barajı ve HES	Eskişehir	EÜAŞ	278 MW
23)	Göktaş Barajı ve HES	Adana	Aydem Enerji	276 MW
24)	Alkumru Barajı ve HES	Siirt	Limak Enerji	276 MW
25)	Arkun Barajı ve HES	Erzurum	Enerjisa Elektrik	245 MW
26)	Akköy 2 Barajı ve HES	Gümüşhane	Kolin Enerji	230 MW
27)	Obruk Barajı ve HES	Çorum	EÜAŞ	211 MW
28)	Kandil Barajı ve HES	Kahramanmaraş	Enerjisa Elektrik	208 MW
29)	Batman Barajı ve HES	Diyarbakır	EÜAŞ	198 MW
30)	Kavşak Bendi ve HES	Adana	Enerjisa Elektrik	191 MW

15. YASAL İZİNLER VE TESİSİN PROJE KARAKTERİSTİKLERİ

ÜRETİM LİSANSI : 05.09.2003 tarih – EÜ/205-3/348 nolu (*)

TOPLAM KURULU GÜÇ : 4,603 MWm

YILLIK ÜRETİM

KAPASİTESİ : 20,7 GWh/yıl

SU TUTMA YAPISI : Baraj (DSİ Çaygören Barajı)

BARAJ TİPİ : Toprak Gövde Dolgulu (DSİ Çaygören Barajı)

İLETİM YAPISI : Kuvvet Tüneli

TOPLAM CEBRİ BORU

UZUNLUĞU/ÇAPI : 220,40 m. /1.800 mm.

ŞALT SAHASI TİPİ : Kapalı tip/31,5 kV

ENERJİ NAKİL HATTI : 1 adet hat / 34,5 kV

TRAFO MERKEZİ : Sındırgı Dağıtım Merkezi

TÜRBİN TİPİ : Yatay Franchis

ÜNİTE SAYISI : 2 (1 x 1,617 MW + 1 x 2,986 MW)

TRAFO SAYISI : 2 Adet Ünite Trafosu, 1 Adet İç İhtiyaç Trafosu

TRAFO NOMİNAL

GÜCÜ –GERİLİMİ : Ünite A: 1900 kVA, Ünite B: 3600 kVA

ACİL DURUM

JENERATÖRÜ : Mevcut (46 kVA)

SU DEPOSU : Mevcut

YANGIN TESİSATI : Yangın söndürme sistemleri mevcut

SATIŞ

KABİLİYETİ : “Satılabilirlik” özelliğine sahiptir.

(*) EPDK tarafından verilmiş olup 49 yıl sürelidir.

16. AÇIKLAMALAR

Genel İşletme bilgileri

- Çaygören HES projesi Sındırgı İlçesi, Çaygören Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.
- Tesis 2006 yılının Haziran ayında üretime başlamıştır.
- Çaygören HES, toplamda 4,603 MW kurulu gücünde 2 adet yatay frachis tipi türbin ve 3 fazlı senkron generatörlerden oluşmaktadır.
- Sındırgı Dağıtım Merkezi'ne oradan da Bigadiç Trafo Merkezi'ne 34,5 kV geriliminde aktarım yapılmaktadır.
- Su kullanım hakkı anlaşması lisans tarihi sonuna kadar geçerlidir.
- 2 üniteden oluşan santralde her bir türbin kapasiteleri 1.917 kW - 2.986 kW ve debisi 4 m³/sn – 7,5 m³/sn dir.
- Yıllık üretim kapasitesi 20.665.198 kWh dır.



Santral Binası Yerleşim Planı

Türbinler/Jeneratörler Karakteristikleri:

Türbin (Ünite A)	
Üretici	Via Tech Bouvier
Tipi	Yatay Franchis
Nominal Gücü	1.617 kW
Düşü (Max-Min)	45 m. -22 m.
Debisi	4 m ³ /sn
Hızı	750 d/d
Türbin (Ünite B)	
Üretici	Via Tech Bouvier
Tipi	Yatay Franchis
Nominal Gücü	2.986 kW
Düşü (Max-Min)	45 m. -22 m.
Debisi	7,5 m ³ /sn
Hızı	600 d/d
Jeneratör (Ünite A)	
Üretici	Leroy Somer
Faz Sayısı	3 ~/50Hz
Nominal Gücü	1.558 kW (1.640 kVA)
Nominal Gerilimi	6300 V
Nominal Akım	150,3 A
Uyartım Tipi	Döner Diotlu
Uyartım Gerilimi	59 V
Uyartım Akımı	5,1 A
Yıldız Noktası Direnci	365 Ω
Jeneratör (Ünite B)	
Üretici	Leroy Somer
Faz Sayısı	3 ~/50Hz
Nominal Gücü	2.939,3 kW (3.094 kVA)
Nominal Gerilimi	6300 V
Nominal Akım	283,5 A
Uyartım Tipi	Döner Diotlu
Uyartım Gerilimi	59 V
Uyartım Akımı	5,75 A
Yıldız Noktası Direnci	366 Ω

Çaygören Barajı:

- Santral, baraj tipinde su alma yapısına sahiptir.
- Devlet Su İşlerine ait olan Çaygören barajı toprak dolgu olarak inşa edilmiş olup 7 adet radyal kapağa sahiptir.
- Maksimum işletme kotu 270 m., minimum işletme kotu ise 242 m. dir.
- Barajın kret uzunluğu 658 m., genişliği ise 10 m. dir.

Çaygören Barajı Karakteristikleri:

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	
ÇAYGÖREN BARAJI	
Adı	ÇAYGÖREN
Yeri	Balıkesir
Akarsu	Simav
Amaç	Sulama+Taşkın Koruma
İnşaatın Başlama-Bitiş Yılı	1965 - 1968
Gövde Dolgu Tipi	Toprak
Gövde Hacmi	3412 dam ³
Yükseklik (Talvegden)	52 m
Normal Su Kotunda Göl Hacmi	130 hm ³
Normal Su Kotunda Göl Alanı	7 km ²
Sulama Alanı	17208 ha
Güç	MW
Yıllık Üretim	GWh



Su alma Ağızı ve İletim Tüneli :

- Baraj Gövdesi sol sahili 20 metre açığında bulunan su alma ağızı yapısı ile birlikte kuvvet tüneli başlamakta ve tünel içi acil kelebek vanaya kadar devam etmektedir.

Su Alma Ağızı Karakteristikleri:	
Yeri	Baraj Gövdesi Sol Sahil 20 m. açıkta
Tipi	Kafes Tipi
Yükseklik	3,5 m.
Açıklık	4,4 m.
Sayısı	1 adet

Cebri Boru:

- Cebri Boru 270 m. uzunluğunda ve 1800 mm. çapında olup tamamına yakını tünel içerisinde.

Cebri Boru Karakteristikleri	
Tipi	Çelik Kaynaklı Boru
İç Çapı	1800 mm.
Branşman Boy	Ünite A: 16,8 m. Ünite B: 20,19 m.
Branşman Çap	Ünite A: 1200 mm. Ünite B: 1400 mm.

Santral Binası ve Tesis:

- Santral binasında, kontrol odası, türbin holü, montaj holü, iç ihtiyaç trafosu, atölye, kapalı şalt, depolar, toplantı odası, soyunma odası, mutfak ve WC ler bulunmaktadır.
- Bodrum + ara kat + zemin kattan oluşan santral binası, yerinde lazermetre ile yapılan ölçümlere göre yaklaşık brüt 450 m² kullanım alanlıdır. Yapının bodrum katında türbin holü bulunmaktadır bu bölümde türbin - jeneratör üniteleri (2 ünite), yağlama üniteleri, yağlama soğutucuları, yağ seperatörü, yardımcı üniteler ve panolar, ara katta atölye, depo ve iç ihtiyaç trafosu, zemin katta montaj holü, mutfak, WC ler, toplantı odası, soyunma odası ve kontrol odası ve kapalı şalt bulunmaktadır.
- Kontrol odasında santral işletmesi ve kontrolü için kullanılan iki adet scada bilgisayarı ve kontrol panoları bulunmaktadır.
- Santral binası içerisinde gezer vinç bulunmaktadır.
- Tesis bünyesinde malzeme deposu ve atık deposu bulunmaktadır.
- 46 kVA gücünde acil durum dizel jeneratörü bulunmaktadır.
- Açık alanlar kilitli taş ile kaplı haldedir.

Kapalı Şalt ve Trafolar:

- Kapalı tip şalt sahasıdır. Çıkış gerilimi 34,5 kV dır.
- Ürerilen elektrik Sındırgı Dağıtım Merkezi'ne oradan da Bigadiç Trafo Merkezi'ne iletilmektedir.
- 2 adet step-up (yükseltici) trafo bulunmakta olup teknik özellikleri aşağıda verilmiştir.

Transformatörler (Trafo) ve Şalt Merkezi Karakteristikleri

Yükseltici Trafolar	
Ünite A	
Tipi	YT 1900/36
Gücü	1900 kVA
Gerilimi	6,3/34,5 kV
Bağlantı Grubu	YNd 11
Soğutma Şekli	ONAN
Ünite B	
Tipi	YT 3600/36
Gücü	3600 kVA
Gerilimi	6,3/34,5 kV
Bağlantı Grubu	YNd 12
Soğutma Şekli	ONAN

Şalt Sahası	
Tip	Kapalı Tip
Gerilimi	34,5 kV
Hat Fider Hücresi	1 Adet
TEDAŞ Ölçü Hücresi	2 Adet
Bara Ölçü Hücresi	1 Adet
İç İhtiyaç Trafosu Çıkış Hücresi	1 Adet
Hücre Tipi	SM6-36

İç İhtiyaç Trafosu	
Gücü	100 kVA
Gerilimi	34,5 kV / 0,4 kV
Bağlantı Grubu	Dyn 11
Soğutma Şekli	ONAN



17. 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)

Tesisin mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

18. TESİSİN FAYDALI ÖMRÜ HAKKINDA GÖRÜŞ

Bilindiği üzere hidroelektrik santral maliyetlerinin çok büyük kısmını inşai yatırımlar oluşturmaktadır. Bu yatırımların kullanım ömürlerinin en az lisans süresi kadar olacağı (gerek teknik açıdan, gerekse dünyada ve ülkemizde 50 yıl ve ötesinde çalışabilen hidroelektrik santrallerin mevcut olması nedeniyle) kabul edilmiştir. Yanı sıra HES tesislerinde kullanılan ana makina ekipmanlar (türbinler, generatörler, trafolar, soğutma sistemi, AG ve OG sistemleri, şalt sahası, cebri boru gibi) için de durum aynıdır. Normal şartlar altında gerekli bakım onarım faaliyetleri düzenli olarak yerine getirildiği sürece türbinlerin, şalt ekipmanlarının ve diğer ana sistemlerin santral lisans süresi boyunca kullanılabilir olacağı, bakım-onarım maliyetlerinde ciddi artışlar olmayacağı kanaatindeyiz.

19. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Enerji talebinin hızla artması,
- Devlet (TEİAŞ) tarafından belirlenen alım fiyatları üzerinden alım garantisi bulunması,
- Yasal izinlerin alınmış olması,
- Onaylanmış prosedürlerle, mevzuatlara uygun işletme ve bakımın gerektiği şekilde yapılması,
- Yağış alan bir bölgede yer alması,
- Birim maliyete kıyasla enerji satış fiyatının yüksek olması,
- Yenilenebilir enerji üretim santrali olması,
- Son dönemdeki yağış miktarının geçtiğimiz yıllara oranla yüksek olması.

Olumsuz etkenler:

- Üretimin yüksek olduğu bahar aylarında enerji talebinin ve fiyatın düşük olması,
- Üretimin düşük olduğu yaz aylarında enerji talebinin ve fiyatın yüksek olması,
- Yağış miktarlarındaki dönemsel değişikliklerin üretime yansması,
- Ülkemizde nükleer santrallerin ileriki dönemde faaliyete geçmesi ile enerji arzının artmasına paralel olarak enerji fiyatlarının düşmesi ihtimalinin bulunması.

20. 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.

20.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp 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.

20.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 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 60.2 nolu maddede 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 gerçekleştiren 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 katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

20.3. 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 "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

21. FİYATLANDIRMA

Tesisin 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 bulunduğundan tesisin Pazar değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

21.1. Gelirİndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu tesisin değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının tesbit edilememesi sebebiyle ve sürekli gelir üreten bir işletme olması dikkate alınarak İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır.

Bu çalışmaya konu değerlendirme, bir taşınmazın mevcut durumu itibariyle olan kıymetinin tespitinden çok kendi sektörel tablosu içinde uygun bir lokasyona, ülkemizde zorlukla elde edilebilen önemli bir işletme hakkına ve makul ticari büyüklüklere sahip olan bir HES tesisinin optimize değerini ifade etmektedir. Değer tespitine ilişkin projeksiyonun verileri (kapasite, üretim miktarları, maliyetler ve satış bedelleri gibi) firmandan ve sektörden temin edilen verilerdir.

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup santralin 49 yıllık işletme hakkının rapor tarihi itibariyle kalan yaklaşık 31 yıllık kısmının projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve tesisin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, sektörün özellikleri ve mevcut piyasa koşulları ile uzun süreli işletme hakkı bulunmasının yanı sıra Ülkemizin her geçen gün artan enerji ihtiyacı/talep fazlası ile % 7 – 7,5 mertebesindeki orta-uzun vadeli Eurobond faizleri dikkate alınarak % 9,38 olarak belirlenmiştir.

Yıllık Üretim Miktarları:

Tesisin fizibilite değerlerine göre yıllık ortalama toplam enerji üretimi 20,665 GW olup geçmiş dönemdeki fiili üretim miktarları ile firmanın gelecek dönemlere ilişkin tahminlerinden hareketle 2022 yılı ve sonrası için yıllık ortalama üretimin 15 GW mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Satış Gelirleri:

KWh başına satış tutarları sayfa 65'deki tabloda sunulmuş olup 2022 yılı ve sonrasında tablodaki fiyatlarla realize olacağı kabul edilmiştir.

Üretim Maliyetleri ve Yıllık Amortisman Tutarları :

Tesisin üretim maliyetlerinin, geçmiş yıllardaki fiili üretim maliyetleri ile gelecek yıllar için firma yetkilileri tarafından tahmin edilen verilerden hareketle 2022 yılı ve sonrası için yıllık 350.000 USD mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu bedellere yıllık bakım-onarım masrafları da dahildir. Bilindiği üzere hidroelektrik santral maliyetlerinin çok büyük kısmını inşai yatırımlar oluşturmaktadır. Bu yatırımların kullanım ömürlerinin en az lisans süresi kadar olacağı (gerek teknik açıdan, gerekse dünyada ve ülkemizde 50 yıl ve ötesinde çalışabilen hidroelektrik santrallerin mevcut olması nedeniyle) kabul edilmiştir. Yanı sıra HES tesislerinde kullanılan ana makina ekipmanlar için de durum aynıdır. Her ne kadar türbinler ve ana ekipmanlar için 25 yıl mertebesinde teorik bir kullanım ömrü öngörülmekle birlikte normal şartlar altında gerekli bakım onarım faaliyetleri düzenli olarak yerine getirildiği sürece türbinlerin, şalt ekipmanlarının lisans süresi boyunca kullanılabilir olduğu yaşanmış örneklerle sabittir. Bu sebeple 25. Yıl ve sonrası için ayrıca bir yatırım maliyeti ve bakım onarım artışı öngörülmemiştir. Sabit kıymetler için belirlenen amortisman miktarları sayfa 65'deki tabloda sunulmuştur.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 2022 yılı için % 23 (yirmüç), 2023 ve sonrası için % 20 (yirmi) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 65'te sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) tesisin değeri ~ **75.950.000 TL** olarak bulunmuştur.

Bu değer, ekonomideki gelişmelere bağlı olarak satışların gerçekleşme oranlarındaki ve birim fiyatlardaki değişimlere, yanı sıra üretim miktarlarına göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

SU HİDROELEKTRİK SANTRALİ

(USD)

Varsayımlar

Kurulu Güç (MW)	5
Fizibiliteye Göre Yıllık Ortalama Elektrik Üretim Miktarı (GWh)	21
2022 Yılı ve Sonrası Tahmini Gider	350.000

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Elektrik Satış Fiyatı (KWh/USD)	0,0764	0,0771	0,0742	0,0708	0,0714	0,0708	0,0677	0,0650	0,0628	0,0621	0,0603	0,0612
Ortalama Yıllık Üretim Miktarı (GWh)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

31/12/2021 USD/TL	13,3290
Reel İskonto Oranı	9,38%

Reel İskonto Oranı	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,14	1,25	1,37	1,50	1,64	1,79	1,96	2,14	2,34	2,56	2,80

Etkin Vergi Oranı	23%	20%										
-------------------	-----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Toplam Satış Geliri	1.146.071	1.156.626	1.113.452	1.062.011	1.071.369	1.062.663	1.015.676	974.633	941.701	931.802	904.915	918.352
Toplam Elektrik Üretim Maliyeti	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
İşletme Nakit Akımı	796.071	806.626	763.452	712.011	721.369	712.663	665.676	624.633	591.701	581.802	554.915	568.352
Amortisman	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584
Serbest Nakit Akımı	616.559	648.417	613.879	572.726	580.212	573.247	535.658	502.823	476.477	468.558	447.049	457.798
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	589.529	566.823	490.611	418.470	387.584	350.093	299.082	256.673	222.367	199.919	174.384	163.263

31/12/2021 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	5.698.517
31/12/2021 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	75.950.000

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
0,0633	0,0636	0,0650	0,0660	0,0655	0,0657	0,0667	0,0667	0,0667	0,0667
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%
3,07	3,35	3,67	4,01	4,39	4,80	5,25	5,74	6,28	6,87

949.942	953.901	974.661	989.637	983.142	985.996	1.000.994	1.000.994	1.000.994	1.000.994
350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
599.942	603.901	624.661	639.637	633.142	635.996	650.994	650.994	650.994	650.994
15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584
483.070	486.237	502.845	514.826	509.630	511.914	523.912	523.912	523.912	523.912
157.502	144.939	137.036	128.269	116.086	106.606	99.749	91.195	83.374	76.224

2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
0,0667	0,0667	0,0667	0,0667	0,0667	0,0667	0,0667	0,0667	0,0667
15	15	15	15	15	15	15	15	15

9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%	9,38%
7,52	8,22	8,99	9,84	10,76	11,77	12,87	14,08	15,40

1.000.994	1.000.994	1.000.994	1.000.994	1.000.994	1.000.994	1.000.994	1.000.994	667.329
350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	233.333
650.994	650.994	650.994	650.994	650.994	650.994	650.994	650.994	433.996
15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584	15.584
523.912	523.912	523.912	523.912	523.912	523.912	523.912	523.912	350.313
69.688	63.711	58.248	53.253	48.686	44.511	40.694	37.204	22.743

22. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

22.1. 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 tesisin pazar değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre tesisin değeri için **75.950.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

22.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Tesis için kira değeri analizi yapılmamıştır.

22.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu tesisin herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

22.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

22.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

22.6. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

22.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

22.8. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

22.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Tesisin Hidroelektrik Santral olarak işletilmesi için gerekli yasal izinler alınmış durumda olup ruhsat lisans süresi 05.09.2052 tarihinde sona ermektedir.

22.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz arsa veya arazi niteliğinde değildir.



23. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Su Enerji Çaygören Hidroelektrik Santrali Tesisİ'nin** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, elektrik üretim kapasitesine ve işletme verilerine göre **31 Aralık 2021 tarihi itibariyle değeri için,**

75.950.000,-TL (Yetmişbeşmilyondokuzyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(75.950.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) $\cong$ **5.034.000,-Euro**)

(75.950.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) $\cong$ **5.698.000,-USD**)

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 15,0867 TL; 1,- USD = 13,3290 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Tesisin KDV dahil toplam değeri 89.621.000,-TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yasal izin belgeleri, resmi yazılar
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

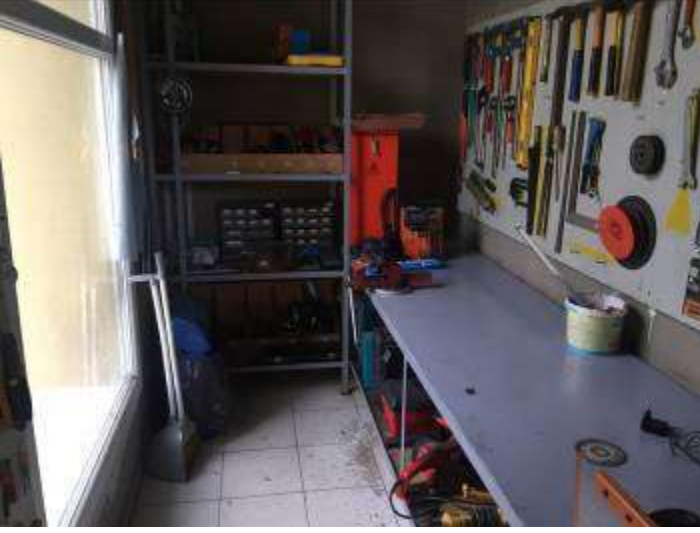


Taşınmazın Uydu Fotoğrafi Üzerinden Konumu



Santral Binası (Dış Resimler Arşivimizden Temin Edilmiştir)







Tesisin İç Mekan Görünümleri
(Türbin-Jeneratör Ünitesi, Jeneratör Yardımcı Üniteler, Şalt Ünitesi v.s.)





Cebri Boru, Can Suyu Çıkışı ve Regülatör Görünümleri



Üretim Lisansı



İşyeri Ruhsatı

İZİN RAPORU

İLL.....: BALIKESİR
İLÇESİ...: SINDIRGI
KOYU...: ÇAYÖREN

Orman Bölge Müdürlüğü...: BALIKESİR
Orman İşletme Müdürlüğü...: SINDIRGI
Orman İşletme Şefliği.....: SINDIRGI

- 1- Talep bulunan ADI,SOYADI
ADRESİ : Su Zorunlu Sanayi A.Ş.
1300 Sok. P/1 Kat:3 D:5 Alayuntak/İSKİB
- 2- Talebin konusu : Elektrik Santrali+E.N.B
- 3- Talep sahasının sınırları, varsa,koordinatları : Talep edilen Santral ve E.N.B'ye ait koordinat
lara krokiler ekte olup, Santral koordinatla
rı f lıktır.
- 4- KADASTRO DURUMU : 3116 Yapılmamıştır.
- a)Orman kadastro :
b)Arazi kadastro(Taputama) : -
- 5- Mülkiyet anlaşmazlığı olup-olmadığı : Yoktur.
- 6- Sahanın bulunduğu orman senilerinin adı : Sindirgi.
- 7- Korularda bölme numaraları : -
- 8- Bataklıklarda bölme numaraları : 36-37
- 9- Meşçere türleri : 00.
- (Ağaç türü, gelişme çağı, kapallılık)
- 10- Etiler miktarı(Plan yoksa tahmini) : -
- 11- Sahadan ağaç kesilip-kesilmeyeceği : -
Kesilecekse, ne şekilde değerlendirileceği ?
- 12- Talep edilen sahanın :
a)Genel alanı : $(250000) + (3971.61 \times 15 = 59574.15) = 309574.15$
b)Orman sayılan alanı : $(2500) + (1825 \times 15 = 27375) = 29375$ m²
c)Orman sayılmayan alanı : 31199.15 m²
- 13- Alınacak bedeller :
a)Ağaçlandıma bedeli : 4335.00 TL
b)Toprak bedeli : - TL
c)Arazi tahsis bedeli : 1.047.094.30 TL
d)% 3 Or-Koy fon bedeli : 10.05.2005 tarihli 5346 sayılı TL
e)% 2 Ağaçlandıma fon bedeli : 10.05.2005 tarihli 5346 sayılı TL
- TOPLAM : 5.489.189.40 TL
- 14- Yapılacak tesislerin, orman dışında başka yerde yapılmasının mümkün olup-olmadığı : Tesisin Ormanlık alanda yapılması zorunludur.
- 15- Talep sahası için daha önce başka bir Muracaatın yapıp-yapılmadığı : Yapılmamıştır.
- 16- Sahanın orman kanununun dışındaki Özel kanunlarla(Kültür ve tabiat varlıklarını koruma, Milli Park, Kıyı, Turizm, Çevre kan.) ilgisinin olup-olmadığı : Yoktur.

Orman İzin Raporu

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eşgim Kuruluşu

Tarih : 27.08.2014No : 403030

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Engin AKDENİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

Sayın Engin AKDENİZ

(T.C. Kimlik No: 41290399962 - Lisans No: 403030)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan