Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş.

Espiye Elektrik Üretim A.Ş.

Enerji Santrali	**Espiye Hidroelektrik Santrali- 14,07 MW**
Değerleme	**Yağlıdere / Giresun**
Raporu	**2022A852 / 31.12.2022**

GÖKHAN EFE
Bu belge ********** kimlik numarali GÖKHAN EFE tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/05/2023 11:45

DOGUSCAN IGDIR
Bu belge ********** kimlik numarali DOGUSCAN IGDIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/05/2023 11:37

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/05/2023 11:39

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş.

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

Sayın Resul KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Yağlıdere ilçesinde konumlu olan Espiye Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait 14,07 MW kurulu güce sahip **"Espiye Hidroelektrik Santrali'"** nin yeniden üretim maliyetine yönelik **2022A852** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Enerji santralinin yeniden üretim maliyeti aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV HARİÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Döviz Kuru (30.12.2022)	USD Alış: 18,6983 TL	USD Satış: 18,7320 TL
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Hariç)	555.043.996.-TL	Beşyüzellibeşmilyonkırküçbindokuzyüzdoksanaltı.-TL
	29.630.792.-USD	Yirmidokuzmilyonaltıyüzotuzbinyediyüzdoksaniki.-USD
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Dahil)	654.951.915.-TL	Altıyüzellidörtmilyondokuzyüzellibirbindokuzyüzonbeş.-TL
	34.964.335.-USD	Otuzdörtmilyondokuzyüzaltmışdörtbinüçyüzotuzbeş.-USD

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
İbrahim İLHAN (Lisans no: 919701)

Gökhan EFE **Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 920919**	**Doğuşcan IĞDIR, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 404244**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti **4**

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **6**

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **16**

Tesisin Konum Analizi **26**

Tesis Tanımı ve Varlıklara İlişkin Bilgiler **30**

SWOT Analizi **36**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **38**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **45**

Ekler **48**

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli, Tam mülkiyet, Kulanım İzni	
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerleme çalışması; şirketin halka arzının düşünülmesi nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen hakediş verileri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Akköy Espiye HES, Tepeköy Elekçi Mah. Yağlıdere/Giresun	
TAPU KAYDI	Tesisin konumlu olduğu parsellerin listesi raporun 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri kısmında belirtilmiştir.	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	118.870,95 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: HES Santral Alanı E: 0,50 H_{maks}: 6,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Hidroelektrik Enerji Santrali	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2022	
YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV HARİÇ)	555.043.996.-TL	29.630.792.-USD
YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV DAHİL)	654.951.915 -TL	34.964.335.-USD

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, 2022A852 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Aşağıda tapu kayıt bilgileri verilen taşınmazlar üzerinde konumlu enerji santralinin 31.12.2022 tarihli yeniden üretim maliyetinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan enerji santrali değerleme raporudur.

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüz Ölçümü (m²)
1	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	109	2	Fındık Bahçesi	688,21
2	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	109	3	Ahşap Bir Katlı Bina ve Fındık Bahçesi	860,06
3	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	109	4	Yol	1.209,57
4	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	109	5	Fındık Bahçesi	2.293,08
5	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	110	15	Fındık Bahçesi	4.286,12
6	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	110	54	Tarla	1.058,60
7	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	21	Fındık Bahçesi	1.422,59
8	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	25	Fındık Bahçesi	3.127,24
9	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	26	Fındık Bahçesi	5.377,62
10	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	32	Fındık Bahçesi	1.437,25
11	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	33	Fındık Bahçesi	7.291,22
12	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	546	Fındık Bahçesi	1.189,76
13	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	549	Fındık Bahçesi	412,04
14	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	550	Fındık Bahçesi	408,48
15	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	551	Fındık Bahçesi	761,06
16	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	557	Fındık Bahçesi	7.062,88
17	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	559	Fındık Bahçesi	382,44
18	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	560	Fındık Bahçesi	312,52
19	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	562	Fındık Bahçesi	1.372,40
20	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	569	Fındık Bahçesi	303,26
21	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	566	Fındık Bahçesi	524,58
22	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	574	Fındık Bahçesi	2.300,77
23	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	570	Fındık Bahçesi	593,63
24	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	580	Fındık Bahçesi	224,98
25	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	628	Fındık Bahçesi	89,15
26	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	629	Fındık Bahçesi	300,36
27	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	631	Fındık Bahçesi	72,28
28	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	632	Fındık Bahçesi	40,47
29	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	633	Fındık Bahçesi	5,40
30	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	635	Fındık Bahçesi	117,95
31	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	637	Fındık Bahçesi	286,59
32	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	639	Fındık Bahçesi	466,71
33	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	641	Fındık Bahçesi	67,58
34	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	643	Fındık Bahçesi	2.879,04
35	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	645	Fındık Bahçesi	32,13
36	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	646	Fındık Bahçesi	236,33
37	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	648	Fındık Bahçesi	284,68
38	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	650	Fındık Bahçesi	254,70

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüz Ölçümü (m²)
39	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	651	Fındık Bahçesi	339,12
40	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	653	Fındık Bahçesi	660,12
41	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	655	Fındık Bahçesi	469,57
42	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	661	Fındık Bahçesi	51,59
43	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	663	Fındık Bahçesi	252,34
44	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	665	Fındık Bahçesi	108,60
45	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	667	Fındık Bahçesi	899,72
46	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	1	Fındık Bahçesi	1.379,61
47	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	4	yol	466,67
48	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	5	Fındık Bahçesi	288,46
49	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	8	Fındık Bahçesi	6.240,97
50	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	10	Fındık Bahçesi	4.573,36
51	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	11	Kargir Tek Katlı Ev ve Fındık Bahçesi	5.415,83
52	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	12	Fındık Bahçesi	2.794,95
53	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	16	Fındık Bahçesi ve Kargir Tek Katlı Ev	4.254,63
54	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	19	Fındık Bahçesi	3.240,24
55	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	20	Fındık Bahçesi	2.747,71
56	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	84	Fındık Bahçesi	126,99
57	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	85	Fındık Bahçesi	167,16
58	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	87	Fındık Bahçesi	15,12
59	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	155	1	Yol	495,76
60	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	155	4	Fındık Bahçesi	165,69
61	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	155	5	Yol	686,61
62	Giresun	Yağlıdere	Akdarı	344	12	Tarla ve Fındık Bahçesi	5.144,38
63	Giresun	Yağlıdere	Akdarı	344	14	Fındık Bahçesi	1.030,36
64	Giresun	Yağlıdere	Akdarı	344	21	Fındık Bahçesi ve Tarla ve Kargir Ev	2.766,37
65	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca			TH1	16.303,19
66	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca			TH2	209,30
67	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca			TH3	2.954,40
68	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy			TH1	3.111,61
69	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy			TH2	1.443,45
70	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy			TH3	787,08
71	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy			TH4	530,20

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

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

Konu değerleme çalışması şirketin halka arzının düşünülmesi nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 920919) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı İbrahim İLHAN (Lisans No: 919701) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 05.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2916 no.lu ve 16.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; "Espiye Elektrik Üretim A.Ş." mülkiyetinde buluan enerji santralinin 31.12.2022 tarihli yeniden üretim maliyetinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen hakediş verileri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Gaziosmanpaşa Mah. Ankara Cad. No:222 06830 Gölbaşı/Ankara adresinde faaliyet gösteren Mogan Enerji Yatırım Holding A.Ş için hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER ve SEKTÖR BİLGİLERİ

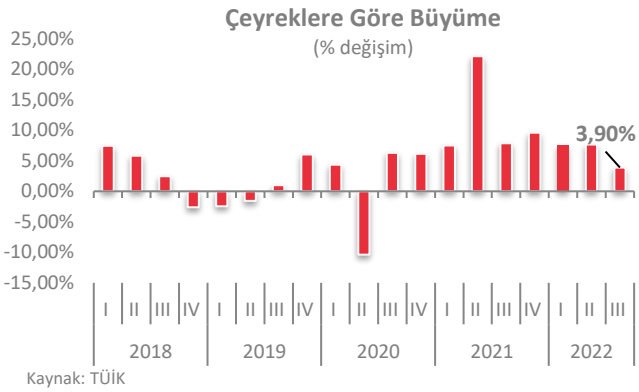
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

2.1 Ekonomik Veriler[1]

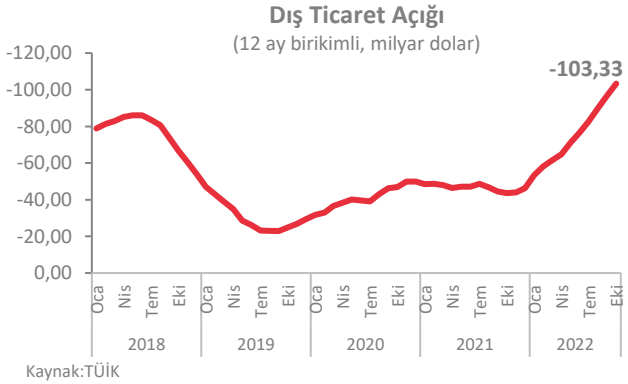
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış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



Kaynak: TÜİK

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

Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

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

.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 Sektör Bilgileri

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

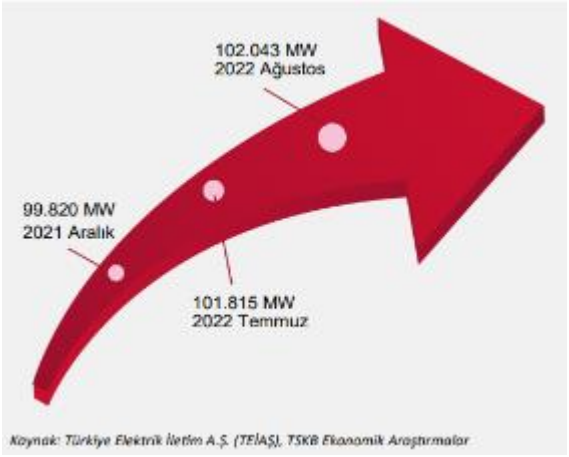
2020-2040 dönemi için yapılan Türkiye Elektrik Enerjisi Talep Projeksiyonu Raporu çalışmasının sonuçlarına göre; elektrik tüketiminin baz senaryoya göre, 2025 yılında 370 TWh, 2040 yılında ise 591 TWh seviyesine ulaşması beklenmektedir. 2021 yılında Türkiye, elektrik üretiminin %30,9'unu kömürden, %33,2'sini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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kurulu Güç Analizi

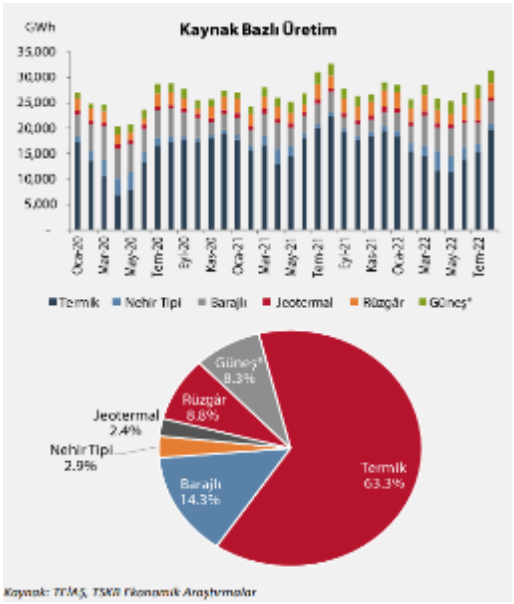
Kurulu Güç Analizi 2021 yılı Aralık ayı sonunda 99.820 (MW) seviyesine ulaşmış olan Türkiye toplam kurulu gücü, 2022 yılı Ağustos ayı sonunda 102.043 MW oldu. Ağustos ayında toplam net 229 MW kurulu güç devreye alınırken, bu kurulu gücün 135 MW'si güneş enerjisi santrallerinden sağlandı. Aynı dönemde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



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

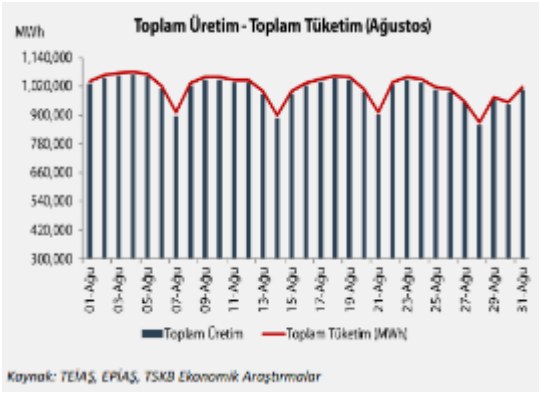
Elektrik Üretim Analizi

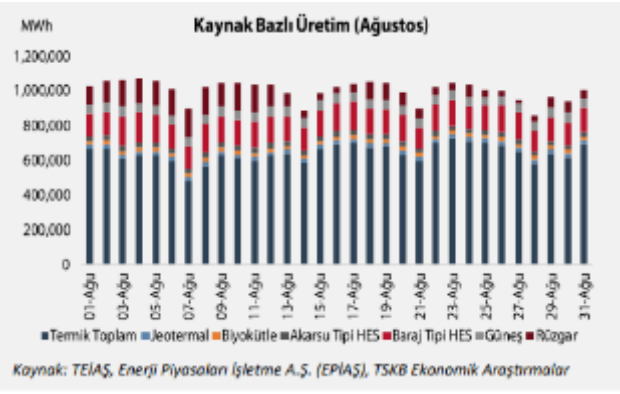
Elektrik Üretimi Analizi Ağustos ayında devrede olan santrallerin %54,3'ünü yenilenebilir kaynaklardan elektrik üreten santraller oluşturdu. Böylece yenilenebilir kaynakların oranı %54 seviyesinin üzerinde kalmaya devam etti. Hidroelektrik santraller, Türkiye toplam elektrik kurulu gücünün %30,9'unu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



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

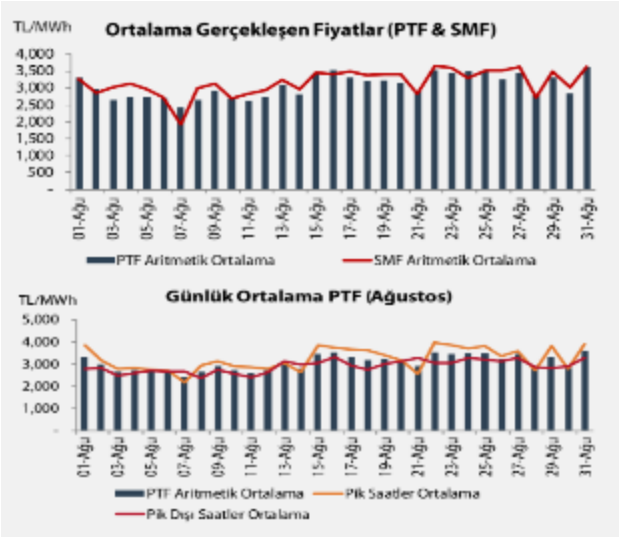




Ağustos ayında lisanslı santrallerin ortalama günlük elektrik üretim miktarı 1.004.814 MWh olarak gerçekleşti. Ağustos ayı içerisinde lisanslı santrallerden gerçekleşen en yüksek üretim 4 Ağustos Perşembe günü 1.068.761 MWh olarak kaydedilirken aynı dönemde lisanslı santrallerden gerçekleşen en düşük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

Elektrik Fiyat Analizi

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



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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

Hidroelektrik Enerjisi

Türkiye'de sudan elektrik üretimi, küçük ölçekteki hidroelektrik santrallerle başlamıştır. 1902 yılında Tarsus'ta yapılan 60 kW'lık HES, Türkiye'deki ilk hidroelektrik santralidir. Yaklaşık 30.000 kW kurulu gücü ve yıllık 45 GWh üretimi vardır. 1950'lerde toplam güç santrali 408 MW idi, bu gücün sadece 4,4 MW'ı (18 MW Kurulu Kapasite) hidroelektrik enerjisiydi. 2015 yılı itibarıyla işletmeye alınan 562 HES ile yılda yaklaşık 40 milyon ton karbondioksit salınımı engellenmiştir. Hidroelektrik santrallerde kapasite kullanım oranı %75 dir. 2015 itibarıyla Türkiye'nin enerji üretiminin %26'sı hidroelektrik santrallerden karşılanmaktadır. Enerjide dışa bağımlığını azaltmak ve enerji ihtiyacını güvenli bir şekilde karşılamak için Türkiye'nin birinci tercihi, enerjiyi kendi öz kaynaklarından karşılamaktır. Bunun için Türkiye hidroelektrik gibi yenilenebilir enerji kaynaklarını geliştirmeyi hedeflemektedir. Hidroelektrik enerji santralleri çevre dostu ve düşük potansiyel risk nedeniyle tercih edilmelidir. Ani talep değişmelerine cevap verebildiğinden dolayı talep artışlarının en fazla olduğu anda enerji ihtiyacını karşılamak için hemen devreye girebilen; çevreye uyumlu, temiz, yenilebilir, pik taleplerini karşılayabilen, yüksek verimli (%90 üzerinde), yakıt gideri olmayan, enerji fiyatlarında sigorta rolü üstlenen, uzun ömürlü, yatırımı geri ödeme süresi kısa, işletme gideri çok düşük, dışa bağımlığı olmayan bir kaynaktır. Hidroelektrik santraller en az işletme maliyetine, en uzun işletme süresine ve en verimli özelliğe sahip güç santralleridir. Hidroelektrik santraller sadece temiz ve yenilenebilir santraller değil aynı zamanda elektrik ağının düzenleyen santrallerdir.

Türkiye'nin Hidroelektrik Potansiyeli

Türkiye'de teorik hidroelektrik potansiyel 433.000.000.000 kWh, teknik değerlendirebilir potansiyel 216.000.000.000 kWh, teknik ve ekonomik değerlendirebilir olan 160.000.000.000 kWh hesaplanmıştır. Türkiye'de 600'ün üzerinde HES bulunmaktadır. Türkiye teknik hidroelektrik potansiyelinin %42'sini geliştirmiştir. Uluslararası Enerji Ajansına göre 2020'de dünya enerji tüketimi içerisinde hidroelektrik ve diğer yenilenebilir enerji kaynaklarının payının bugüne göre %53 oranında artacağı öngörülmüş olup, her güçteki hidroelektriğin değerlendirilmesi olarak yorumlanmaktadır. Ekonomik durgunluklar dikkate alınmazsa, Türkiye'de elektrik tüketimi her yıl %8-10 oranında artmaktadır. Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de enerji yaşamsal bir konu olduğundan, kendine yeterli, sürekli, güvenilir ve ekonomik elektrik enerjisine sahip olunması yönünde başta dışa bağımlı olmayan ve yerli bir enerji kaynağı olan hidroelektrik enerjisi olmak üzere bütün alternatifler göz önüne alınmalıdır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüz Ölçümü (m²)
1	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	109	2	Fındık Bahçesi	688,21
2	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	109	3	Ahşap Bir Katlı Bina ve Fındık Bahçesi	860,06
3	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	109	4	Yol	1.209,57
4	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	109	5	Fındık Bahçesi	2.293,08
5	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	110	15	Fındık Bahçesi	4.286,12
6	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	110	54	Tarla	1.058,60
7	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	21	Fındık Bahçesi	1.422,59
8	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	25	Fındık Bahçesi	3.127,24
9	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	26	Fındık Bahçesi	5.377,62
10	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	32	Fındık Bahçesi	1.437,25
11	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	138	33	Fındık Bahçesi	7.291,22
12	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	546	Fındık Bahçesi	1.189,76
13	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	549	Fındık Bahçesi	412,04
14	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	550	Fındık Bahçesi	408,48
15	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	551	Fındık Bahçesi	761,06
16	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	557	Fındık Bahçesi	7.062,88
17	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	559	Fındık Bahçesi	382,44
18	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	560	Fındık Bahçesi	312,52
19	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	562	Fındık Bahçesi	1.372,40
20	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	569	Fındık Bahçesi	303,26
21	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	566	Fındık Bahçesi	524,58
22	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	574	Fındık Bahçesi	2.300,77
23	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	570	Fındık Bahçesi	593,63
24	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	580	Fındık Bahçesi	224,98
25	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	628	Fındık Bahçesi	89,15
26	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	629	Fındık Bahçesi	300,36
27	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	631	Fındık Bahçesi	72,28
28	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	632	Fındık Bahçesi	40,47
29	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	633	Fındık Bahçesi	5,40
30	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	635	Fındık Bahçesi	117,95
31	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	637	Fındık Bahçesi	286,59
32	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	639	Fındık Bahçesi	466,71
33	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	641	Fındık Bahçesi	67,58
34	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	643	Fındık Bahçesi	2.879,04
35	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	645	Fındık Bahçesi	32,13
36	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	646	Fındık Bahçesi	236,33
37	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	648	Fındık Bahçesi	284,68
38	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	650	Fındık Bahçesi	254,70
39	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	651	Fındık Bahçesi	339,12
40	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	653	Fındık Bahçesi	660,12
41	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	655	Fındık Bahçesi	469,57
42	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	661	Fındık Bahçesi	51,59
43	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	663	Fındık Bahçesi	252,34
44	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	665	Fındık Bahçesi	108,60
45	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	147	667	Fındık Bahçesi	899,72
46	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	1	Fındık Bahçesi	1.379,61

Sıra	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüz Ölçümü (m^2)
47	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	4	yol	466,67
48	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	5	Fındık Bahçesi	288,46
49	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	8	Fındık Bahçesi	6.240,97
50	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	10	Fındık Bahçesi	4.573,36
51	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	11	Kargir Tek Katlı Ev ve Fındık Bahçesi	5.415,83
52	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	12	Fındık Bahçesi	2.794,95
53	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	16	Fındık Bahçesi ve Kargir Tek Katlı Ev	4.254,63
54	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	19	Fındık Bahçesi	3.240,24
55	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	20	Fındık Bahçesi	2.747,71
56	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	84	Fındık Bahçesi	126,99
57	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	85	Fındık Bahçesi	167,16
58	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy	149	87	Fındık Bahçesi	15,12
59	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	155	1	Yol	495,76
60	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	155	4	Fındık Bahçesi	165,69
61	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca	155	5	Yol	686,61
62	Giresun	Yağlıdere	Akdarı	344	12	Tarla ve Fındık Bahçesi	5.144,38
63	Giresun	Yağlıdere	Akdarı	344	14	Fındık Bahçesi	1.030,36
64	Giresun	Yağlıdere	Akdarı	344	21	Fındık Bahçesi ve Tarla ve Kargir Ev	2.766,37
65	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca			TH1	16.303,19
66	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca			TH2	209,30
67	Giresun	Yağlıdere	Kanlıca			TH3	2.954,40
68	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy			TH1	3.111,61
69	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy			TH2	1.443,45
70	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy			TH3	787,08
71	Giresun	Yağlıdere	Tepeköy			TH4	530,20

**** Taşınmazlar üzerinde çok sayıda malik bilgisi yer almakta olup tüm malik bilgileri rapor eklerinde sunulmuştur.***

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 13.12.2022 tarih, saat 10:10-10:42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu tesisin üzerinde konumlu olduğu parseller adına kayıtlı çok sayıda şerh, beyan ve ipotek bulunmakta olup tüm takyidat bilgileri rapor eklerinde sunulmuştur.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu tesisin konumlu olduğu parsellerden bazılarının kamulaştırma işlemleri devam etmekte olup söz konusu parseller üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi'ne göre, 13.08.2012 tarih, 780 numaralı belirtme şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerh ilgili taşınmazın bir kısmının veya tamamının kamulaştırılacağı anlamına gelmekte olup söz konusu şerh taşınmazların devrine engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu tesisin konumlu olduğu parsellerden bazılarının kamulaştırma işlemleri devam etmekte olup söz konusu parseller üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi'ne göre belirtme şerhi bulunmaktadıraktadır. Söz konusu şerh taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir.

<u>2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi:</u>

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini,

tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24.04.2001 – 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir. ~~101 ada, 59, 61, 56, 70, 55 ile 9030 ada 92, 90, 81, 80, 91, 79, 78, 93, 89 no.lu parseller üzerinde müştereken aşağıdaki kayıt bulunmaktadır;~~

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

Web Tapu Sistemi üzerinden yapılan incelemelere göre değerleme konusu tesisin yer aldığı parsellerden bazılarının son üç yıl içerisinde kamulaştırma nedeni ile malik değişikliğine uğradığı görülmüştür. Konu gayrimenkullere yönelik son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, çoğunlukla tarım arazileri ve köy evlerinin yer aldığı bir bölge olup bölgede tek katlı ve 2-3 katlı apartman tipi evleri bulunmaktadır.

Yağlıdere Belediyesi İmar Müdürlüğünde 02.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu tesisin yer aldığı parsellerin santral kısmına ait imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Akköy HES Santral Alanı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 05.07.2010

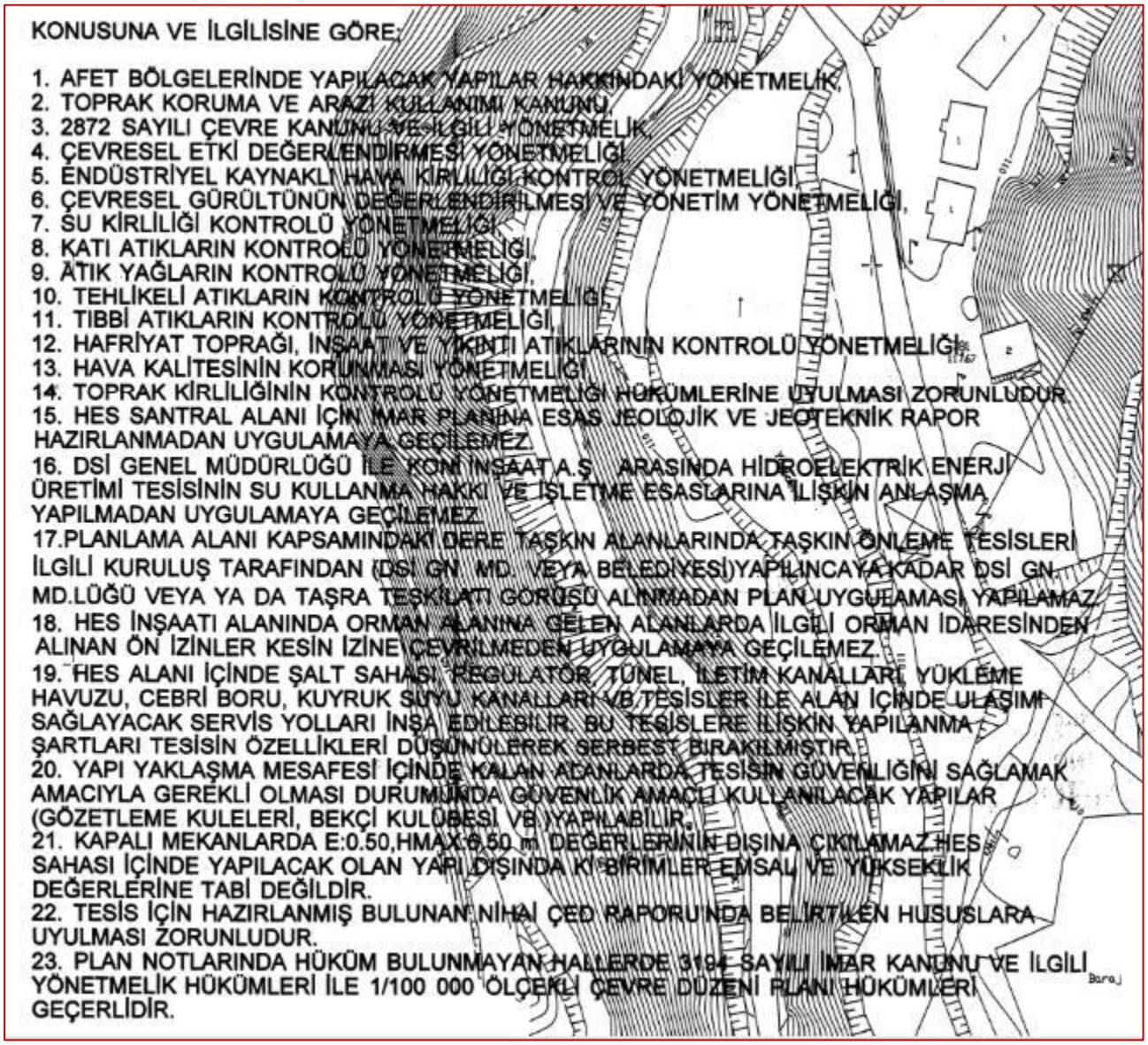
Lejandı: HES Santral Alanı

Yapılaşma şartları;

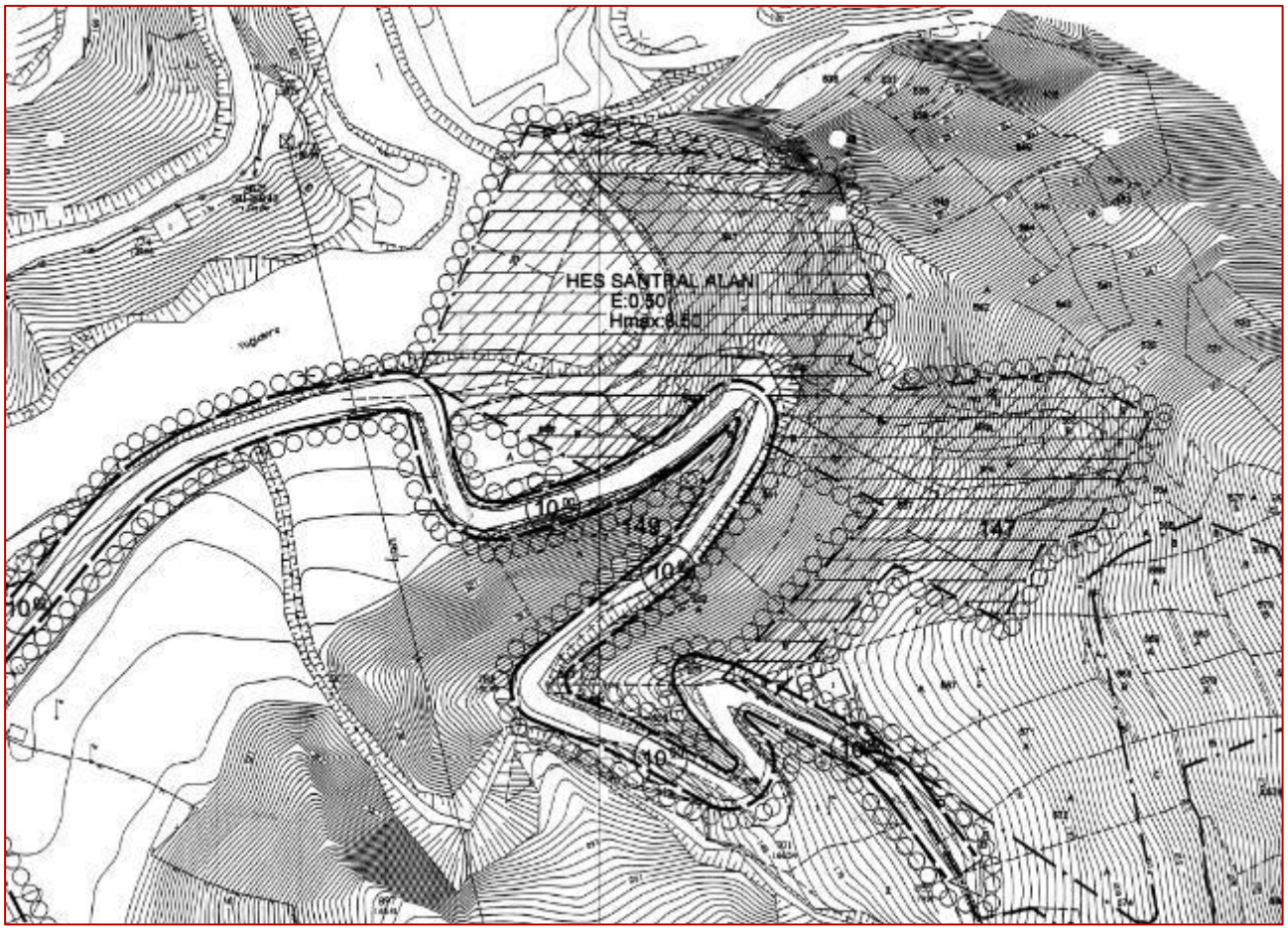
- Emsal: 0,50
- H_{maks}: 6,50

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Plan Notları



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Tesisin santral alanı dışında kalan parselleri 24.06.2011 onay tairhli 1/100.000 ölçekli "Ordu Giresun Rize Trabzon Gümüşhane Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Bölgeye Özel Ürün Alanı (Bağcılık, Çay, Fındık vb.)" lejandında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu tesisin konumlu olduğu santral alanında yer alan parseller 05.07.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Akköy HES Santral Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında "HES Santral Alanı" lejandında kalmakta olup E: 0,50 Hmax: 6,50 yapılaşma kouşllarına sahiptir. Tesisin regülatör alanı ve yaklaşma tüneli kısmında yer alan parseller 24.06.2011 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Ordu Giresun Rize Trabzon Gümüşhane Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında "Bölgeye Özel Ürün Alanı (Bağcılık, Çay, Fındık vb.) lejandında kalmaktadır. Taşınmazların hukuki durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değiişklik meydana gelmemiştir.

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

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

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

Tesise ait EÜ/5017-1/03063 lisans no.lu 21.05.2014 tarihli, 06/09/2056 tarihine kadar geçerli üretim lisansı bulunmaktadır.

Tesise ait diğer resmi izin ve belgeler raporun "5.5 Tesis Resmi İzinler ve Lisanslar" bölümünde sunulmuştur.

Tesisin Ruhsattan muaf olduğuna dair bakanlık yazısı aşağıda yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.05 – 3842 25 Nisan 2013
Konu : Özellikli yapı ve tesisler
Dosya : 000093451

KONİ İNŞAAT SANAYİ AŞ
Evren Mah Camiyolu Cad No:5 Güneşli İSTANBUL

İlgi: 16/04/2013 tarihli ve Ref-Ank-56 sayılı M. Akif ŞAM imzalı dilekçe.

Bakanlığımıza iletilen ilgi dilekçede, EPDK'nın 06/09/2007 tarih ve EÜ/1301-5/938 numaralı lisansı ile Giresun İlinde kurulan Akköy Hidroelektrik Santrali Projesine orman kesin izni için başvuru yapıldığı ve 06/09/2056 tarihine kadar kesin izin olur görüşü verildiği ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun 15/d maddesi kapsamında kaldığı belirtilerek, kabul çalışmaları sırasında ilgili kurumlara sunulmak üzere, söz konusu projenin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi kapsamında yapı ruhsatından muaf olduğunu belirten bir yazı talep edilmektedir.

30/03/2013 tarih ve 28603 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun 30/1 maddesi ile 4628 sayılı Kanunun başlığı "Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun" şeklinde değiştirilmiştir.

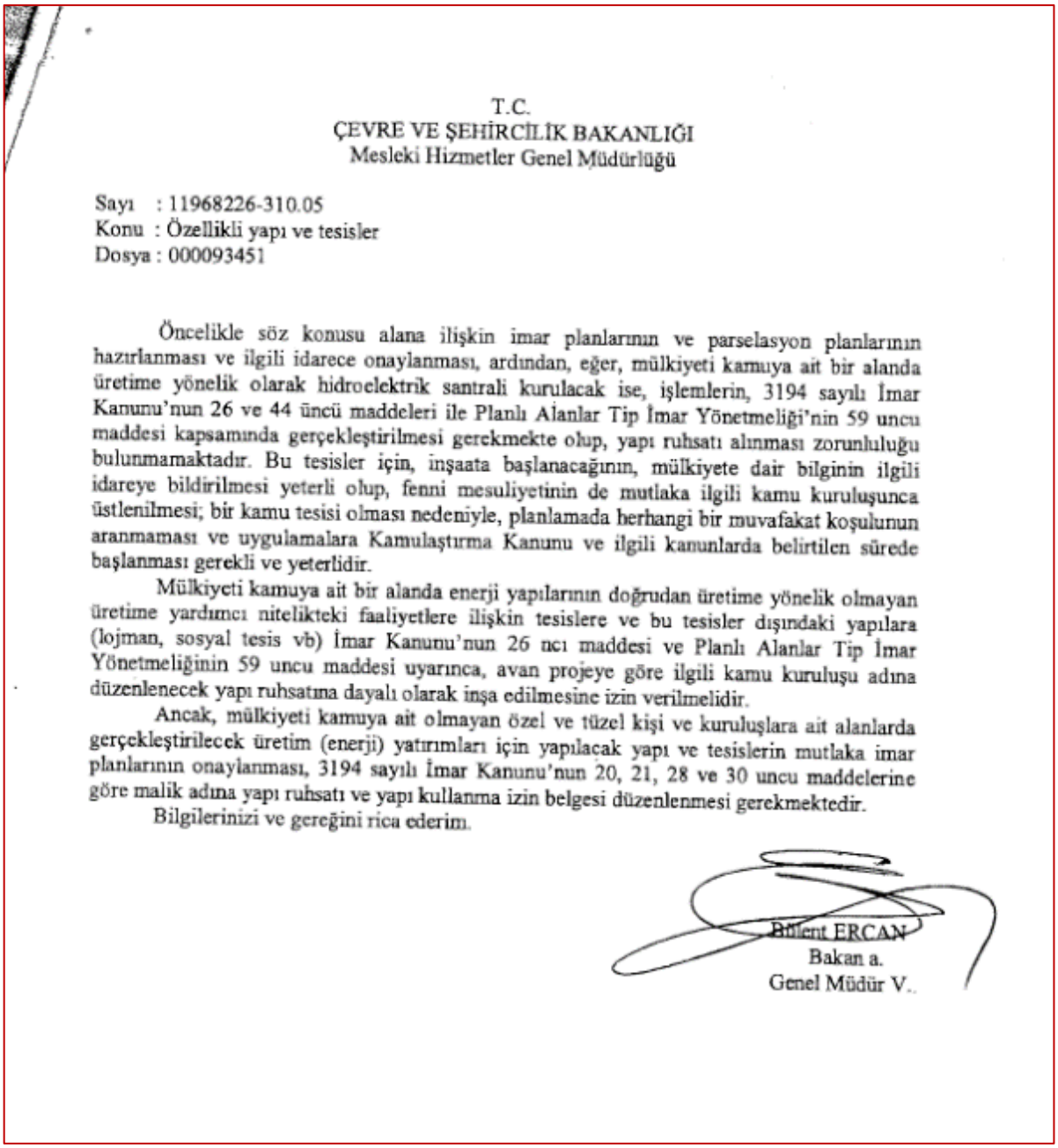
6446 sayılı Kanun'un 30/5 maddesi ile 4628 sayılı Kanun'un 15 inci maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Mülga 15 inci maddeye konu "irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama" işlemleri 6446 sayılı Kanun'un 19/8 maddesi kapsamında değerlendirilmektedir.

İşletmeye geçmemiş ya da geçememiş lisanslara yönelik işlemler, inşaatına başlanmış olan tesislere yeni lisans verilmesi, devam eden iş ve işlemler ise, 6446 sayılı Kanun'un geçici 9, 14 ve 16 ncı maddelerde düzenlenmiş olup, geçici 14 üncü maddede, uygulamaya ilişkin usul ve esasların Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 26 ve 44'üncü maddeleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59'uncu maddesi uyarınca; Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santralı, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabi kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağının, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 72 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Şehir Plancısı, E.M.ÖZDEMİR
elektronik ağ: www.csb.gov.tr



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.05
Konu : Özellikli yapı ve tesisler
Dosya : 000093451

Öncelikle söz konusu alana ilişkin imar planlarının ve parselasyon planlarının hazırlanması ve ilgili idarece onaylanması, ardından, eğer, mülkiyeti kamuya ait bir alanda üretime yönelik olarak hidroelektrik santrali kurulacak ise, işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26 ve 44 üncü maddeleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 59 uncu maddesi kapsamında gerçekleştirilmesi gerekmekte olup, yapı ruhsatı alınması zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu tesisler için, inşaata başlanacağının, mülkiyete dair bilginin ilgili idareye bildirilmesi yeterli olup, fenni mesuliyetinin de mutlaka ilgili kamu kuruluşunca üstlenilmesi; bir kamu tesisi olması nedeniyle, planlamada herhangi bir muvafakat koşulunun aranmaması ve uygulamalara Kamulaştırma Kanunu ve ilgili kanunlarda belirtilen sürede başlanması gerekli ve yeterlidir.

Mülkiyeti kamuya ait bir alanda enerji yapılarının doğrudan üretime yönelik olmayan üretime yardımcı nitelikteki faaliyetlere ilişkin tesislere ve bu tesisler dışındaki yapılara (lojman, sosyal tesis vb) İmar Kanunu'nun 26 ncı maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi uyarınca, avan projeye göre ilgili kamu kuruluşu adına düzenlenecek yapı ruhsatına dayalı olarak inşa edilmesine izin verilmelidir.

Ancak, mülkiyeti kamuya ait olmayan özel ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait alanlarda gerçekleştirilecek üretim (enerji) yatırımları için yapılacak yapı ve tesislerin mutlaka imar planlarının onaylanması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 20, 21, 28 ve 30 uncu maddelerine göre malik adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz enerji santrali olduğundan konu tesisteki santral sahasının 01.06.2013 tarih ve 28664 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 59.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 44. Maddesi uyarınca Yapı Ruhsatına tabi olmadığı belirtilmiştir.

Konu tesise ait 08.02.2012 tarihli geçici kabul belgesi bulunmakta olup henüz kesin kabul belgesi temin edilmemiştir. Konu santralin, geçici kabul belgesi ile enerji üretmesi önünde bir engel bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu tesise ait belediye arşiv dosyasında, konu tesis için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu tesise yönelik olarak yapılmış herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı ve hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışmasında değerlenen tesis, proje aşamasında bir tesis değildir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

TESİSİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Tesisin Konum Analizi

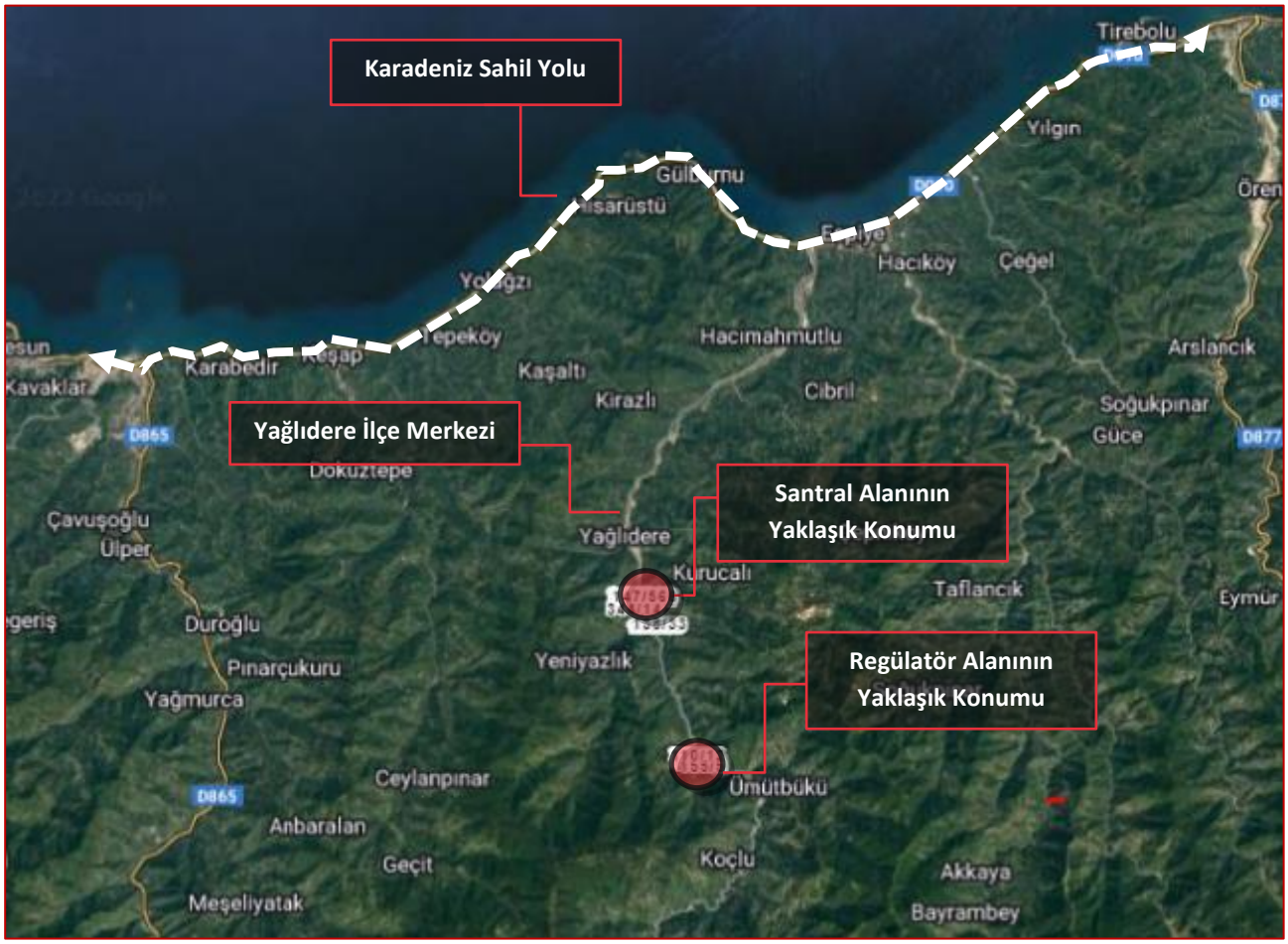
4.1 Tesisin Konumu ve Çevre Özellikleri

Tesisin açık adresi: Akköy Espiye HES, Tepeköy Elekçi Mah. Yağlıdere/Giresun

Değerlemeye konu tesis Giresun ili, Yağlıdere ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Yağlıdere ilçesi 2021 ADNKS verilerine göre xxx kişi nüfusa sahiptir. İlçe kuzey ve doğuda Espiye, güneyde Alucra ve Şebinkarahisar, batıda Keşap ve Dereli ilçeleri ile komşudur.

Tesisin konumlu olduğu Yağlıdere ilçesi Karadeniz Sahil Yolu'ndan yaklaşık 15 km. güneyde yer almaktadır. Bölge halkı geçimini ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılık ile sağlamaktadır. Konu tesis Yağlıdere ilçe merkezinin güneyinde yer almakta olup tesis çevresinde genel olarak fındık tarlaları ile tek ve 2-3 katlı köy evleri yer almaktadır. Söz konusu tesis ilçeye de ismini veren Yağlıdere deresi üzerinde kuruludur.

Konu tesise özel araçlarla rahatlıkla ulaşım sağlanabilmesine rağmen toplu taşıma ile tesise erişim imkanı kısıtlıdır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

138/33
138/32
138/26
138/23
138/21
Yağlı Deresi

Yağlı Deresi
110/54
109/4
109/5
110/15
109/2
109/3
Yağlı Deresi
Sanko Koçlu HES

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

DEĞERLEME KONUSU TESİS TANIMI VE VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Tesis Tanımı ve Varlıklara İlişkin Bilgiler

5.1 Değerleme Konusu Tesisin Tanımı

Yağlıdere deresi üzerinde yer alan Akköy-Espiye HES 2012 yılında faaliyete başlamıştır. Projenin yer aldığı bölge genellikle yamaç araziler ve dere yatağından meydana gelmektedir. Proje alanında ana akarsu Yağlıdere deresidir.

Espiye-Akköy Regülatörü ve HES Projesi 4628 sayılı Enerji Piyasası Kanunu ve Lisans Yönetmeliğine göre aldığı 06./09.2007 tarih ve EÜ/1301-5/938 no.lu Üretim Lisansına sahiptir.

Proje regülatörü tipi dolu gövde ve debisi 20.000 m³/sn dir. Maksimum su kotu aralığı 202,15 ila 202,75 m dir. Çökeltim havuzu boyu 50 m dir. Kapak boyutları 5,5mx1,5 m dir. Kapak adedi 4 ve minimum dane çapı 0,2 mm dir. Su alma yapısı olarak normal işletme su seviyesi 199,55 m ila 200 m arasındadır. İletim tüneli kesiti atnalı, tünel boyu 5.427.602 m dir. Tünel çapı 3 m dir. Denge bacası tipi dairesel ve çapı 15 m dir. Cebri boru sistemi branşmana kadar boyu 116, 65 m, çapı 2,25 m ve proje debisi 20 m³/sn dir. Cebri boruda su hızı 5,03 m/sn dir.

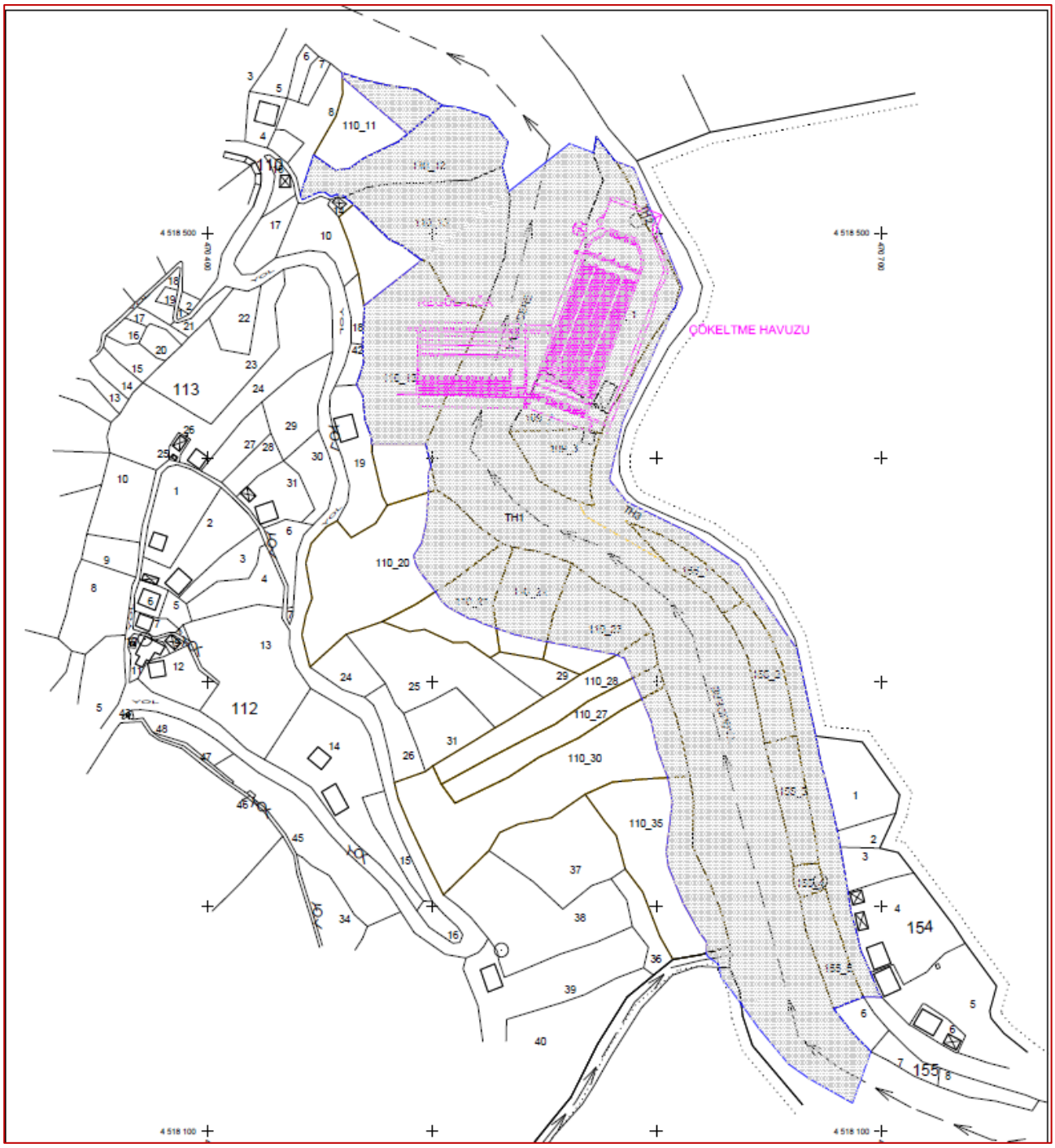
Türbin tipi ise Yatay milli Francis, tek ünite gücü 4,639 MW (Mekanik), tek ünite maksimum debi 6,67 m³/sn, türbin eksen kotu 107,20 m, kuyruksuyu kotu 108,75 m, brüt düşü 91,02 m, debide maksimum net düşüş 76,31 m, türbin randımanı 0,93, devir sayısı 750 dev/dak ve spesifik hız 226,55 (m.Kw). Bu tesiste üretilecek toplam enerji üretimi 57,506 GWh olduğu bilgilerine ulaşılmıştır.

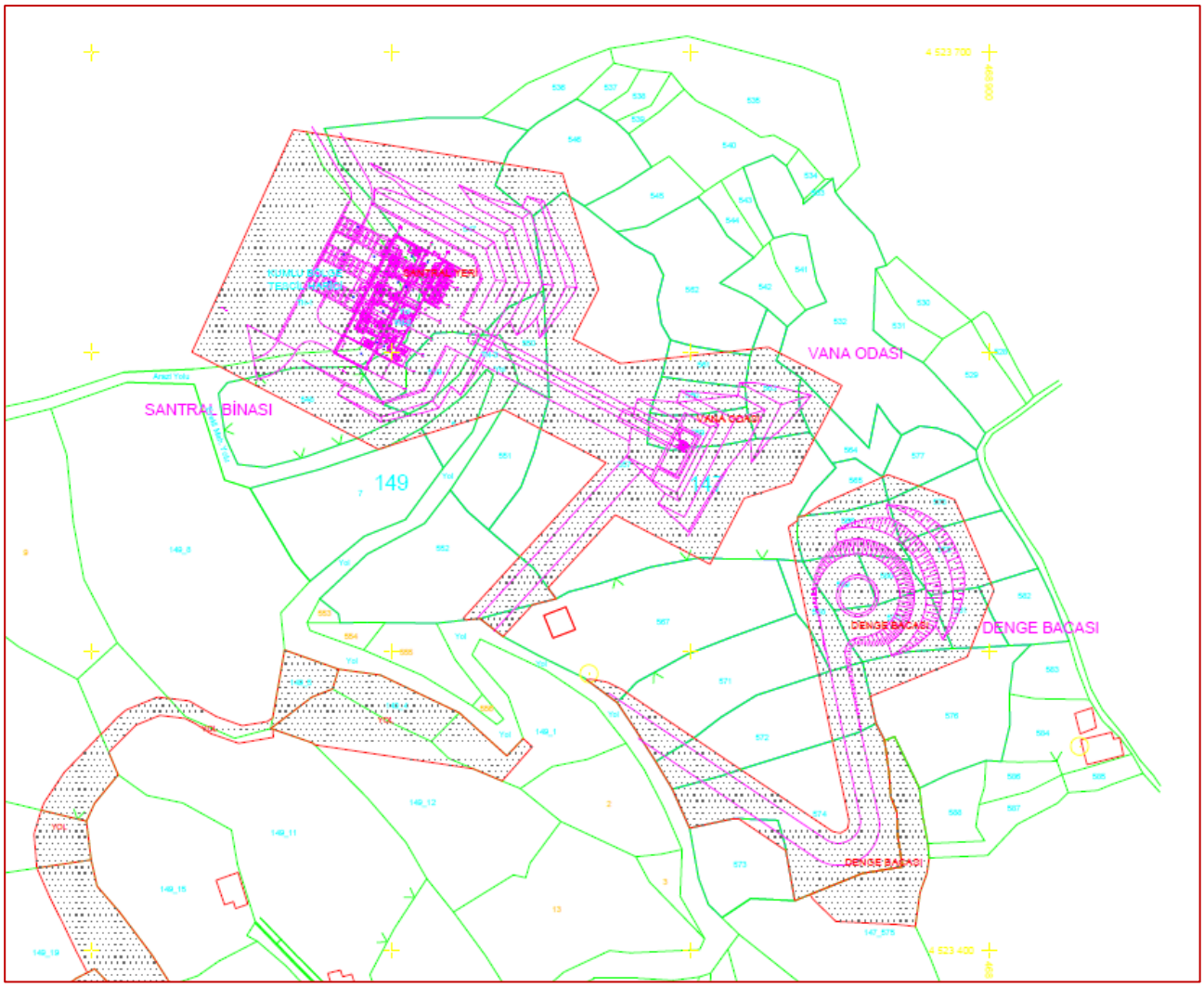
Akköy -Espiye HES kanal tipi olacak şekilde inşa edilmiş, 13,37 toplam kurulu güce sahip 3 adet üniteden meydana gelmektedir. Konu tesis toplam 71 adet parsel üzerinde konumludur.

Değerlemeye konu tesis dört ana bölümden oluşmaktadır. Bunlar; regülatör sahası, iletim tüneli, denge bacası ve santral alanıdır. Akarsu üzerinden gelen su regülatör alanında biriktirilir ve dinlendirilerek iletim tüneline aktarılır. İletim tünelinde ilerleyek su, denge bacası ve vana odasından geçerek cebri boruya bağlanır cebri boru basınç kazanan su santral binasında türbinlere güç uygulayarak elektrik üretilmesini sağlar. Türbinleri döndüren su, kuyruk suyu bölgesinden tekrar akarsuya karışır.

Konu tesiste tünel uzunluğu 5.427,602 m olup tünel çapı 3 m'dir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (İdari bina, atık deposu, güvenlik binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	-
Yaşı	10
Dış Cephe	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen sac panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Enerji Santrali
Alanı	-
Zemin	Kısmen beton zemin, kısmen seramik kaplama ve ıslak hacimlerde fayans

Duvar	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen sac panel, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Tavan	Kısmen betonarme tavan kısmen sandviç panel
Aydınlatma	Floresan

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

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

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

Plansız alanlar tip imar yönetmeliğine göre; kamu kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetler ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı için ruhsat alınmasına gerek olmayıp, yatırımcı kamu kuruluşunca yazılı olarak ilgili idareye, inşaata başlandığının bildirilmesi yeterlidir.

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

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

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

5.6 Santral ve Ekipmanlar Hakkında Bilgi

Espiye Elektrik Üretim A.Ş. 2017 yılında elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması, işletmeye alınması, elektrik enerjisi üretimi amacıyla kurulmuştur. Espiye Elektrik Üretim A.Ş.'nin projeleri arasında bulunan Akköy-Espiye HES tesisi Giresun ili sınırları içinde bulunup toplam kurulu gücü 14,07 MW'tır.

Tesis her biri 4,69 MW sahip 3 türbinden oluşmaktadır. Tesisin, üretim lisansı 2007 yılında 49 yıl süre ile verilmiştir.

Türbin No	Kurulu Güç	Marka ve Tip	Model Yılı	Seri No
HES-1	4,69 MW	ANDRITZ		-
HES-2	4,69 MW	ANDRITZ		-
HES-3	4,69 MW	ANDRITZ		-

5.7 Santral ve Ekipmanların Fiziki Durumu ve İncelenmesi

Tesiste kullanılan türbinler, Avusturya menşeli türbin firması Andritz markasına aittir. Tesis 3 adet 4,69 MW kurulu güce sahip türbinden oluşmaktadır.

5.8 Ticari Yükümlülükler, İzinler ve Lisanslar

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

Tesisin EPDK'dan alınmış EÜ/5017-1/03063 numaralı Üretim Lisansı mevcuttur. Söz konusu lisans 14,07 MW_m (3 adet 4,69 MW_m) için alınmıştır ve 06.09.2007 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle geçerlidir.

Tesisin Giresun Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınmış 2021/85 numaralı kapasite raporu mevcuttur. Söz konusu kapasite raporu 28.10.2021 tarihinde alınmış olup geçerlilik süresi sonu 01.11.2023'tür. Kapasite raporuna göre tesiste 3 personel işçi olmak üzere toplam 3 kişi çalışmaktadır ve 3 adet türbinin yıllık üretim kapasitesi 57.749.760 kilowatt/saat'tir.

İzin Lisans Adı	Belge Veren Kurum	Belgenin Verildiği Tarih	Açıklama
Üretim Lisansı	T.C Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu	21.05.2014	Bu lisans Koni İnşaat A.Ş. Verilen 06.09.2007 tarihli EÜ/1301-5/938 numaralı üretim lisansı sonlandırılarak eskisinin devamı niteliğinde verilmiştir.
Geçici Kabul Tutanağı	Mülga T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı	08.02.2012	
Orman Kesin İzni	T.C Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu	30.04.2013	
HES Mecra Kullanım İzni	Hazine	07.07.2015	42 yil süreli olarak santral binası kısmındaki dere yatağı için verilmişitir. (TH1 Alanı)
Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması	Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.	22.09.2011	
Dağıtım Sistem Kullanım Anlaşması	Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.	18.05.2014	
Su Kullanım Hakkı Anlaşması	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	23.12.2005	
Sistem Kullanım Anlaşması	Çoruh Eletrik Dağıtım A.Ş.	17.10.2011	
İşletmeye Açılma Geçici Kabul Tutanağı	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	10.05.2013	
Yapı Ruhsatından Muaftır Yazısı	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	25.04.2013	
ÇED Muafiyet Yazısı	T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı	11.05.2005	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Tesis içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içeresinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılmasını sağlayarak hidromekanik ve elektromekanik ekipmanların kondisyonunu üst seviyede tutmaktadır.
- Tesis gerekli test ve bakım protokollerine sahiptir. Yıllık bakım için harcanan sürenin tesisin kapasitesi ve dizaynı düşünülerek makul olduğu düşünülmektedir.
- Konu santralin ulaşımı karayolu ile dört mevsim sağlanmaktadır.
- Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu santralin üretimi ve üretim performansı bölgeye yağan yağmur ile doğru orantılı olup kurak geçen dönemlerde tesis üretimi düşmektedir.
- Değerleme konusu tesiste yer alan türbinlerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tür enerji tesislerinde bulunan makine ve ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Tesis niteliği itibarıyla kısıtlı sayıda alıcıya hitap etmektedir.

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

- Mart 2020'de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

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

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

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

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

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerleme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Yeniden üretim maliyeti"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Yeniden Üretim Maliyeti

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

Tesisin 49 yıllık üretim lisansı bulunmasına rağmen enerji piyasasında oluşan dalgalanma ve belirsizlikler sebebiyle bugünkü verilerle gelir üretmesinin sürdürülebilirliğinin kesin olmaması ve bu sebeple lisans süresi boyunca gelir elde etmesi sonucunda ulaşılan değerin maliyet değerinin çok altında kalabileceği düşünüldüğünden ''Gelir Yaklaşımı'' modeli uygulanmamıştır.

Değerleme konusu tesisin yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

7.4 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

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

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

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

Kullanılan Yıpranma Oranları (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan 2019REV734 no.lu makine değerleme raporunda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek aşağıda yer alan 4 farklı yıpranma türünün ataması gerçekleştirilmiştir.

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

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömrün sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%0-%20 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıro No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma Makine 10	10	0,30	0,0667
2	Yıpranma Makine 15	15	0,25	0,0450
3	Yıpranma Makine 20	20	0,20	0,0342
4	Yıpranma Makine 25	25	0,15	0,0271
5	Yıpranma Makine 40	40	0,10	0,0179
6	Yıpranma Demirbaş	8	0,35	0,0929

***** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK-3) bilginize sunulmuştur.***

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Makine – Ekipman Yeniden Üretme Maliyeti		
Espiye Elektrik Üretim Ltd. Şti.	**TL**	**USD**
Makine Ekipman Yeniden Üretme Maliyeti	**155.245.000**	**8.303.000**
Yeniden Üretme Maliyeti (KDV Hariç)	**155.245.000**	**8.303.000**

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

****Detay liste ekte yer almaktadır.***

Tarih	30/10/2009	30/10/2010	30/10/2011	Toplam	Yıpranma Sonrası Güncel Değer USD	Yıpranma Sonrası Güncel Değer TL
Sabit Kıymet Giriş (USD)	10.000.000	10.000.000,00	15.000.000,00	35.000.000,00		
USD Kuru	8,6	8,3	7,6			
USD Karşılık (TL)	86.000.000	83.000.000,00	114.000.000,00	283.000.000,00		217.910.000,00
USD Eskalasyon	1,4898	1,437	1,76			
Eskalasyonlu USD	6.712.310,38	6.958.942,24	8.522.727,27	22.193.979,89		
USD Eskalasyon	1,58	1,55	1,66			
Eskalasyonlu Güncel USD	10.605.450,40	10.786.360,47	14.147.727,27	35.539.538,14	27.365.444,37	508.997.265,27

27.365.444,37 USD lık yıpranması düşülmüş yatırım tutarının dolar kuruna göre güncel değeri 508.997.265,27 TL olarak hesaplanmış olup TL eskalasyon ile ve USD bazlı enflasyon uygulanarak ulaşılan değerin ortalaması alınarak 363.453.632,63 TL bulunmuştur. %10 genel gider payı da dahil edilerek 399.798.995,90 TL olarak inşaat maliyet değerine ulaşılmıştır.

Özet Tablo;

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ		
	Tesisin Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	**Tesisin Yeniden Üretim Maliyeti (USD)**
Gayrimenkul	399.798.996	21.328.166
Makine- Ekipman	155.245.000	8.303.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**555.043.996**	**29.630.792**

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu tesis için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu tesisin konumlu olduğu hazineye ait taşınmazların kullanım hakkı irtifak hakkı ve kira sözleşmesiyle belirlendiğinden taşınmaz üzerinde takyidat kayıtlarının konu tesisin yeniden üretim maliyeti değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu tesisin konumlu olduğu hazineye ait taşınmazların kullanım hakkı orman kesin izniyle belirlendiğinden taşınmaz üzerinde takyidat kayıtlarının konu tesisin yeniden üretim maliyeti değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu tesisin yer aldığı parseller “fındık bahçesi” ve “yol” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı	**555.043.996**	**29.630.792**

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

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

Aşağıda yeniden üretim maliyeti belirtilmiş enerji santrali için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bazı makinelerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu nedenle ekli listede yer alan makinelerin, gayrimenkulün mütemmim cüzü olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda maliyet yaklaşımına göre enerji santralinin yeniden üretim maliyeti hesaplanmış olup aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ (KDV HARİÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Döviz Kuru (30.12.2022)	USD Alış: 18,6983 TL	USD Satış: 18,7320 TL
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Hariç)	555.043.996.-TL	Beşyüzellibeşmilyonkırküçbindokuzyüzdoksanaltı.-TL
	29.630.792.-USD	Yirmidokuzmilyonaltıyüzotuzbinyediyüzdoksaniki.-USD
Yeniden Üretim Maliyeti (KDV Dahil)	654.951.915.-TL	Altıyüzellidörtmilyondokuzyüzellibirbindokuzyüzonbeş.-TL
	34.964.335.-USD	Otuzdörtmilyondokuzyüzaltmışdörtbinüçyüzotuzbeş.-USD

Değerlemeye Yardım Eden
İbrahim İLHAN (Lisans No: 919701)

Gökhan EFE	**Doğuşcan IĞDIR, MRICS**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 920919	**Lisans no: 404244**	**Lisans no: 402293**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine ve Ekipman Listesi
2	Maliyet Yönteminde Esas Alınan Yıpranma Oranı Tabloları
3	Tapu Belgesi
4	Takyidat Belgeleri
5	İmar Durumu
6	EPDK Lisansı
7	Orman Kesin İzni
8	Su Kullanım İzni
9	Sabit Kıymet
10	Bağlantı Anlaşması
11	Kapasite Raporu
12	Fotoğraflar
13	Özgeçmişler
14	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 1: Değerleme Konusu Makine ve Ekipman Listesi

Espiye Elektrik Üretim A.Ş. / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi														
Sıra No	Sabit Kıymet No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Aktifleştirilme Tarihi	Adet	Birim Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	Değer Kaynağı	Yıpranma Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Enflasyon Düzeltmesi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi
1	2.532.013.001	**HYTORC EDGE-2 POWER HEAD-POMPA-SOCKET LONG 50MM**	1.01.2012	1	51.000	51.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,29	0,25	0,30
2	2.532.013.002	**NÖTR TOPRAKLAMA DİRENÇ PANOSU**	1.01.2012	1	905.000	905.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
3	**2532013003	**ORTA GERİLİM PANOLARI VE EKİPMANLARI**	1.01.2012	1	1.120.000	1.120.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
4	2.532.013.004	**GÜÇ TRAFOSU VE EKİPMANLARI**	1.01.2012	1	6.790.000	6.790.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 40	40	10	30	1,29	0,10	0,72
5	2.532.013.005	**ORTA GERİLİM KABLOLARI VE EKİPMANLARI**	1.01.2012	1	2.080.000	2.080.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
6	2.532.013.006	**DİZEL JENERATÖR SETİ 160 kVA ACIL İHTİYAÇ**	1.01.2012	1	591.000	591.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 40	40	10	30	1,29	0,10	0,72
7	**2532013007	**ALÇAK GERİLİM KABLOLARI VE EKİPMANLARI**	1.01.2012	1	964.000	964.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
8	2.532.013.008	**SERVİS TRAFOSU VE EKİPMANLARI**	1.01.2012	1	627.000	627.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
9	2.532.013.009	**100/150 DML 515 POMPA**	1.01.2012	1	79.000	79.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,29	0,25	0,30

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10	2.532.013.010	**HG.CU.D.66 KVA AYY 802132 JENERATÖR**	1.01.2012	1	187.000	187.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 40	40	10	30	1,29	0,10	0,72
11	2.532.013.012	**AKIM GÖZLEM İSTASYONU**	1.01.2012	1	175.000	175.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	10	10	1,29	0,20	0,46
12	2.532.013.018	**SANTRAL KAMERA SİSTEMİ**	1.01.2012	1	78.000	78.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,29	0,25	0,30
13	2.532.013.019	**SANTRAL KAMERA VE GÜVENLİK SİSTEMİ**	31.10.2013	1	79.000	79.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	9	6	1,27	0,25	0,38
14	2.532.013.028	**KOMPANZASYON PANOSU P1408876**	1.01.2012	1	17.000	17.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	10	10	1,29	0,20	0,46
15	2.532.013.029	**REGÜLATÖR DAĞITIM PANOSU P1408747**	1.01.2012	1	22.000	22.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	10	10	1,29	0,20	0,46
16	2.532.013.030	**TH-2*SBT-V 80/7 HİDROFER 1,1 kW**	1.01.2012	1	8.900	8.900	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,29	0,25	0,30
17	2.532.013.031	**HGA-APD 110 C OSK OTOMATİK KABİNLİ JENARATÖR SERİN**	1.01.2012	1	141.000	141.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
18	2.532.013.032	**SANTRAL KONTROL KABLOLARI**	1.01.2012	1	61.000	61.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
19	2.532.013.033	**2 m3 KAPASİTELİ SU DEPOSU**	1.01.2012	1	14.000	14.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
20	2.532.013.034	**KOMPANZASYON PANOSU**	1.01.2012	1	23.000	23.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	10	15	1,29	0,15	0,58
21	2.532.013.035	**GÜNEŞ PANELİ SETİ**	1.01.2012	1	4.400	4.400	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	10	10	1,29	0,20	0,46

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

22	2.532.013.036	**IP DOME KAMERA**	1.01.2012	1	16.000	16.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,29	0,25	0,30
23	2.532.013.039	**117 FLUKE ELECTRICIANS MULTIMETER**	1.01.2012	1	450	450	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	10	0	1,29	0,30	0,10
24	2.532.013.040	**376/E FLUKE 1000ATRMS AC/DC CLAMPMETER**	1.01.2012	1	850	850	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	10	0	1,29	0,30	0,10
25	2.532.013.041	**T140VDE FLUKEVOLTAGE/CONTINUITY TESTER WITH**	1.01.2012	1	300	300	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	10	0	1,29	0,30	0,10
26	2.532.013.043	**5 TON 5 M CERASKAL**	1.01.2012	1	9.500	9.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,29	0,25	0,30
27	2.532.013.044	**STREAM SONDAJ POMPA SVM-1002**	1.01.2012	1	1.800	1.800	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,29	0,25	0,30
28	2.532.013.051	**YAĞLIDERE TRAFO MERKEZİ**	1.01.2013	1	896.000	896.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 25	25	9	16	1,27	0,15	0,61
29	**2532013058	**REGÜLATÖR VE HİDRO ELEKTRİK SANTRALİ**	1.01.2012	1	125.250.000	125.250.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 40	40	10	30	1,29	0,10	0,72
30	2.532.013.068	**1,5 TON IZGARA TEMİZLEME MAKİNASI**	31.10.2013	1	461.000	461.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	9	6	1,27	0,25	0,38
31	**2532013069	**JENERATÖR 4735 KVA VE EKİPMANLARI**	1.01.2012	1	5.700.000	5.700.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 40	40	10	30	1,29	0,10	0,72
32	**2532013070	**HİDROLİK TÜRBİN 4,69 MW VE EKİPMANLARI**	1.01.2012	1	8.180.000	8.180.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 40	40	10	30	1,29	0,10	0,72

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

33	253.2015.003	**RÜZGAR ÖLÇÜM İSTASYONU 82,50 M KOMPLE**	28.09.2015	1	147.000	147.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	7	8	1,26	0,25	0,47
34	253.2016.001	**PARMAK İZİ OKUYUCU VE EKİPMANLARI**	30.11.2016	1	28.000	28.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	6	2	1,25	0,35	0,18
35	253.2017.001	**KUM VE ÇAKIL KARIŞTIRMA MAKİNASI**	22.02.2017	1	423.000	423.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	5	10	1,23	0,25	0,53
36	253.2019.001	**ELEKTRİK MOTORU POMPASI+FİLTRE**	11.06.2019	1	32.000	32.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	3	12	1,17	0,25	0,63
37	253.2021.001	**PROJEKTÖR 4000 K RIO 100 W DİREK1**	14.07.2021	1	18.000	18.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	1	7	1,09	0,35	0,61
38	253.2022.001	**12V 100 AH JEL AKÜ**	29.06.2022	1	11.000	11.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	0	8	1,00	0,35	0,65
39	255.2015.001	**UPS 2 KVA MONOFAZE(40103 6273.9**	1.01.2015	1	1.000	1.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	7	1	1,26	0,35	0,09
40	255.2015.002	**PARMAK İZİ OKUYUCU SUPREMA Bioentry Plus (40102576**	1.01.2015	1	2.300	2.300	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	7	1	1,26	0,35	0,09
41	255.2015.003	**KAMERA SİSTEMİ**	1.01.2015	1	22.000	22.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	7	8	1,26	0,25	0,43
42	255.2019.001	**BUZDOLABI**	20.05.2019	1	1.700	1.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,17	0,35	0,41
43	255.2019.002	**AXEN AX40DAB0938 40"102 CM LED EKRAN+ETERNET**	26.06.2019	1	2.300	2.300	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,17	0,35	0,42

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

44	255.2019.003	**NOTEBOOK İ79700F 16 GB 4 GB HARİCİ BELLEK**	30.12.2019	1	8.500	8.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,17	0,35	0,46
45	255.2020.0001	**KLİMA İÇ VE DIŞ ÜNİTE**	25.03.2020	1	15.000	15.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,17	0,35	0,49
			Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)			**155.245.000**								

Sabit kıymet numarası "**" ile belirtilen sabit kıymetlerin giriş bedelleri içerisinde makine-ekipman, inşai ve finansman giderlerinin olduğu ve arındırılmış bir şekilde yalnızca makine-ekipman maliyetlerinin çıkartılamadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımızca hazırlanan 2022MAKA289 no.lu hidroelektrik santrali raporunda kullanılan sabit kıymet listesinde makine-ekipman, inşai ve finansman giderlerinin ayrımı daha sağlıklı bir şekilde yapılabildiğinden 2022MAKA289 no.lu rapordaki sabit kıymet listesi incelenmiştir. Aynı nitelikli firmanın sabit kıymet listesinde giriş değerlerini oranladığımızda makine-ekipman girişleri %24 olarak tespit edilmiştir. Makine-ekipmanın içinden inşai ve finansman giderleri ayrıştırılamayan sabit kıymetler için makine oranı olarak %24 kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 2: Maliyet Yönteminde Esas Alınan Yıpranma Oranı Tabloları

Yıpranma Makine 10			
İlk Yıl Yıpranması (%)			30%
Dip Değer (%)			10%
Faydalı Ömür (Yıl)			10
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			6,67%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,02%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,300	0,300	0,700
2	0,067	0,37	0,633
3	0,067	0,43	0,567
4	0,067	0,50	0,500
5	0,067	0,57	0,433
6	0,067	0,63	0,367
7	0,067	0,70	0,300
8	0,067	0,77	0,233
9	0,067	0,83	0,167
10	0,067	0,90	0,100
11	0,000	0,90	0,100
12	0,000	0,90	0,100
13	0,000	0,90	0,100
14	0,000	0,90	0,100
15	0,000	0,90	0,100
16	0,000	0,90	0,100
17	0,000	0,90	0,100
18	0,000	0,90	0,100
19	0,000	0,90	0,100
20	0,000	0,90	0,100
21	0,000	0,90	0,100
22	0,000	0,90	0,100
23	0,000	0,90	0,100
24	0,000	0,90	0,100
25	0,000	0,90	0,100
26	0,000	0,90	0,100
27	0,000	0,90	0,100
28	0,000	0,90	0,100
29	0,000	0,90	0,100
30	0,000	0,90	0,100
31	0,000	0,90	0,100
32	0,000	0,90	0,100
33	0,000	0,90	0,100
34	0,000	0,90	0,100
35	0,000	0,90	0,100
36	0,000	0,90	0,100
37	0,000	0,90	0,100
38	0,000	0,90	0,100
39	0,000	0,90	0,100
40	0,000	0,90	0,100
41	0,000	0,90	0,100
42	0,000	0,90	0,100
43	0,000	0,90	0,100
44	0,000	0,90	0,100
45	0,000	0,90	0,100
46	0,000	0,90	0,100
47	0,000	0,90	0,100
48	0,000	0,90	0,100
49	0,000	0,90	0,100
50	0,000	0,90	0,100
51	0,000	0,90	0,100
52	0,000	0,90	0,100
53	0,000	0,90	0,100
54	0,000	0,90	0,100

Yıpranma Makine 15			
İlk Yıl Yıpranması (%)			25%
Dip Değer (%)			12%
Faydalı Ömür (Yıl)			15
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			4,50%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,01%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,250	0,250	0,750
2	0,045	0,30	0,705
3	0,045	0,34	0,660
4	0,045	0,39	0,615
5	0,045	0,43	0,570
6	0,045	0,48	0,525
7	0,045	0,52	0,480
8	0,045	0,57	0,435
9	0,045	0,61	0,390
10	0,045	0,66	0,345
11	0,045	0,70	0,300
12	0,045	0,75	0,255
13	0,045	0,79	0,210
14	0,045	0,84	0,165
15	0,045	0,88	0,120
16	0,000	0,88	0,120
17	0,000	0,88	0,120
18	0,000	0,88	0,120
19	0,000	0,88	0,120
20	0,000	0,88	0,120
21	0,000	0,88	0,120
22	0,000	0,88	0,120
23	0,000	0,88	0,120
24	0,000	0,88	0,120
25	0,000	0,88	0,120
26	0,000	0,88	0,120
27	0,000	0,88	0,120
28	0,000	0,88	0,120
29	0,000	0,88	0,120
30	0,000	0,88	0,120
31	0,000	0,88	0,120
32	0,000	0,88	0,120
33	0,000	0,88	0,120
34	0,000	0,88	0,120
35	0,000	0,88	0,120
36	0,000	0,88	0,120
37	0,000	0,88	0,120
38	0,000	0,88	0,120
39	0,000	0,88	0,120
40	0,000	0,88	0,120
41	0,000	0,88	0,120
42	0,000	0,88	0,120
43	0,000	0,88	0,120
44	0,000	0,88	0,120
45	0,000	0,88	0,120
46	0,000	0,88	0,120
47	0,000	0,88	0,120
48	0,000	0,88	0,120
49	0,000	0,88	0,120
50	0,000	0,88	0,120
51	0,000	0,88	0,120
52	0,000	0,88	0,120
53	0,000	0,88	0,120
54	0,000	0,88	0,120

Yıpranma Makine 20			
İlk Yıl Yıpranması (%)			20%
Dip Değer (%)			15%
Faydalı Ömür (Yıl)			20
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			3,42%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,01%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,200	0,200	0,800
2	0,034	0,23	0,766
3	0,034	0,27	0,732
4	0,034	0,30	0,697
5	0,034	0,34	0,663
6	0,034	0,37	0,629
7	0,034	0,41	0,595
8	0,034	0,44	0,561
9	0,034	0,47	0,526
10	0,034	0,51	0,492
11	0,034	0,54	0,458
12	0,034	0,58	0,424
13	0,034	0,61	0,389
14	0,034	0,64	0,355
15	0,034	0,68	0,321
16	0,034	0,71	0,287
17	0,034	0,75	0,253
18	0,034	0,78	0,218
19	0,034	0,82	0,184
20	0,034	0,85	0,150
21	0,000	0,85	0,150
22	0,000	0,85	0,150
23	0,000	0,85	0,150
24	0,000	0,85	0,150
25	0,000	0,85	0,150
26	0,000	0,85	0,150
27	0,000	0,85	0,150
28	0,000	0,85	0,150
29	0,000	0,85	0,150
30	0,000	0,85	0,150
31	0,000	0,85	0,150
32	0,000	0,85	0,150
33	0,000	0,85	0,150
34	0,000	0,85	0,150
35	0,000	0,85	0,150
36	0,000	0,85	0,150
37	0,000	0,85	0,150
38	0,000	0,85	0,150
39	0,000	0,85	0,150
40	0,000	0,85	0,150
41	0,000	0,85	0,150
42	0,000	0,85	0,150
43	0,000	0,85	0,150
44	0,000	0,85	0,150
45	0,000	0,85	0,150
46	0,000	0,85	0,150
47	0,000	0,85	0,150
48	0,000	0,85	0,150
49	0,000	0,85	0,150
50	0,000	0,85	0,150
51	0,000	0,85	0,150
52	0,000	0,85	0,150
53	0,000	0,85	0,150
54	0,000	0,85	0,150

Yıpranma Makine 25			
İlk Yıl Yıpranması (%)			15%
Dip Değer (%)			20%
Faydalı Ömür (Yıl)			25
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			2,71%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,01%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,150	0,150	0,850
2	0,027	0,18	0,823
3	0,027	0,20	0,796
4	0,027	0,23	0,769
5	0,027	0,26	0,742
6	0,027	0,29	0,715
7	0,027	0,31	0,688
8	0,027	0,34	0,660
9	0,027	0,37	0,633
10	0,027	0,39	0,606
11	0,027	0,42	0,579
12	0,027	0,45	0,552
13	0,027	0,48	0,525
14	0,027	0,50	0,498
15	0,027	0,53	0,471
16	0,027	0,56	0,444
17	0,027	0,58	0,417
18	0,027	0,61	0,390
19	0,027	0,64	0,363
20	0,027	0,66	0,335
21	0,027	0,69	0,308
22	0,027	0,72	0,281
23	0,027	0,75	0,254
24	0,027	0,77	0,227
25	0,027	0,80	0,200
26	0,000	0,80	0,200
27	0,000	0,80	0,200
28	0,000	0,80	0,200
29	0,000	0,80	0,200
30	0,000	0,80	0,200
31	0,000	0,80	0,200
32	0,000	0,80	0,200
33	0,000	0,80	0,200
34	0,000	0,80	0,200
35	0,000	0,80	0,200
36	0,000	0,80	0,200
37	0,000	0,80	0,200
38	0,000	0,80	0,200
39	0,000	0,80	0,200
40	0,000	0,80	0,200
41	0,000	0,80	0,200
42	0,000	0,80	0,200
43	0,000	0,80	0,200
44	0,000	0,80	0,200
45	0,000	0,80	0,200
46	0,000	0,80	0,200
47	0,000	0,80	0,200
48	0,000	0,80	0,200
49	0,000	0,80	0,200
50	0,000	0,80	0,200
51	0,000	0,80	0,200
52	0,000	0,80	0,200
53	0,000	0,80	0,200
54	0,000	0,80	0,200

Yıpranma Makine 40			
İlk Yıl Yıpranması (%)			10%
Dip Değer (%)			20%
Faydalı Ömür (Yıl)			40
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			1,79%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,00%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,100	0,100	0,900
2	0,018	0,12	0,882
3	0,018	0,14	0,864
4	0,018	0,15	0,846
5	0,018	0,17	0,828
6	0,018	0,19	0,810
7	0,018	0,21	0,792
8	0,018	0,23	0,774
9	0,018	0,24	0,756
10	0,018	0,26	0,738
11	0,018	0,28	0,721
12	0,018	0,30	0,703
13	0,018	0,32	0,685
14	0,018	0,33	0,667
15	0,018	0,35	0,649
16	0,018	0,37	0,631
17	0,018	0,39	0,613
18	0,018	0,41	0,595
19	0,018	0,42	0,577
20	0,018	0,44	0,559
21	0,018	0,46	0,541
22	0,018	0,48	0,523
23	0,018	0,49	0,505
24	0,018	0,51	0,487
25	0,018	0,53	0,469
26	0,018	0,55	0,451
27	0,018	0,57	0,433
28	0,018	0,58	0,415
29	0,018	0,60	0,397
30	0,018	0,62	0,379
31	0,018	0,64	0,362
32	0,018	0,66	0,344
33	0,018	0,67	0,326
34	0,018	0,69	0,308
35	0,018	0,71	0,290
36	0,018	0,73	0,272
37	0,018	0,75	0,254
38	0,018	0,76	0,236
39	0,018	0,78	0,218
40	0,018	0,80	0,200
41	0,000	0,80	0,200
42	0,000	0,80	0,200
43	0,000	0,80	0,200
44	0,000	0,80	0,200
45	0,000	0,80	0,200
46	0,000	0,80	0,200
47	0,000	0,80	0,200
48	0,000	0,80	0,200
49	0,000	0,80	0,200
50	0,000	0,80	0,200
51	0,000	0,80	0,200
52	0,000	0,80	0,200
53	0,000	0,80	0,200
54	0,000	0,80	0,200

Yıpranma Demirbaş			
İlk Yıl Yıpranması (%)			35%
Dip Değer (%)			0%
Faydalı Ömür (Yıl)			8
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			9,29%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,03%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,350	0,350	0,650
2	0,093	0,44	0,557
3	0,093	0,54	0,464
4	0,093	0,63	0,371
5	0,093	0,72	0,279
6	0,093	0,81	0,186
7	0,093	0,91	0,093
8	0,093	1,00	0,000
9	0,000	1,00	0,000
10	0,000	1,00	0,000
11	0,000	1,00	0,000
12	0,000	1,00	0,000
13	0,000	1,00	0,000
14	0,000	1,00	0,000
15	0,000	1,00	0,000
16	0,000	1,00	0,000
17	0,000	1,00	0,000
18	0,000	1,00	0,000
19	0,000	1,00	0,000
20	0,000	1,00	0,000
21	0,000	1,00	0,000
22	0,000	1,00	0,000
23	0,000	1,00	0,000
24	0,000	1,00	0,000
25	0,000	1,00	0,000
26	0,000	1,00	0,000
27	0,000	1,00	0,000
28	0,000	1,00	0,000
29	0,000	1,00	0,000
30	0,000	1,00	0,000
31	0,000	1,00	0,000
32	0,000	1,00	0,000
33	0,000	1,00	0,000
34	0,000	1,00	0,000
35	0,000	1,00	0,000
36	0,000	1,00	0,000
37	0,000	1,00	0,000
38	0,000	1,00	0,000
39	0,000	1,00	0,000
40	0,000	1,00	0,000
41	0,000	1,00	0,000
42	0,000	1,00	0,000
43	0,000	1,00	0,000
44	0,000	1,00	0,000
45	0,000	1,00	0,000
46	0,000	1,00	0,000
47	0,000	1,00	0,000
48	0,000	1,00	0,000
49	0,000	1,00	0,000
50	0,000	1,00	0,000
51	0,000	1,00	0,000
52	0,000	1,00	0,000
53	0,000	1,00	0,000
54	0,000	1,00	0,000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

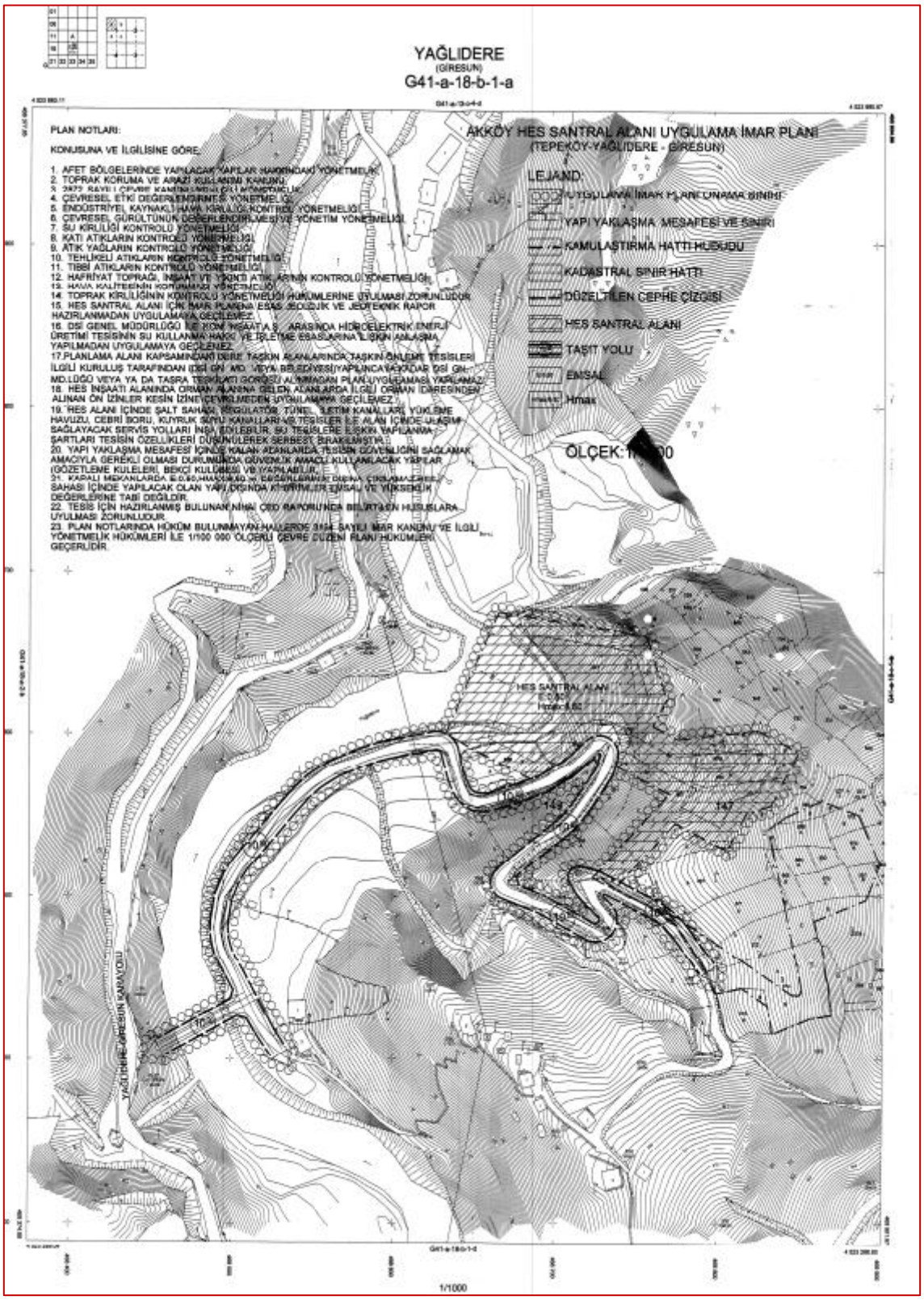
Ek 3: Tapu Belgesi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 4: Takyidat Belgeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 5: İmar Durumu



Ek 6: EPDK Lisansı

EPDK

T.C. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

ÜRETİM LİSANSI

Bu Lisans kapsamındaki üretim tesisi Yenilenebilir Enerji Kaynağı kullanmaktadır.

Lisans No : EÜ/5017-1/03063

Tarih : 21/05/2014

Bu lisans, **Espiye Elektrik Üretim A.Ş.**'ye, Giresun İli'nde işletmede olan **Akköy-Espiye HES** üretim tesisinde 21/05/2014 tarihinden itibaren 06/09/2056 tarihine kadar üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 21/05/2014 tarihli ve 5017-1 sayılı Kararı ile verilmiştir. (Bu lisans, Koni İnşaat Sanayii A.Ş.'ye verilen 06/09/2007 tarihli ve EÜ/1301-5/938 numaralı üretim lisansı sonlandırılarak eskisinin devamı mahiyetinde verilmiştir.)

Mustafa YILMAZ
Başkan

Ek 7: Orman Kesin İzni

Evrak Tarih ve Sayı: 30/04/2013-20700

T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU
Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı

Sayı : 49675930-752.99-
Konu : Akköy-Espiye HES

__/__/20__

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINA
(Enerji İşleri Genel Müdürlüğü)

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 06/09/2007 tarih ve 1301-5 sayılı Kararı ile; Koni İnşaat Sanayi Anonim Şirketi'ne Giresun İlinde kurulacak olan Akköy-Espiye Hidroelektrik Santralı üretim tesisleri için 06/09/2007 tarihinden itibaren 49 yıl süre ile üretim faaliyeti göstermek üzere 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca 06/09/2007 tarihli ve EÜ/1301-5/938 sayılı üretim lisansı verilmiştir.

Akköy-Espiye Hidroelektrik Santralı üretim tesisinin yerleşim yerinde özel mülkiyete konu taşınmaz mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar, Kamu Tüzel Kişiliğine ait taşınmaz mallar ve orman niteliğinde taşınmaz mallar bulunmaktadır.

a) Özel mülkiyetteki taşınmaz mallarla ilgili olarak Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından kamulaştırma kararları alınmış, ilgili Mahkemelere acele el koyma davaları açılarak söz konusu taşınmaz mallara el koyma kararları alınmıştır.

b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından karar alınmış olup, irtifak hakkı tesisi işlemleri devam etmektedir.

c) Köy Tüzel Kişiliğine ait taşınmaz mal hakkında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30'uncu maddesinin uygulanması işlemleri Kurumumuz tarafından yürütülmektedir.

d) Orman nitelikli taşınmaz mallar için Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğünden kesin izinler alınmıştır.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Osman BİRGİN
Başkan a.
Daire Başkanı

Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İMZA ile imzalandığı Tasdik olunur. 30/04/2013.
SA İmzası

1

Doğrulamak İçin:http://www8.epdk.org.tr/Dogrula/KVN9Y6 Pin : 06182

İşçi Blokları Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No:51/C 06530 Yüzüncüyıl/Çankaya/ANKARA
http://www.epdk.org.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Hasan SAY
E-Posta: hsay@epdk.org.tr

Tel: (0312)2014122
Fax: (0312)2014100

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 8: Su Kullanım İzni

94

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığı

23 Aralık 2005

SAYI : B 15 1 DSİ 0 10 05 00/123.HES -9205
KONU : Akköy-Espiye HES
Su Kullanım Anlaşması

KONİ İNŞAAT SANAYİ A.Ş.
Mahmutbey Yolu Merkez Mah. Fabrikalar Yolu No:8
34550 Bağcılar / İSTANBUL

İLGİ : EPDK 14.10.2005 tarih ve 18680 sayılı yazısı.

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde: Giresun İli Espiye ilçesinde enerji üretimi gayesi ile inşa edilecek 14,07 MWm / 13,37 MWe kurulu gücündeki Akköy – Espiye Hidroelektrik Santralı ile ilgili olarak, DSİ Genel Müdürlüğü ile Koni İnşaat Sanayi Anonim Şirketi arasında 12.12.2005 tarihinde imzalanan ve Ankara 32. Noterliği'nce 13.12.2005 tarih ve 36828 sayı ile tescil edilen "Akköy – Espiye Hidroelektrik Enerji Üretim Tesisinin Su Kullanımı Hakkı ve İşletme Esaslarına İlişkin Anlaşma"nın bir sureti/örneği ekte verilmektedir.

Bilgilerinize arz ve rica ederim.

Prof. Dr. Veysel EROĞLU
Genel Müdür

Eki :
- Su Kullanım Anlaşması (1 adet 4 sayfa)

Dağıtım :
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
  (Enerji İşleri Genel Müdürlüğü)
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Başkanlığı
  (Elektrik Piyasası Düzenleme, İzleme ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı)
- Koni İnşaat Sanayi A.Ş.
  Mahmutbey Yolu Merkez Mah. Fabrikalar Yolu No:8 34550 Bağcılar / İSTANBUL
- İşletme ve Bakım Dairesi Başkanlığı
- DSİ XXII. Bölge Müdürlüğü / TRABZON

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 9: Sabit Kıymet

Sabit Kıymet Kodu	Açıklama	Alım Tarih	Mik.	Toplam Maliyet
253.2013.001	HYTORC EDGE-2 POWER HEAD-POMPA-SOCKET LONG 50MM	1.01.2012	1,00	13.428,01
253.2013.002	NÖTR TOPRAKLAMA DİRENÇ PANOSU	1.01.2012	1,00	123.932,00
253.2013.003	ORTA GERİLİM PANOLARI VE EKİPMANLARI	1.01.2012	1,00	636.408,44
253.2013.004	GÜÇ TRAFOSU VE EKİPMANLARI	1.01.2012	1,00	746.913,48
253.2013.005	ORTA GERİLİM KABLOLARI VE EKİPMANLARI	1.01.2012	1,00	284.939,00
253.2013.006	DİZEL JENERATÖR SETİ 160 kVA ACIL İHTİYAÇ	1.01.2012	1,00	65.010,52
253.2013.007	ALÇAK GERİLİM KABLOLARI VE EKİPMANLARI	1.01.2012	1,00	550.146,62
253.2013.008	SERVİS TRAFOSU VE EKİPMANLARI	1.01.2012	1,00	85.912,94
253.2013.009	100/150 DML 515 POMPA	1.01.2012	1,00	20.966,10
253.2013.010	HG.CU.D.66 KVA AYY 802132 JENERATÖR	1.01.2012	1,00	20.626,97
253.2013.011	UYARI LEVHALARI	1.01.2012	1,00	2.690,31
253.2013.012	AKIM GÖZLEM İSTASYONU	1.01.2012	1,00	30.240,00
253.2013.013	24.000 BTU KLİMA	1.01.2012	1,00	2.050,86
253.2013.014	18.000 BTU KLİMA	1.01.2012	1,00	1.762,72
253.2013.015	12.000 BTU KLİMA	1.01.2012	1,00	1.932,21
253.2013.016	9.000 BTU KLİMA	1.01.2012	1,00	546,61
253.2013.017	TUNÇMATİK NEWTECHPRO 2 KVA UPS	1.01.2012	1,00	1.682,00
253.2013.018	SANTRAL KAMERA SİSTEMİ	1.01.2012	1,00	20.578,29
253.2013.019	SANTRAL KAMERA VE GÜVENLİK SİSTEMİ	31.10.2013	1,00	17.364,43
253.2013.020	215*390 STANDART KABİN KONTEYNER	1.01.2012	1,00	4.220,00
253.2013.021	SANTRAL 215*215 STANDART KABİN KONTEYNER	1.01.2012	1,00	2.558,00
253.2013.022	SANTRAL 115*120 WC KABİN YERTAŞLI KONTEYNER	1.01.2012	1,00	1.397,00
253.2013.023	6 KG BİOVERSALYANGIN SÖNDÜRME TÜPÜ	1.01.2012	1,00	1.542,45
253.2013.024	9 KG BİOVERSALYANGIN SÖNDÜRME TÜPÜ	1.01.2012	1,00	432,18
253.2013.025	50 KG BİOVERSALYANGIN SÖNDÜRME TÜPÜ	1.01.2012	1,00	1.440,68
253.2013.026	2*2 YANGIN BATTANİYESİ	1.01.2012	1,00	85,00
253.2013.027	YANGIN ÇIKIŞ LEVHASI	1.01.2012	1,00	89,04
253.2013.028	KOMPANZASYON PANOSU P1408876	1.01.2012	1,00	2.992,00
253.2013.029	REGÜLATÖR DAĞITIM PANOSU P1408747	1.01.2012	1,00	3.750,00
253.2013.030	TH-2*SBT-V 80/7 HİDROFER 1,1 kW	1.01.2012	1,00	2.351,25
253.2013.031	HGA-APD 110 C OSK OTOMATİK KABİNLİ JENARATÖR SERİN	1.01.2012	1,00	19.258,31
253.2013.032	SANTRAL KONTROL KABLOLARI	1.01.2012	1,00	8.317,71
253.2013.033	2 m3 KAPASİTELİ SU DEPOSU	1.01.2012	1,00	1.900,00
253.2013.034	KOMPANZASYON PANOSU	1.01.2012	1,00	3.103,92
253.2013.035	GÜNEŞ PANELİ SETİ	1.01.2012	1,00	755,91
253.2013.036	IP DOME KAMERA	1.01.2012	1,00	4.159,52
253.2013.037	BOSCH GBH 4-32 DFR KIRICI-DELİCİ	1.01.2012	1,00	691,00
253.2013.038	BOSCH GSR AKÜLÜ VİDALAMA	1.01.2012	1,00	1.005,00
253.2013.039	117 FLUKE ELECTRICIANS MULTIMETER	1.01.2012	1,00	341,91
253.2013.040	376/E FLUKE 1000ATRMS AC/DC CLAMPMETER	1.01.2012	1,00	654,09

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

253.2013.041	T140VDE FLUKEVOLTAGE/CONTINUITY TESTER WITH	1.01.2012	1,00	225,96
253.2013.042	ÇALIŞMA BANKOSU	1.01.2012	1,00	4.547,50
253.2013.043	5 TON 5 M CERASKAL	1.01.2012	1,00	2.520,00
253.2013.044	STREAM SONDAJ POMPA SVM-1002	1.01.2012	1,00	483,04
253.2013.045	TORK ANAHTARI	1.01.2012	1,00	3.431,97
253.2013.046	HAVA TABANCASI UZUN	1.01.2012	1,00	19,14
253.2013.047	REGAL RAF	1.01.2012	1,00	4.826,30
253.2013.048	6 KVA UPS(20x4.5 AH)	1.01.2012	1,00	1.146,41
253.2013.049	ATLAS HUBZUG	1.01.2012	1,00	330,00
253.2013.050	TORK ANAHTARI	1.01.2012	1,00	636,38
253.2013.051	YAĞLIDERE TRAFO MERKEZİ	1.01.2013	1,00	111.130,35
253.2013.058	REGÜLATÖR VE HİDRO ELEKTRİK SANTRALİ	1.01.2012	1,00	57.434.380,82
253.2013.059	DSİ SU KULLANIM HAKKI	1.01.2012	1,00	365.138,92
253.2013.061	REGÜLATÖR VE HİDRO ELEKTRİK SANTRALİ	1.01.2012	1,00	1.482.339,32
253.2013.062	REGÜLATÖR VE HİDRO ELEKTRİK SANTRALİ	1.01.2012	1,00	25.882,38
253.2013.063	HES KUR FARKI+FAİZ+KOM	1.01.2012	1,00	118.518,54
253.2013.068	1,5 TON IZGARA TEMİZLEME MAKİNASI	31.10.2013	1,00	101.598,60
253.2013.069	JENERATÖR 4735 KVA VE EKİPMANLARI	1.01.2012	1,00	2.613.531,75
253.2013.070	HİDROLİK TÜRBİN 4,69 MW VE EKİPMANLARI	1.01.2012	1,00	3.751.044,40
253.2014.001	YANGIN ELBİSELERİ	1.01.2014	1,00	8.666,66
253.2014.002	SAYAÇ TAKİP CIHAZI	1.07.2014	1,00	1.122,72
253.2014.004	ESPİYE HES GEÇİCİ KABUL BEDELİ	1.01.2014	1,00	2.431,46
253.2014.005	SANTRAL KAMULAŞTIRMA BEDELİ	1.01.2014	1,00	48.177,50
253.2015.002	REGÜLATÖR-SİLT BOŞALTIM BORUSU TAHKİMAT BEDELİ	1.01.2015	1,00	10.440,00
253.2015.003	RÜZGAR ÖLÇÜM İSTASYONU 82,50 M KOMPLE	28.09.2015	1,00	40.185,00
253.2016.001	PARMAK İZİ OKUYUCU VE EKİPMANLARI	30.11.2016	1,00	23.398,89
253.2017.001	KUM VE ÇAKIL KARIŞTIRMA MAKİNASI	22.02.2017	1,00	125.000,00
253.2019.001	ELEKTRİK MOTORU POMPASI+FİLTRE	11.06.2019	1,00	13.248,63
253.2020.001	REGÜLATÖR VE HİDRO ELEKTRİK SANTRALİ	31.12.2020	1,00	21.696.765,00
253.2021.001	PROJEKTÖR 4000 K RIO 100 W DİREK1	14.07.2021	10,00	12.250,00
253.2022.001	12V 100 AH JEL AKÜ	29.06.2022	1,00	14.983,92
255.2013.001	HP LAZER LASERJET PRO CP1025NW CE914A YAZICI	1.01.2011	1,00	411,95
255.2013.002	MASA	1.01.2012	1,00	560,00
255.2013.003	MODERN SANDELYA	1.01.2012	1,00	400,00
255.2013.004	BETA SEKRETER KOLTUĞU SİYAH	1.01.2012	1,00	700,00
255.2013.005	SOFİA MÜDÜR KOLTUĞU	1.01.2012	1,00	600,00
255.2013.006	BETA 160 LIK MASA PERDELİ WENGE	1.01.2012	1,00	305,00
255.2013.007	BETA 120 LIK MASA PERDELİ WENGE	1.01.2012	1,00	280,00
255.2013.008	BETA 80 LIK MASA PERDELİ WENGE	1.01.2012	1,00	245,00
255.2013.009	DE-2001 BULAŞIK MAKİNASI	1.01.2012	1,00	508,00
255.2013.010	AL-181 ÇAMAŞIR MAKİNASI	1.01.2012	1,00	550,00
255.2013.011	ÜÇ ÇEKMECELİ KESON MERT KİLİT WENGE	1.01.2012	1,00	170,00

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

255.2013.012	DPFI 4 GAV ANKASTRE OCAK	1.01.2012	1,00	406,00
255.2013.013	FRİTÖZ	1.01.2012	1,00	95,00
255.2013.014	K-8260 T ÇAYCI	1.01.2012	1,00	220,00
255.2013.015	KUMTEL ISITICI	1.01.2012	1,00	130,00
255.2013.016	KUMTEL ELEKTRİKLİ OCAK	1.01.2012	1,00	120,00
255.2013.017	OREO TOST MAKİNASI	1.01.2012	1,00	139,83
255.2013.018	SANTRAL MUTFAK EŞYALARI	1.01.2012	1,00	1.002,18
255.2013.019	PANOSONİC DIGITAL FOTOGRAF MAKİNASI LIMIX DMC-S1	1.01.2012	1,00	280,00
255.2013.020	BİLGİSAYAR DELL OPTİKLEX 380MT E7500 2 GB 500 GB	1.01.2012	1,00	2.288,94
255.2013.021	NIKON COOLPIN 52600 FOTOGRAF MAKİNASI	1.01.2013	1,00	175,00
255.2013.022	SONY 40 FULL HD LED TV	1.01.2013	1,00	1.165,00
255.2013.023	MUTFAK DOLABI	1.01.2013	1,00	932,20
255.2013.024	LASER FAX MAKİNASI	1.01.2012	1,00	418,23
255.2013.025	DELL OPTIKLEX 390 MT 13-2120+YAZICI	1.01.2012	1,00	958,90
255.2013.029	TELSİZLİ KASK	1.01.2012	1,00	2.200,00
255.2013.030	34 FM 0858 PLAKALI ARAÇ LASTİKLERİ	31.10.2013	1,00	775,43
255.2014.001	401044422 DOLAP EVRAK KAPAKLI 820*40*155	1.01.2014	1,00	1.250,00
255.2014.002	401044415 MASA OFİSİ	1.10.2014	1,00	200,00
255.2014.003	ARGOX X-1000VL BARKOD YAZICI	1.01.2014	1,00	2.121,68
255.2014.004	21,5 PHILIPS 223V 5 LBS LED	1.01.2014	1,00	258,88
255.2015.001	UPS 2 KVA MONOFAZE(401036273.9	1.01.2015	1,00	756,96
255.2015.002	PARMAK İZİ OKUYUCU SUPREMA Bioentry Plus (40102576	1.01.2015	1,00	2.492,98
255.2015.003	KAMERA SİSTEMİ	1.01.2015	1,00	4.995,86
255.2019.001	BUZDOLABI	20.05.2019	1,00	1.186,44
255.2019.002	AXEN AX40DAB0938 40"102 CM LED EKRAN+ETERNET	26.06.2019	1,00	1.481,36
255.2019.003	NOTEBOOK İ79700F 16 GB 4 GB HARİCİ BELLEK	30.12.2019	1,00	5.007,96
255.2020.0001	KLİMA İÇ VE DIŞ ÜNİTE	25.03.2020	6,00	9.661,02

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 10: Bağlantı Anlaşması

aksa ELEKTRİK

ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Güzelyalı Mah. Mevlana Cad. No:9
61900 Arsin/ Trabzon/ Türkiye
Tel.+90 462 711 26 16 (pbx)
Faks+90 462 711 21 11

ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
(Proje Tesis Grup Yöneticiliği)

27.01.12 00216

Sayı : 2012 / 54 *23 / 01 / 2012*
Konu : Akköy-Espiye HES'in Sistem Bağlantı Anlaşması

KONİ İNŞAAT SANAYİ A.Ş.
(Mahmutbey Yolu Merkez Mah. Fabrikalar Yolu No:8)
Bağcılar /İSTANBUL

İlgi : 23.01.2012 tarih ve 2012/01 sayılı Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması.

Akköy-Espiye HES'in sistem bağlantısı için hazırlanan ve Şirketiniz tarafından imzalanan Geçici Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması Şirketimizce de imzalanmış olup, bir nüshası yazımız ekinde gönderilmektedir.

Şirketimiz ile TEİAŞ arasında trafo merkezlerinin sistem kullanımı için yapılan/yapılacak olan sistem kullanım anlaşmasında yer alan güç değeri; Akköy-Espiye HES'in güç değeri dikkate alınarak revize edilmesine müteakip, şirketiniz ile sistem kullanım anlaşması yapılacaktır. Bu nedenle üretim kaybına uğramamak için Akköy-Espiye HES'in sisteme bağlanacağı tarihin en az 4 ay öncesinden sistem kullanım anlaşması için Şirketimize başvurulması gerekmektedir.

Gereğini rica ederiz.

Ahmet ATMACA
Proje Tesis Grup Yön.

Muharrem EMRAL
Şirket Müdürü

EK:
- Geçici Dağıtım Sistemine Bağlantı Anlaşması (22 sayfa)

Dağıtım (Gereği için) :
Giresun İl Müdürlüğü /GİRESUN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DAĞITIM SİSTEMİNE (GEÇİCİ) BAĞLANTI ANLAŞMASI
(ÜRETİM FAALİYETİ GÖSTEREN TÜZEL KİŞİLER İÇİN)

Tarih: 23/01/2012 Kullanıcı No: 2012/01.

Bu Anlaşma; isim ve/veya unvanı ile kanuni ikametgah adresi aşağıda belirtilen Kullanıcıya ait **Akköy-Espiye HES** tesisinin, Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Dağıtım Şirketine Ait Dağıtım Şebekesine bağlanması için gerekli hüküm ve şartları içermektedir.

Taraflar	Dağıtım Şirketi: **Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.**	Kullanıcı: **(Akköy-Espiye HES) Koni İnşaat Sanayi A.Ş.** Lisans No: EÜ/1301-5/938 Lisans Tarihi : 06/09/2007
Kanuni Adresleri	Güzelyalı Mah. Mevlana Caddesi No:9 **Arsin/TRABZON**	Mahmutbey Yolu Merkez Mah. Fabrikalar Yolu No:8 Bağcılar / İSTANBUL
Temsile Yetkili Kişiler **Ahmet ATMACA** Çoruh EDAŞ Proje Tesis Grup Yöneticisi	**Muharrem EMİCAL** Çoruh EDAŞ Şirket Müdürü	**Fatih BÜYÜKTOPÇU** Koni İnşaat San. A.Ş. Yön.Kur.Başkanı
İmzalar		

Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölümü ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölümü ile birlikte ayrılmaz bir bütündür. (22 sayfadan ibarettir. İki asıl olarak düzenlenmiştir.)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

MADDE 1. BAĞLANTI BİLGİLERİ:
Bağlantı bilgileri Ek-1'de belirtilmiştir.

MADDE 2. ANLAŞMA GÜCÜ:
Kullanıcı; bağlantı noktasından bu Anlaşma revize edilmeden anlaşma gücünün üzerinde elektrik enerjisi almayacak, bağlantı noktasına anlaşma gücünün üzerinde elektrik enerjisi vermeyecektir.

Kullanıcının anlaşma gücünü ihlal etmesi durumunda Dağıtım Şirketi, bu Anlaşma kapsamındaki yaptırımları uygulayacak ve ihlalin düzeltilmesi için Kullanıcıya, ihlalin tespit edildiği tarihte bildirimde bulunacaktır. Kullanıcı, bildirimin alındığı tarih itibarıyla bu durumu düzeltecektir. Dağıtım Şirketi, bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde Kullanıcının bağlantısını kesebilir. Elektrik enerjisinin kesilmesi ve tekrar verilmesi durumunda ortaya çıkan masraf ve maliyetler, Kullanıcı tarafından Dağıtım Şirketine ödenecektir.

Dağıtım Şirketi, anlaşma gücü üzerinde elektrik enerjisi alınmasını ve verilmesini önlemek amacıyla otomatik enerji kesme sistemlerini devreye alabilir.

Kullanıcının anlaşma gücünü ihlal etmesi veya Dağıtım Şirketinin taahhüt ettiği anlaşma gücünü sağlayamaması durumunda, Dağıtım Şirketi ile Kullanıcı arasında bu Anlaşma hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

MADDE 3. MÜLKİYET SINIRLARI:
Dağıtım Şirketi ile Kullanıcı arasındaki tesis ve/veya teçhizatın mülkiyet sınırları Ek-2'de belirtildiği şekildedir.

Dağıtım Şirketi ve Kullanıcı tarafından işletme sınırlarında yer alan tesis ve/veya teçhizatın bakım/onarımı, işletilmesi ve korunması ile ilgili olarak yetki ve sorumluluğun hangi tarafta olduğunu belirleyen yetki çizelgesi ve dağıtım sistemi ile Kullanıcı tesisleri ve/veya iletim sistemi arasındaki işletme sınırlarında veya ortak sorumluluğun bulunduğu yerlerde uygulanacak güvenlik yönetimi sistemine ilişkin hususlar, hali hazırda dağıtım sistemine bağlı olanlar için bu Anlaşmanın yürürlüğe girmesini izleyen 15 (onbeş) gün içerisinde; dağıtım sistemine bağlanmak için başvuruda bulunanlar için, bağlantının tesis edilmesinden 15 (onbeş) gün önce Dağıtım Şirketi tarafından Kullanıcı ile müzakere edilmek suretiyle düzenlenecek ve bu Anlaşmanın ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilecektir.

MADDE 4. KARŞILIKLI YÜKÜMLÜLÜKLER:
A. Dağıtım Sistemi Varlıklarının Tesis Edilmesi ve Müşteri Mülkiyetindeki Tesisten Faydalanma:

1. Dağıtım Sistemi Varlıklarının Kullanıcı Tarafından Tesis Edilmesi veya Ettirilmesi:
Dağıtım sistemine bağlantı yapılması halinde, sistem kullanımı açısından kapasitenin yetersiz olması nedeniyle genişleme yatırımı veya yeni yatırım yapılmasının gerekli olduğu ve yeterli finansmanın mevcut olmadığı hallerde; söz konusu yatırım Dağıtım Şirketi adına Kullanıcı tarafından ilgili mevzuat kapsamındaki teknik standartlar sağlanarak yapılabilir veya finansman koşullarının Dağıtım Şirketi tarafından uygun bulunması halinde Kullanıcı tarafından finanse edilebilir. Bu durumda; gerçekleşen yatırıma ait toplam harcama tutarı, Dağıtım Şirketi ile Kullanıcı arasında yapılan Sistem Kullanım Anlaşması çerçevesinde sistem kullanım fiyatına göre hesaplanan bedelden düşülecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Genişleme yatırımı veya yeni yatırımın Kullanıcı tarafından yapılması veya finansmanının sağlanması halinde, Dağıtım Şirketi ile Kullanıcı arasında tesis sözleşmesi düzenlenecektir.

Kullanıcı ile imzalanan Sistem Kullanım Anlaşmasının anlaşma hükümleri çerçevesinde feshi halinde, söz konusu Kullanıcı, yaptığı harcamalar için herhangi bir hak talebinde bulunmayacaktır.

2. Bir Başka Müşteri Mülkiyetindeki Tesisten Faydalanma:

Mevcut olması halinde, sisteme bağlantısı yapılan Kullanıcı tarafından bağlantı noktasına kadar müstakilen tesis edilen branşman hattından Elektrik Piyasası Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği çerçevesinde üçüncü şahıslar da yararlanabilir.

B. Mali Yükümlülükler:

1. Bağlantı Bedeli:

Dağıtım Şirketinin Kurul tarafından onaylı tarifesindeki yönteme göre hesaplanan bağlantı bedeli Kullanıcı tarafından Dağıtım Şirketine ödenecektir.

2.İşletme ve Bakım Masraflarının Karşılanması:

Bağlantı varlıklarının işletme ve bakım masrafları, mülkiyet sınırları dahilinde ilgili taraflarca karşılanacaktır.

3.Diğer Masraflar:

Bu Anlaşmadan doğan vergi, resim, harç gibi masraflar Kullanıcı tarafından karşılanacaktır.

4.Tazminat:

Kullanıcı, bu Anlaşma ve ilgili mevzuata aykırı davranışları sonucunda Dağıtım Şirketi ve diğer kullanıcı tesislerinde ortaya çıkan zararları tazmin edecektir.

C. Teknik Hükümler:

1.Veri Sağlama:

Kullanıcı, bağlantının gerçekleştirilmesi için talep edilen her türlü bilgi ve belgeyi Dağıtım Şirketine verecektir.

2.Koruma ve Ölçüm Sistemi:

Koruma:

a) Kullanıcı; uygulanacak koruma sistemi ile ilgili tasarımlarını ilgili mevzuat çerçevesinde belirtilen şartlara uygun olarak hazırlayarak Dağıtım Şirketine sunacak ve koruma ayarlarını Dağıtım Şirketi ile varacağı mutabakat uyarınca Dağıtım Şirketinin kontrol ve koordinasyonu altında yapacaktır. Dağıtım Şirketi ile Kullanıcının mutabakata vardığı koruma sistemi ayarları ile ilgili ayrıntılar Ek-3'de belirtilmiştir.

b) Kullanıcı, bağlantı noktasında, bölgenin çevre şartları da göz önüne alınarak tespit edilen nominal spesifik ark sürünme mesafesini sağlayan izolatörler kullanacaktır.

Ölçüm Sistemi:

a) Ölçüm sisteminde ilgili mevzuatta tanımlanan sayaçlar kullanılacaktır.

b) Ölçüm sistemi ile ilgili projeler, mevzuata uygun olarak Kullanıcı tarafından hazırlanacak ve Dağıtım Şirketinin onayına sunulacaktır.

c) Kullanıcı, ölçüm sisteminin karşılıklı kayıt altına alınması, ölçüm sistemini oluşturan teçhizatın projeye göre kontrolü ve hassasiyet testleri için Dağıtım Şirketine başvuruda bulunacaktır.

d) Kullanıcı, ölçüm sistemlerinde ana ve yedek sayaç grubu olmak üzere bağımsız iki grup sayaç tesis edecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

e) Ölçüm sisteminde yer alan sayaçlarla ilgili devreye alma ve periyodik muayene işlemleri Ek-4'e uygun olarak gerçekleştirilecektir.

f) Taraflardan birisi test tarihleri dışında da sayaçların hatalı ölçüm yaptığını iddia ederse, iddia eden taraf, sayaçların bağlı bulunduğu ölçüm sisteminin her iki taraf temsilcilerinin huzurunda test edilmesini isteyebilir. Bu durumda, sayaçlar önceden bildirilen ve üzerinde mutabık kalınan tarihte veya bir tarih üzerinde anlaşılamadığı takdirde bildirim tarihinden itibaren yedi gün içerisinde (e) bendinde belirtildiği şekilde test edilecektir.

g) Taraflardan biri, sayaçların hatalı ölçme yaptığını iddia eder ve test sonucunda söz konusu cihazların hassasiyet sınıfı içerisinde çalıştığı anlaşılırsa, bu test masrafları, talepte bulunan tarafça karşılanır; aksi durumda test masrafları ölçüm teçhizatı hatalı olan tarafça karşılanacaktır.

h) Ana sayacın mührünün kopartıldığı veya sayacın normal okumasına engel olacak mahiyette herhangi bir müdahalenin yapılmış olduğu tespit edilirse veya ana sayaç kayıt yapmıyorsa veya kontrol ve test sonucu ana sayacın yanlış ölçüm yaptığı tespit edilirse, ana sayaç grubu kayıt değerlerinin yedek sayaç grubu kayıt değerleri ile aynı olduğu son ölçümden itibaren doğru enerji miktarları yedek sayaç grubu üzerinden tespit edilecektir. Yedek sayaç grubunun da mührünün kopartıldığı veya sayacın normal okumasına engel olacak mahiyette herhangi bir müdahalenin yapılmış olduğu tespit edilirse veya yedek sayaç da kayıt yapmıyorsa veya kontrol ve test sonucu yedek sayacın yanlış ölçüm yaptığı tespit edilirse ilgili mevzuat hükümleri uygulanacaktır.

3. İletişim:

Kullanıcı ile iletişimin temin edilmesi için; ilgili mevzuat kapsamında öngörülen donanımlar, Kullanıcı tesisinin dağıtım sistemine bağlanması aşamasında Dağıtım Şirketi ile görüşülmek suretiyle belirlenecektir. İletişim sistemine ilişkin bilgiler Ek-5'de belirtilmiştir.

4. Kompanzasyon:

Kompanzasyona ait uygulamalar ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılacaktır.

Kullanıcının her bir ölçüm noktasından çekeceği endüktif reaktif enerjinin/vereceği kapasitif reaktif enerjinin, aktif enerjiye oranı ilgili mevzuata uygun olacaktır.

5. Harmonik Bozulmalar, Fliker Şiddeti, Faz Dengesizliği:

Harmonik bozulmalar, fliker şiddeti ve faz dengesizliğinin giderilmesine ilişkin uygulamalar ilgili mevzuata uygun olarak yapılacaktır.

6. Üretim Tesislerinin Tasarım ve Performans Şartları:

Üretim tesisleri ilgili mevzuata uygun olarak tasarlanacak, devreye alınacak ve işletilecektir.

7. Talep Kontrolü:

Dağıtım Şirketi, Kullanıcının talep kontrolünden etkilenme olasılığı bulunması halinde etkilenen tarafı mümkün ise önceden haberdar edecektir. Kullanıcının talep kontrolü uygulamalarına ilişkin hak ve yükümlülükleri Ek-6'da yer almaktadır.

MADDE 5. ERİŞİM ve MÜDAHALE HAKLARI:

Dağıtım Şirketi, mülkiyetin gayri ayni haklar da dahil olmak üzere;

a) Bağlantı ve dağıtım sistemi varlıklarının tesisi, işletmesi, bakımı, kontrolü, test edilmesi ve sökülmesi,

b) Ölçüm sistemlerine zaman sınırlaması olmaksızın erişim, hakkına sahiptir. Bu hakların, Kullanıcı tarafından Dağıtım Şirketi adına tapu siciline kaydedilmiş olması halinde Kullanıcı, Dağıtım Şirketinden kira talep edebilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taraflar, temsilcileri, çalışanları ve taraflarca davet edilen diğer kimseler;

a) Can ve mal güvenliğinin sağlanması için yapılması gereken acil durum müdahaleleri,

b) Dağıtım Şirketinin, dağıtım sistemini ilgili mevzuatta yer alan hükümler uyarınca işletebilmek amacıyla yapacağı müdahaleler,

dışında diğer tarafın tesis ve/veya teçhizatına müdahale etmeyecektir.

MADDE 6. PARALELE GİRME

Üretim tesislerinin paralele girme işlemlerine ilişkin alınması gerekli tüm tedbirler (koruma, kilitleme, iletişim gibi), üretim faaliyeti gösteren Kullanıcı tarafından alınacak ve paralele girme işlemleri TEİAŞ'ın ilgili Bölge Yük Dağıtım Merkezinin komuta ve talimatları doğrultusunda üretim faaliyeti gösteren Kullanıcı tarafından Kullanıcı tesislerinde gerçekleştirilecektir.

MADDE 7. MÜCBİR SEBEP HALLERİ:

Bu Anlaşma kapsamındaki yükümlülükler Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 51 inci maddesinde belirtilen mücbir sebeplerden dolayı yerine getirilemediği takdirde, mücbir sebep olayının veya etkilerinin devam ettiği ve yükümlülüğün yerine getirilmesini engellediği süre boyunca etkilenen yükümlülükler askıya alınır.

Mücbir sebeplerden dolayı yükümlülüğünü yerine getiremeyen taraf; mücbir sebebe yol açan koşulları, mahiyetini ve tahmini süresini açıklayan mücbir sebep bildirim raporunu, mücbir sebebin süresi boyunca yükümlülüklerini yerine getirememe durumunu ortadan kaldırmak için aldığı önlemleri ve güncel bilgileri içeren düzenli raporları diğer tarafa gönderir.

MADDE 8. KULLANICI BAĞLANTISININ VE/VEYA ENERJİSİNİN KESİLMESİ:

Dağıtım Şirketi;

a) Bu Anlaşma ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince enerji kesilmesini gerektiren durumlarda en az 5 (beş) gün önceden bildirimde bulunmak suretiyle,

b) Dağıtım sisteminin herhangi bir bölümünün Dağıtım Şirketi tarafından test ve kontrolünün, tadilatının, bakımının, onarımının veya genişletilmesinin gerektirdiği durumlarda en az 5 (beş) gün önceden bildirimde bulunmak suretiyle,

c) Mücbir sebep hallerinden birine bağlı durumlarda,

d) Can ve mal güvenliğinin sağlanmasının gerektirdiği durumlarda,

e) Dağıtım sistemini veya enerji alınan veya verilen başka bir sistemi etkileyen veya etkileme ihtimali olan kaza, sistem arızası veya acil durumlarda,

Kullanıcının tesis ve/veya teçhizatının bağlantısını kesebilecektir.

Enerji kesintisine neden olan durumun ortadan kalkmasından sonra Kullanıcıya ait tesis ve/veya teçhizat mümkün olan en kısa sürede yeniden enerjilendirilecektir.

Kullanıcının bağlantı noktasında enerjisinin kesilmesine ilişkin yazılı talebi Dağıtım Şirketi tarafından varılan mutabakat çerçevesinde yerine getirilecektir.

Dağıtım Şirketinin, kullanıcının yazılı isteği üzerine veya Kullanıcıdan kaynaklanan nedenlere dayalı enerjiyi kesme ve tekrar verme işlemleri ile ilgili olarak yaptığı harcamalar, kullanıcı tarafından üstlenilecektir.

MADDE 9. DAĞITIM SİSTEMİNDEN AYRILMA:

Kullanıcı, bu Anlaşmaya konu tesis ve/veya teçhizatını sistemden ayırma talebini en az dört ay önceden Dağıtım Şirketine yazılı olarak bildirecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Dağıtım Şirketi ile Kullanıcı farklı bir süre için mutabık kalmadıkları takdirde, sistemle bağlantının fiziki olarak kesilmesini takip eden dört ay içerisinde birbirlerinin arazisi içinde bulunan varlıklarını kaldıracaklardır.

MADDE 10. TEMİNATLAR:

Sisteme bağlantı yapılmasının Dağıtım Şirketi tarafından ilave yatırım gerektirdiği hallerde veya sistem kullanımı açısından kapasitenin yetersiz olması nedeniyle genişleme yatırımı veya yeni yatırım yapılmasının gerekli olduğu ve yeterli finansmanın mevcut olmaması nedeniyle söz konusu yatırımın finansman koşulları Dağıtım Şirketi tarafından uygun bulunarak ilgili Kullanıcı tarafından finanse edildiği hallerde, mali yükümlülüklerin teminat altına alınabilmesini teminen Kullanıcıdan Ek-7'de belirtilen teminatlar alınmıştır.

Bağlantı yapılıp tüm yükümlülükler yerine getirildikten sonra Kullanıcının teminatı iade edilecektir.

MADDE 11. DEVİR, TEMLİK VE REHİN:

Kullanıcı, bu Anlaşma kapsamındaki haklarını veya yükümlülüklerini önceden Dağıtım Şirketinden yazılı onay almaksızın başkalarına devir, temlik ve rehne konu edemez.

Devir ve temlik;

a) Devir ve temlik edilmesi teklif edilen kişi bu Anlaşmaya taraf olacağını, Anlaşmanın tüm hüküm ve şartlarına uyacağını ve yükümlülüklerini yerine getireceğini Dağıtım Şirketine doğrudan taahhüt etmeden,

b) Kullanıcı, kendi yükümlülükleri için vermiş olduğu teminatı devir ve temlik edilmesi teklif edilen kişinin yükümlülüklerini de kapsayacak şekilde genişletmeden veya Dağıtım Şirketine eşdeğer bir teminat sağlayan yeni bir teminatla değiştirmeden,

geçerli olmayacaktır.

MADDE 12. HİZMET ALIMI:

Dağıtım Şirketi ile Kullanıcı, önceden birbirlerinin yazılı onayını almaksızın, bu Anlaşma kapsamındaki yükümlülüklerini hizmet alımı yoluyla başkalarına gördürebilir. Hizmet alımı yoluna gidilmesi, bu Anlaşma kapsamındaki yükümlülüklerin devri anlamına gelmez. Hizmet alımında bulunan Kullanıcı, bu durumu uygulamanın başlamasından en az 3 (üç) iş günü öncesinden Dağıtım Şirketine yazılı olarak bildirecektir.

MADDE 13. GİZLİLİK:

Taraflar, ilgili mevzuatın uygulanması sonucu veya piyasa faaliyetleri veya başka bir yolla sahip oldukları ticari öneme haiz bilgilerin gizli tutulması için gerekli tedbirleri almak ve kendi iştirakleri ve/veya hissedarları olan tüzel kişiler dahil üçüncü şahıslara açıklamamakla yükümlüdür.

MADDE 14. FERAGAT:

Kullanıcı yazılı olarak haklarından feragat etmediği sürece; ilgili mevzuat ve bu Anlaşma kapsamındaki hakların kullanılmasındaki gecikme, bu haklarını kısmen veya tamamen ortadan kaldırmaz ve bu haklardan feragat edildiği anlamına gelmez. Bir hakkın kısmen kullanılması, bu hakkın veya başka bir hakkın ileride kullanımını engellemez.

MADDE 15. CEZAİ ŞARTLAR:

Kullanıcının ilgili mevzuat ve bu Anlaşma hükümlerinin herhangi birini ihlal etmesi ve söz konusu ihlali, Dağıtım Şirketinin yazılı uyarısına rağmen uyarıda belirtilen süre içinde sona erdirmemesi durumunda, aşağıda yer alan cezai şartlar uygulanacaktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İhlalin Tanımı	Kullanıcı Tarafından Dağıtım Şirketine Ödenmesi Gereken Ceza
Dağıtım Şirketi tesislerinde kullanıcının bağlı olduğu fidere 00.00-24.00 saatleri arasında üç veya daha fazla arıza intikal ederek kesicinin açması	00.00-24.00 saatleri arasındaki her üç açma için içinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %1'i oranında ceza uygulanır. Üçün katına ulaşmayan açma sayıları üçün katına doğru aşağı çekilerek hesaplanır. (Not: 8 açma varsa 6 olarak hesap edilir)
Kullanıcının bağlantı noktasına anlaşma gücü üzerinde elektrik enerjisi vermesi	Her takvim yılının sonunda Kullanıcının sisteme verdiği enerjinin gücünün en yüksek olduğu değerle anlaşma gücü arasındaki her bir kW için o yılın Aralık ayı için belirlenen Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin 12 misli ceza uygulanır.
Kullanıcının bağlantı noktasından anlaşma gücü üzerinde elektrik enerjisi alması	Her takvim yılının sonunda Kullanıcının sistemden aldığı enerjinin gücünün en yüksek olduğu değerle anlaşma gücü arasındaki her bir kW için o yılın Aralık ayı için belirlenen Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin 12 misli ceza uygulanır.
Kullanıcının tesis ve/veya teçhizatının bu Anlaşma ve ilgili mevzuatta belirtilen bozucu etkilere ilişkin sınır değerlerini aşması	İçinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %3'ü oranında ceza uygulanır. Ceza, 00.00-24.00 saatleri arasında bir defadan fazla uygulanmayacaktır.
Yük düşme talimatlarına uyulmaması	İçinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %3'ü oranında ceza uygulanır. Ceza, 00.00-24.00 saatleri arasında bir defadan fazla uygulanmayacaktır.
Kullanıcının yanlış manevrası nedeniyle Dağıtım Şirketine ait tesislerin ve/veya dağıtım sisteminin etkilenmesi	İçinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %5'i oranında ceza uygulanır. Ceza, 00.00-24.00 saatleri arasında bir defadan fazla uygulanmayacaktır.
Kullanıcıya ait arızalı iletişim teçhizatının Dağıtım Şirketinin yazılı uyarısına rağmen onarılmaması/değiştirilmemesi ve bu durumu ile kullanılmaya devam edilmesi	Gerekli onarımın/değişikliğin yapılmayıp ihlalin devam ettiği her gün için içinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %1'i oranında ceza uygulanır.
Kullanıcının Dağıtım Şirketinden habersiz olarak teçhizatta ve/veya ayarlarında değişiklik yapması	a)Tespiti müteakip Dağıtım Şirketi tarafından bu değişikliğin kalmasında sakınca görülmemesi durumunda bir defaya mahsus olmak üzere içinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %5'i oranında ceza uygulanır. b)Tespiti müteakip Dağıtım Şirketi değişikliği benimsemez ve yazılı ihbarda

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	bulunursa bu durumu devam ettirdiği her ay için içinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %5'i oranında ceza uygulanır.
Üretim faaliyeti gösteren Kullanıcının Dağıtım Şirketine haber vermeksizin üretimini sıfırlaması	İçinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %5'i oranında ceza uygulanır. Ceza, 00.00-24.00 saatleri arasında bir defadan fazla uygulanmayacaktır.
Kullanıcıya ait tesislerdeki teknik ömrü dolan teçhizatın Dağıtım Şirketinin yazılı uyarısına rağmen değiştirilmemesi	Gerekli değişikliğin yapılmayıp ihlalin devam ettiği her ay için içinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %1'i oranında ceza uygulanır.
Kullanıcıya ait tesis ve/veya teçhizatın sisteme uyumsuz olması ve bu durumun Dağıtım Şirketinin yazılı uyarısına rağmen devam ettirilmesi	Gerekli değişikliğin yapılmayıp ihlalin devam ettiği her ay için içinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %1'i oranında ceza uygulanır.
Kullanıcının dağıtım sisteminin her bir ölçüm noktasında çekecekleri endüktif reaktif enerjinin/verecekleri kapasitif reaktif enerjinin, aktif enerjiye oranının ilgili mevzuata uygun olmaması	İçinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %5'i oranında ceza uygulanır. İhlalin ay içersindeki herhangi bir uzlaştırma döneminde bir defa yapılması ceza uygulaması için yeterli olup, her bir uzlaştırma dönemi için ayda bir defadan fazla ceza uygulanmayacaktır.
Kullanıcının kompanzasyon tesisinde arıza meydana gelmesi dolayısıyla Kullanıcının dağıtım sisteminin her bir ölçüm noktasında çekecekleri endüktif reaktif enerjinin /verecekleri kapasitif reaktif enerjinin, aktif enerjiye oranının ilgili mevzuata uygun olmaması	Elde olmayan nedenlerle ihlalin yılda bir kez olması halinde ceza uygulanmaz. Bu durumun, yılda bir defadan fazla olması durumunda ilk ihlal de dahil olmak üzere her ihlal için içinde bulunulan aya ait Sistem Kullanım Fiyatına göre hesaplanan bedelin %5'i oranında ceza uygulanır. İlk uygulamada iki defa, sonraki uygulamalarda ise ayda bir defadan fazla ceza kesilmeyecektir.

Dağıtım Şirketinin, Kullanıcıya taahhüt ettiği anlaşma gücünü Kullanıcıdan kaynaklanmayan bir nedenle sağlayamaması durumunda, bu gücün sağlanamadığı süre boyunca sağlanamayan güce karşılık gelen sistem kullanım fiyatına göre hesaplanan bedel Kullanıcıya ödenecektir.

MADDE 16. EK PROTOKOLLER/EK SÖZLEŞMELER:

Taraflar, karşılıklı mutabakat sağlamaları halinde aralarında mevzuat çerçevesinde bu Anlaşmaya ek olarak ilave ve/veya değişiklik protokolleri/sözleşmeleri yapabilecektir.

Bu Anlaşmanın Birinci Bölümünde yer alan Genel Hükümler, Kurul kararı ile değiştirilebilir.

MADDE 17. TADİLATLAR:

Elektrik Piyasasında İletim ve Dağıtım Sistemlerine Bağlantı ve Sistem Kullanımı Hakkındaki Tebliğ hükümlerine göre yapılan tadilat, Ek-8'e işlenecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MADDE 18. SONA ERME:

Bu Anlaşma;

a) Kullanıcının lisansının iptal edilmesi veya sona ermesi halinde,

b) Kullanıcının iflasına karar verilmesi, tasfiye memuru atanması, hukuken tasfiyesini gerektiren bir durum ortaya çıkması veya acze düşmesi hallerinde,

mali yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla kendiliğinden veya söz konusu Kullanıcı tarafından yazılı olarak başvurulması halinde tarafların mutabık kalacakları tarihte sona ermiş kabul edilecektir.

MADDE 19. KISMİ HÜKÜMSÜZLÜKTE ANLAŞMANIN GEÇERLİLİĞİ:

Bu Anlaşmanın herhangi bir hükmünün, batıl, hükümsüz, geçersiz, uygulanamaz veya mevzuata aykırı olduğu tespit edilirse; bu durum Anlaşmanın geri kalan hükümlerinin geçerliğini kısmen veya tamamen ortadan kaldırmaz. Yapılan tespit sonucunda Anlaşmanın yürütülmesine engel bir halin ortaya çıktığının anlaşılması durumunda, Anlaşma Borçlar Kanunu çerçevesinde geçersiz kabul edilecektir.

MADDE 20. ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Dağıtım Şirketi ile Kullanıcının bu Anlaşmanın hükümleri üzerinde mutabakata varamamaları halinde, taraflar, anlaşmazlığın çözümü konusunda Kuruma yazılı olarak başvuruda bulunabilir. Anlaşmazlıklar Kurum tarafından çözüme kavuşturulur. Anlaşmazlıklar hakkındaki Kurul kararları bağlayıcıdır.

MADDE 21. BİLDİRİMLER:

Bildirimler, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine uygun olarak yapılır. Bildirim adresinde bir değişiklik olması durumunda Kullanıcı, adres değişikliğini, adres değişikliği gerçekleşmeden önceki üç iş günü içerisinde Dağıtım Şirketine yazılı olarak bildirecektir. Bu bildirimin belirtilen süre içerisinde yapılmaması durumunda mevcut en son adrese yapılmış tebligatlar geçerli olacaktır.

MADDE 22. MEVZUATA UYUM:

Bu anlaşmanın yürürlük tarihinden sonraki mevzuat değişiklikleri taraflar için bağlayıcıdır.

MADDE 23. YÜRÜRLÜĞE GİRME:

Bu Anlaşma imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

Kullanıcının, Dağıtım Şirketine karşı bu Anlaşmadan kaynaklanan mali yükümlülüklerini 30 (otuz) gün içerisinde yerine getirmemesi halinde anlaşma akdedilmemiş sayılacaktır.

Ekler:

1. Bağlantı Bilgileri,
2. Mülkiyet Sınırları Çizelgesi,
3. Koruma Ayarları,
4. Devreye Alma Testleri,
5. İletişim Sistemine İlişkin Bilgiler,
6. Kullanıcının Talep Kontrolü Uygulamalarına İlişkin Hak ve Yükümlülükleri,
7. Teminatlar,
8. Tadilat.
9. Reaktif Güç kontrolü (Yan Hizmetler Sözleşmesi)
10. Diğer Yükümlülükler
11. Geçerlilik Süresi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

EK-1
BAĞLANTI BİLGİLERİ

Tesisin Adresi	**: Akköy-Espiye HES/GİRESUN**
Kullanıcının Bağlanacağı Nokta	: Yeni **tesis edilecek DM üzerinden Tirebolu TM'nin OG barasına (geçici)**
Gerilim Seviyesi	**: 31,5 kV**
Ölçüm Noktası	**: Santralin OG Çıkışı**
Bağlantı İçin Öngörülen Tarih	:
Bağlantı Bedeli	**: 714,00 TL (KDV dahil)**
Anlaşma Gücü	**: 5,11 MW**
Kurulu Güç	**: 5,11 MW**
Tahsis Edilen Güç	**: 100 kW**
Bağlantı Gücü	**: 5,11 MW**
Bağlantı Varlıkları	**:Bağlantı noktasında kullanılan tüm bağlantı varlıkları kullanıcı tarafından sağlanacaktır.**
Ölçüm Sistemi Tek Hat Şeması	**: Ekte verilmiştir.**

Dağıtım Şirketi: **Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.**		Kullanıcı: **(Akköy-Espiye HES) Koni İnşaat Sanayi A.Ş.** Lisans No: EÜ/1301-5/938 Lisans Tarihi : 06/09/2007
Ahmet ATMACA Çoruh EDAŞ Proje Tesis Grup Yöneticisi	Muharrem EMRAL Çoruh EDAŞ Şirket Müdürü	Fatih BÜYÜKTOPÇU Koni İnşaat San. A.Ş. Yön.Kur.Başkanı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EK-2
MÜLKİYET SINIRLARI ÇİZELGESİ

Giresun İli'nde Kullanıcı tarafından kurulması planlanan **Akköy-Espiye HES'in (geçici) sistem bağlantısı için** ;

1- Akköy-Espiye HES yakınında mevcut 31,5 kV 3x3/0 AWG iletkenli Tirebolu TM-Yağlıdere ENH'ın altında Dağıtım Şirketi tarafından yeni bir DM tesis edilecektir.

2- Yeni DM ile mevcut Tirebolu TM-Yağlıdere ENH arasında santralin kalıcı ve geçici bağlantısı için; 31,5 kV 4(1x240 XLPE) iletkenli yaklaşık 0,5 km uzunluğundaki yer altı kablolu ENH Dağıtım Şirketi tarafından tesis edilecektir.

3- Santral ile Yeni DM arasında yaklaşık 0,2 km uzunluğundaki 31,5 kV 4(1x240 XLPE) iletkenli yer altı kablolu ENH'ın Kullanıcı tarafından tesis edilmesi,

4- Santralin bağlanacağı ENH'ın, Tirebolu TM'de irtibatlanacağı fiderlerin otop.fideri olarak Kullanıcı tarafından donatılacak veya dönüştürülecektir.

5- Dağıtım Şirketi tarafından talep edilmesi halinde Kullanıcı tarafından tesis edilecek olan ENH ve DM'lerin mevcut diğer dağıtım tesisleri ile irtibatı Kullanıcı tarafından tesis edilecektir.

Dağıtım Şirketi: **Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.**		Kullanıcı: **(Akköy-Espiye HES)** **Koni İnşaat Sanayi A.Ş.** Lisans No: EÜ/1301-5/938 Lisans Tarihi : 06/09/2007
Ahmet ATMACA Çoruh EDAŞ Proje Tesis Grup Yöneticisi	Muharrem EMRAL Çoruh EDAŞ Şirket Müdürü	Fatih BÜYÜKTOPÇU Koni İnşaat San. A.Ş. Yön.Kur.Başkanı

Ek 11: Kapasite Raporu

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ
KAPASİTE RAPORU

GİRESUN TİCARET VE SANAYİ ODASI

Geçerlilik Süresi Sonu 01.11.2023

Rapor Tarihi :28.10.2021
Rapor No :2021/85

Firma Ünvanı	:ESPİYE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ GİRESUN ŞUBESİ	Sanayi Sicil No	:621098
Tescilli Markaları	:	Oda Sicil No	:9545
Vergi Dairesi/No	:Güneşli V.D. / 7700415861	Ticaret Sicil No	:840
İşyeri SGK No	:2351101011023491028l2-38/000	Faaliyet Kodu (NACE)	:35.11.19
MERSİS No	:077004158610032		

Üretimin Yapıldığı Yer	Adres	: TEPEKÖY ELEKÇİ MAHALLESİ HARMANCIK MEVKİİ KÜME EVLERİ NO:1/1 YAĞLIDERE / GİRESUN
	İşyeri Tel (Kodlu): 454 - 680 00 25	Faks : 454 - 680 00 24
	e-posta : espiyehes@guris.com.tr	Web : www.guris.com.tr
Merkez	Adres	KARAOĞLAN MAHALLESİ ANKARA CADDESİ NO:222 GÖLBAŞI / ANKARA
	Büro Tel (Kodlu): 312 - 484 05 70	Faks : 312 - 484 26 77

Üretim Konuları : Elektrik Enerjisi Üretimi

Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu	
Kiracı		Makine ve Teçhizat Değeri	90.929.471,54	Mühendis :	-
Arazi (m2)	21.635	Tescilli Sermayesi	100.000	Teknisyen :	-
Toplam Kapalı Saha (m2)	962			Usta :	-
Bina İnşaat Tipi	B.ARME			İşçi :	3
				İdari Pers. :	-
				Toplam :	3

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 15.02.2012

Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi

Sertifikalar :

Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 28.10.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.

RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER
Müge Aksu Belge Raportörü	Ali CEBECİ Makine Mühendisi	-

T.C.
Sükrü CEBECİ
Genel Sekreter
ASLININ AYNIDIR
01 Kasım 2021

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GİRESUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 840 / Vergi No: 7700415861
ESPİYE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ GİRESUN SUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : TEPEKÖY ELEKÇİ MAHALLESİ HARMANCIK MEVKİİ KÜME EVLERİ NO:1/1 YAĞLIDERE / GİRESUN

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.11.22	3	Yatay Eksenli Francis Türbini (4,69 MW)	0	I	0.0
27.11.26	3	Jeneratör (4,456 MW)	0	I	0.0
	1	Şalt Odası (34,5 kVA)	0	I	0.0
	3	Yükseltici Trafo (5500 kVA)	0	I	0.0
	1	İç İhtiyaç Trafosu (400 kVA)	0	I	0.0
27.11.26	1	Dizel Jeneratör Grubu (110 kVA)	0	Y	0.0
	3	Cebri Boru (1,70 mt Çap) (8,40 Mt. Uzunluğunda)	0	Y	0.0
	1	Cebri Boru (2,25 mt Çap) (116 Mt. Uzunluğunda)	0	Y	0.0
28.22.11	1	Kren Vinç (35 / 5 Ton)	0	Y	11.0
		Toplam :	**0**		**11.0 = 14.74 BG**

Açıklama : İşyeri arsası "Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu" nun 17/01/2008 toplantı tarih ve 1468/2 sayılı karar sıra numarası ile 06/09/2007 tarihinden itibaren, 49 yıllığına kiralanmıştır.

T.C. Şükrü CEBECİ Genel Sekreter
ASLININ AYNIDIR
01 Kasım 2021

T.C. TİCARET GİRESUN VE SANAYİ ODASI 2021

T.C.

TOBB tarafından 01.11.2021 tarih ve 42020 no ile onaylanmıştır. En son 01.11.2023 tarihine kadar geçerlidir.

GİRESUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 840 / Vergi No: 7700415861
ESPİYE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ GİRESUN ŞUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
35.11.10.72.00	Elektrik Enerjisi	57.749.760	kilowatt saat

T.C. Şükrü CEBECİ Güzel Şehirler ASLINDA AYNIDIR 01 Kasım 2021

TOBB tarafından 01.11.2021 tarih ve 42020 no ile onaylanmıştır. En son 01.11.2023 tarihine kadar geçerlidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GİRESUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 840 / Vergi No: 7700415861
ESPİYE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ GİRESUN ŞUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Akköy - Espiye Hidroelektrik santralinde 3 adet 4.456 kW kapasiteli Yatay Eksenli Francis Türbin - Jeneratör Grubu ile enerji üretimi yapılmaktadır. Santralde enerji üretimi için kullanılan su Yağlıdere deresinde elde edilmektedir. Kanlıca Suyu mevkiinde Yağlıdere üzerinde bulunan regülatör yapısından regüle edilerek alınan su, 5.427,602 mt.' lik atnalı tipi kapalı tünel ile 77,19 mt. yükseklikten cebri boru ile türbine yaklaşık 7 - 8 bar basınç oluşturacak şekilde, her türbine 6,667 m3 / sn. debi ile ulaşıp saatte 4.456 kW elektrik enerjisi üretmekte, sonra tekrar Yağlıdere dere havzasına dökülmektedir.

Üretilen elektrik enerjisi 3 adet 5,5 MVA güç trafoları ile 6,3 kV' tan 33,6 kV' a çıkarılarak enerji nakil hattı ile Yağlıdere Trafo merkezine iletilip ulusal şebekeye bağlanmaktadır.

3 adet jenaratör grubu (3x4,456 MW) elektrik üretmekte olup, tesisin kurulu olduğu Yağlıdere deresindeki su debisi dikkate alındığında tesis; ortalama 24 saat kapasite ile 180 gün kesintisiz çalışmakta ve elektrik üretmektedir.

Buna göre;

ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ:

(13,368 MW) x (24 saat) x (180 gün) x (1000 kw / 1MW) = 57.749.760 kwh/yıl.elektrik enerjisi

SU TÜKETİMİ:

4,456 MW ' lık elektrik üretimi için atılması gereken su miktarı = 6,56 m3/sn

3 adet 4,456 MW jenaratör grubu olduğuna göre, atılan su miktarı = (6,56 m3/sn x 3adet) = 19,68 m3/sn

ELEKTRİK ENERJİSİ ELDE EDEBİLMEK İÇİN ATILMASI GEREK YILLIK SU MİKTARI:

19,68 m3/sn x 3600 sn x 24 saat x 180 gün = 306.063.360 m3/yıl.su

Firma beyanına göre santral iç ihtiyaç olarak kullanılan elektrik enerjisi miktarı yıllık = 120.000 kwh/yıl elektrik enerjisi

T.C. Şükrü CEBECİ Genel Sekreter

ASLINA UYGUNDUR

01 Kasım 2021

TOBB tarafından 01.11.2021 tarih ve 42020 no ile onaylanmıştır. En son 01.11.2023 tarihine kadar geçerlidir.

GİRESUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 840 / Vergi No: 7700415861
ESPİYE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ GİRESUN ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
35.11.10	Elektrik Enerjisi	kilowatt saat	120.000	YüzYirmiBin
36.00.12	Su	metreküp	306.063.360	ÜçYüzAltıMilyonAltmışÜçBinÜçYüzAltmış

T.C. ŞÜKRÜ CEBECİ
ASLININ AYNIDIR
01 Kasım 2021

TOBB tarafından 01.11.2021 tarih ve 42020 no ile onaylanmıştır. En son 01.11.2023 tarihine kadar geçerlidir.

GİRESUN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 840 / Vergi No: 7700415861
ESPİYE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ GİRESUN ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibariyle tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 6 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 02.08.2019 tarih ve 26268 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Remzi ÖZKAN
Endüstri Mühendisi

1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper beyeti sorumludur.

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
Şükrü Cebeci Genel Sekreter	**Müjdat BAYRAMOĞLU** **Metalurji Mühendisi**	**01.11.2021 * 042020** Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

Şükrü CEBECİ
ASLINA UYGUNDUR
01 Kasım 2021

TOBB tarafından 01.11.2021 tarih ve 42020 no ile onaylanmıştır. En son 01.11.2023 tarihine kadar geçerlidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 12 Fotoğraflar

7

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ek 13: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Gökhan EFE		
Doğum Yeri ve Tarihi	Sivas, 22.02.1984		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (920919) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2009 Anadolu Üniversitesi / İşletme Fakültesi / İşletme Bölümü / 2013		
İş Tecrübesi	01.2022 - …	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015 - 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	06.2013 - 12.2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2012 - 05.2013	İkinci El Fabrikalar	Değerleme ve Proje Tasarlama
	06.2011 - 02.2012	Ekip Mühendislik	Üretim, Proje Tasarlama ve Yönetme
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 920919)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	**Lise** Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) **Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) **Yüksek Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-….	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektonik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-….	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 14: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920919

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

GÖKHAN EFE

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013 **No : 402293**

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.02.2022 **Belge No: 2022-01.1572**

Sayın Gökhan EFE

(T.C. Kimlik No: 28753837698 - Lisans No: 920919)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 **Belge No: 2019-01.1844**

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019 **Belge No: 2019-01.2584**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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