BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2022-13:58

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	68838429
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/DİNAR
Kurum Adı:	Dinar
Mahalle/Köy Adı:	KEKLİCEK Köyü
Mevkii:	BÜYÜK YAYLA
Cilt/Sayfa No:	5/430
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	134/65
AT Yüzölçüm(m2):	5000.11
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8164198) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU VKN:3350233334	Dinar - 15-01-2013 14:11 - 202	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
216417649	(SN:7750106) OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	5000.11	5000.11	Satış 05-07-2012 3948	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 31/03/2022 tarih 147905 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6346709.34 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 31-03-2022 16:47 - 3956	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 18/04/2022 tarih 178156 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 15909949.39 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 18-04-2022 09:20 - 4569	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 14/06/2022 tarih 274390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 20277836.81 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 14-06-2022 16:46 - 6823	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 28/07/2022	OLGU ENERJİ		Dinar - 28-07-2022 11:05 - 8400	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	tarih 338971 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 37151629.58 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN			
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 26/08/2022 tarih 387789 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 44236198.5 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 26-08-2022 12:14 - 10222	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 22/09/2022 tarih 430237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 44570773.05 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 22-09-2022 12:04 - 11468	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 25/10/2022 tarih 489990 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 53423763.03 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 25-10-2022 16:49 - 13348	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 29/11/2022 tarih 554005 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 64429958.33 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 29-11-2022 16:47 - 15103	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **UXkY7J8JUB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2022-13:59

webtapu

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	68838445
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/DİNAR
Kurum Adı:	Dinar
Mahalle/Köy Adı:	KEKLİCEK Köyü
Mevkii:	BÜYÜK YAYLA
Cilt/Sayfa No:	5/446
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	134/81
AT Yüzölçüm(m2):	3000.58
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8164198) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU VKN:3350233334	Dinar - 15-01-2013 14:11 - 202	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
217978091	(SN:7750106) OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	3000.58	3000.58	Satış 25-07-2012 4343	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 31/03/2022 tarih 147905 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6346709.34 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 31-03-2022 16:47 - 3956	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 18/04/2022 tarih 178156 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 15909949.39 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 18-04-2022 09:20 - 4569	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 14/06/2022 tarih 274390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 20277836.81 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 14-06-2022 16:46 - 6823	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 28/07/2022	OLGU ENERJİ		Dinar - 28-07-2022 11:05 - 8400	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	tarih 338971 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 37151629.58 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN			
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 26/08/2022 tarih 387789 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 44236198.5 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 26-08-2022 12:14 - 10222	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 22/09/2022 tarih 430237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 44570773.05 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 22-09-2022 12:04 - 11468	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 25/10/2022 tarih 489990 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 53423763.03 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 25-10-2022 16:49 - 13348	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 29/11/2022 tarih 554005 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 64429958.33 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 29-11-2022 16:47 - 15103	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **2MyNb0luoX** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 12.12.2022 tarih, saat 13.55-13.59 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

Santralin buluduğu orman arazisi devlet ormanı niteliğinde olup hazine mülkiyetindedir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu santralin bulunduğu bölgede, genel itibarı ile orman alanı ve köy yerleşim alanı yer almaktadır.

Afyonkarahisar İl Özel idaresi İmar Müdürlüğünde 30.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli Dinar Res Alanı Nazım ve Uygulama İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 05.04.2016 tarih 216 sayılı İl Meclis Kararı

Lejandı: Rüzgar Enerji Santrali

Yapılaşma şartları;

- E: 0,50

790 – 791 – 797 – 798 Parsel

Lejandı: Plan Dışı (Taşınmazlar 1/100.000 ölçekli "Afyonkarahisar Çevre Düzeni Planı"'nda Maden ve Orman alanı lejantında kalmaktadır.)

792 – 799 Parsel

Lejandı: Yol Alanı

101 Ada 62 – 63 - 64 Parsel

Lejandı: Plan Dışı (Taşınmazlar 1/100.000 ölçekli "Afyonkarahisar Çevre Düzeni Planı"'nda Orman alanı lejantında kalmaktadır.)

133 Ada 25 – 48 Parsel

Lejandı: Plan Dışı (Taşınmazlar 1/100.000 ölçekli "Afyonkarahisar Çevre Düzeni Planı"'nda Orman ve Taşkın alanı lejantında kalmaktadır.)

133 Ada 26 Parsel

Lejandı: Kısmen Yol Alanı Kısmen Plan Dışı (Taşınmaz 1/100.000 ölçekli "Afyonkarahisar Çevre Düzeni Planı"'nda Orman ve Taşkın alanı lejantında kalmaktadır.)

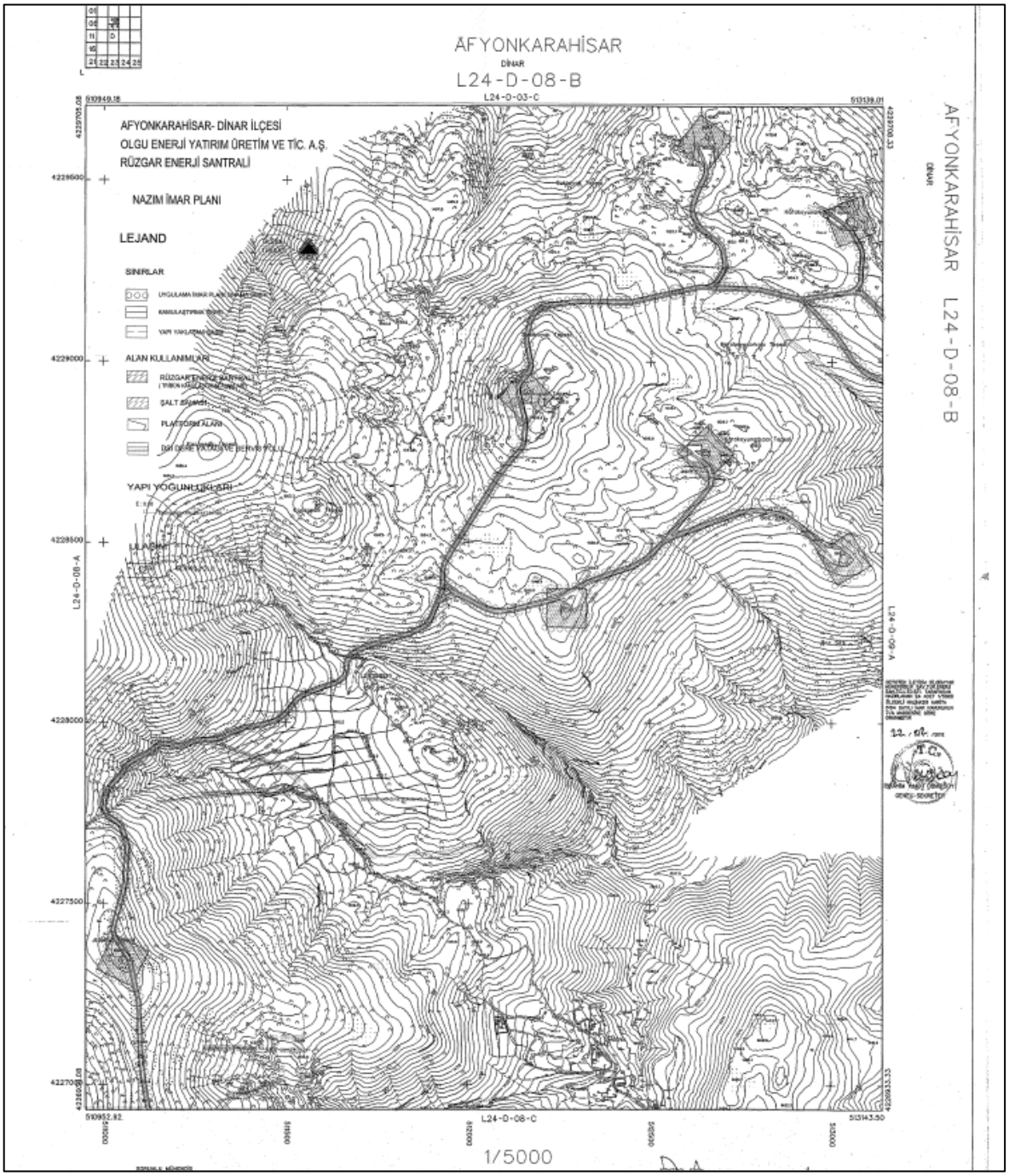
134 Ada 52 Parsel

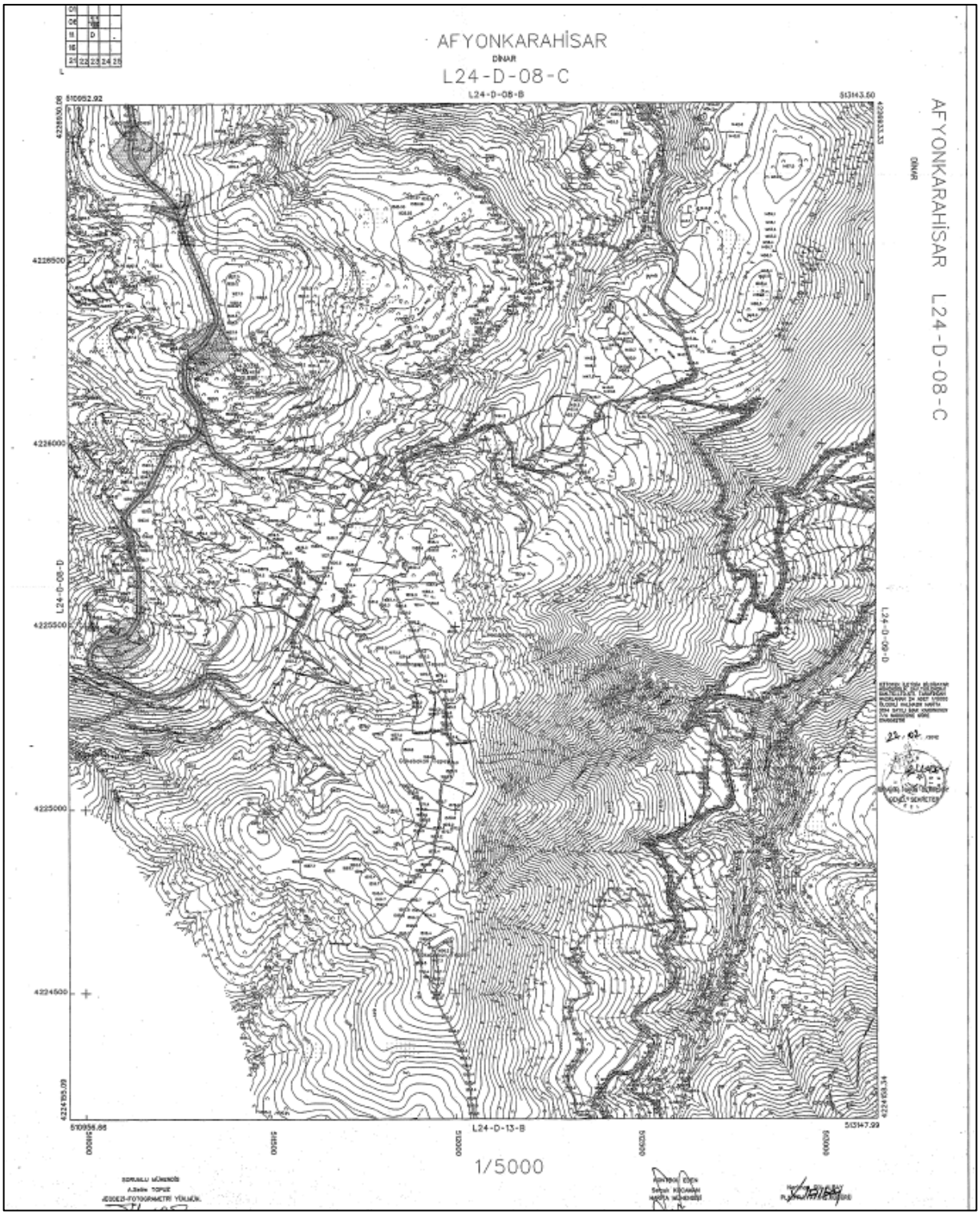
Lejandı: Kısmen Santral Alanı Kısmen Plan Dışı (Taşınmaz 1/100.000 ölçekli "Afyonkarahisar Çevre Düzeni Planı"'nda Orman ve Taşkın alanı lejantında kalmaktadır.)

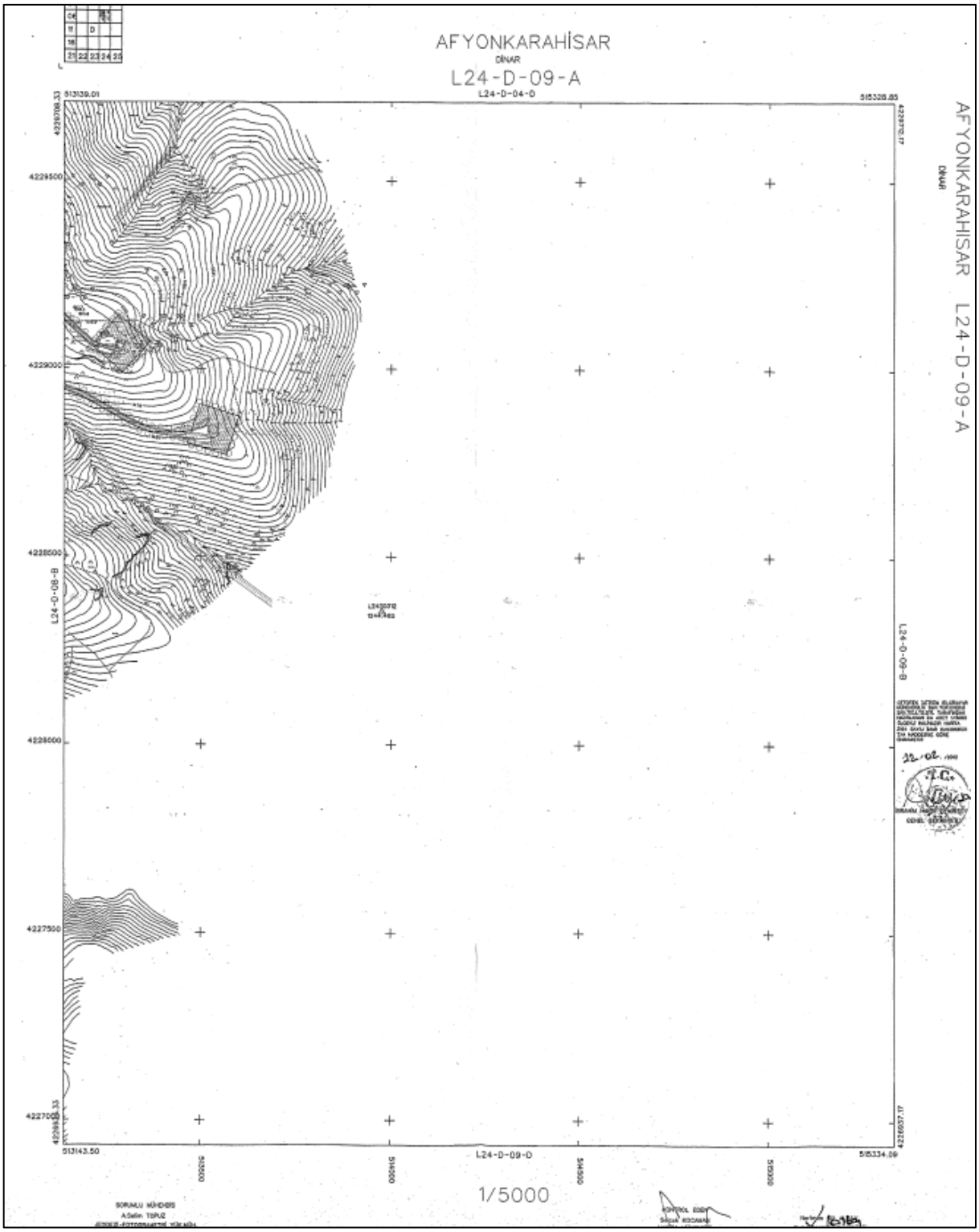
134 Ada 62 – 65 – 81 Parsel

Lejandı: Kısmen Yol Alanı Kısmen Plan Dışı (Taşınmaz 1/100.000 ölçekli "Afyonkarahisar Çevre Düzeni Planı"'nda Orman ve Taşkın alanı lejantında kalmaktadır.)

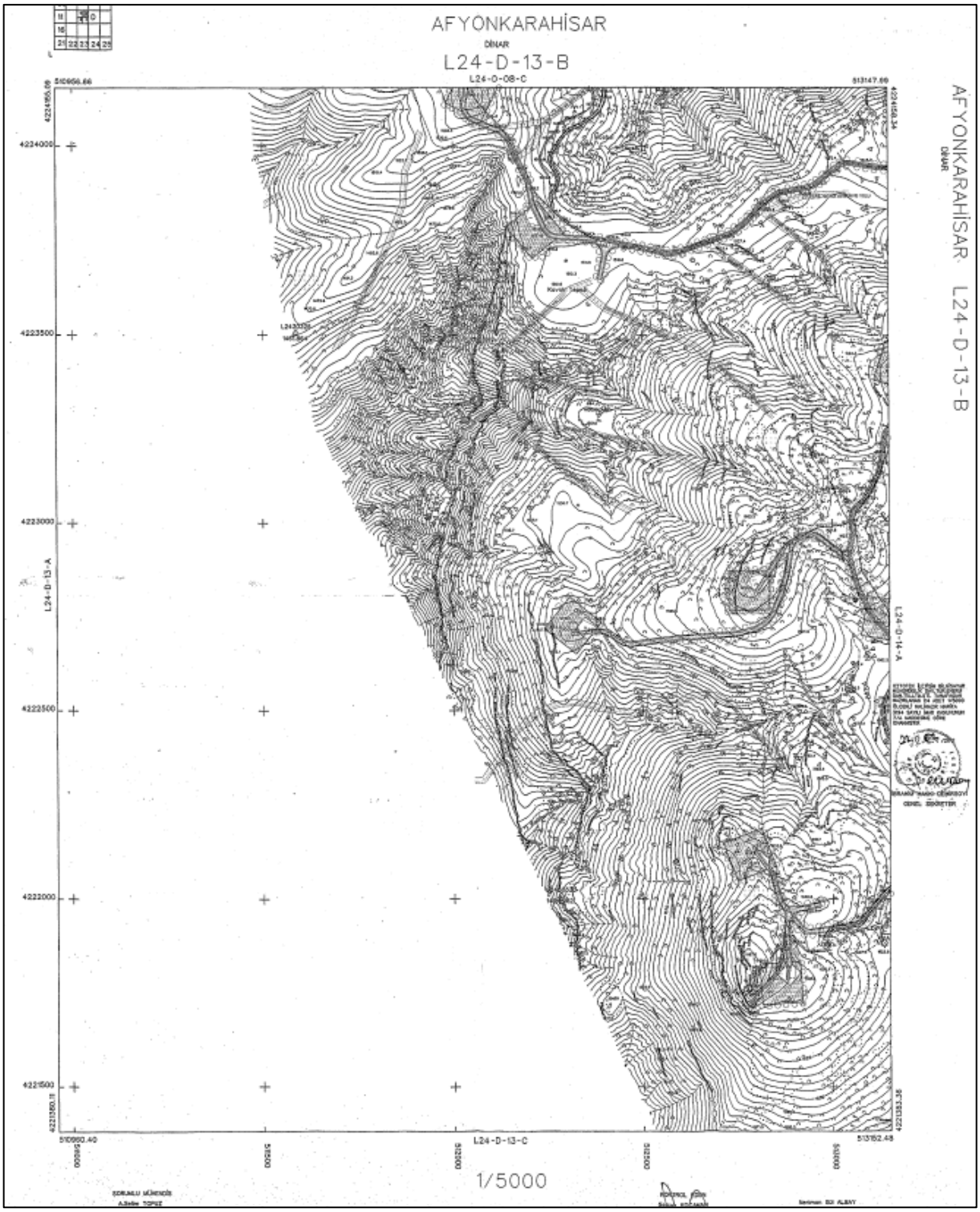
Değerleme konusu taşınmazlara yönelik imar görselleri ve değerleme konusu santrale yönelik yapılmış olan imar planının görselleri aşağıda yer almaktadır.



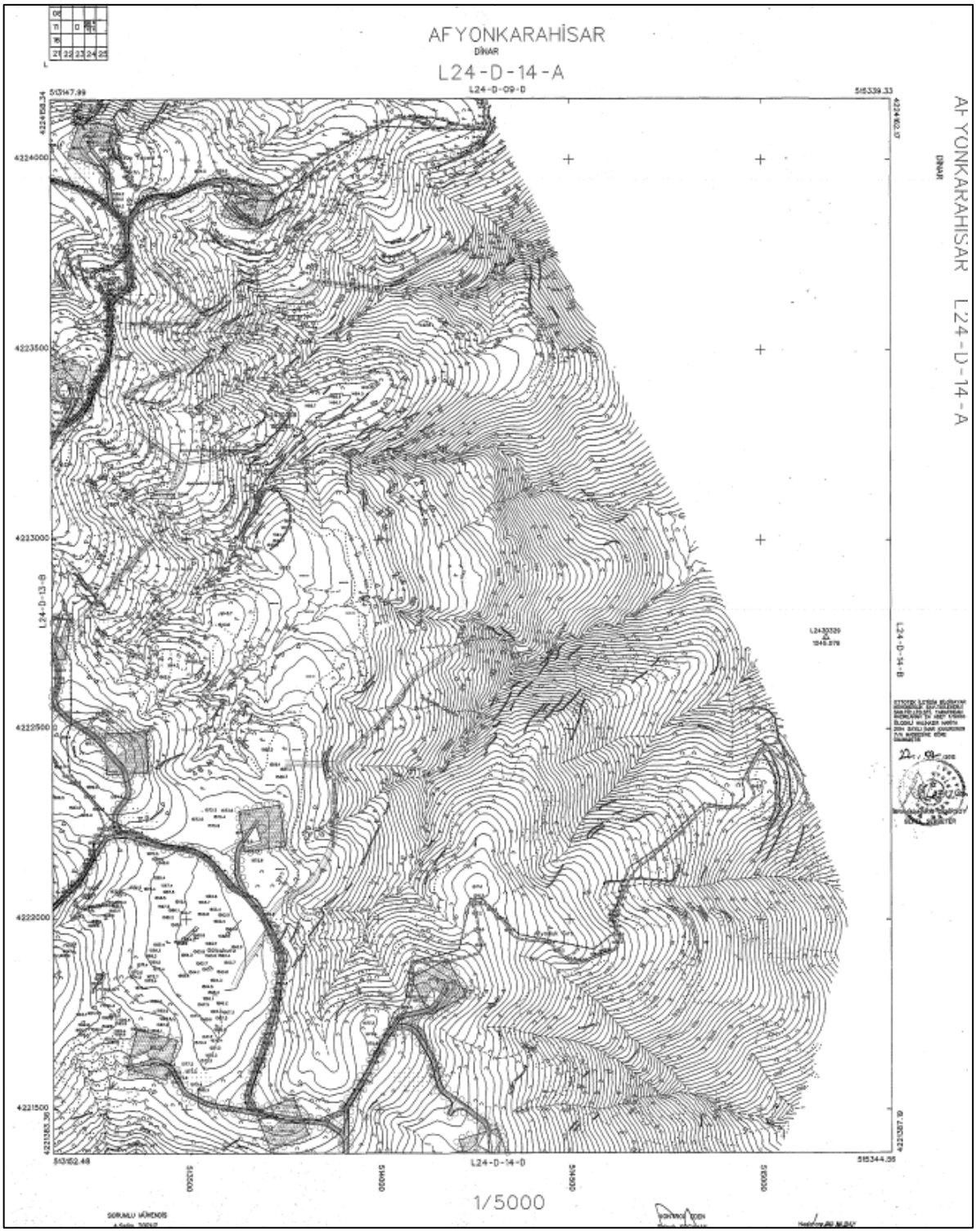

AFYONKARAHİSAR
DİNAR
L24-D-08-C
L24-D-08-B
L24-D-13-B
L24-D-08-D
L24-D-09-D
1/5000


AFYONKARAHİSAR
DİNAR
L24-D-09-A
L24-D-04-D
L24-D-08-B
L24-D-09-D
1/5000

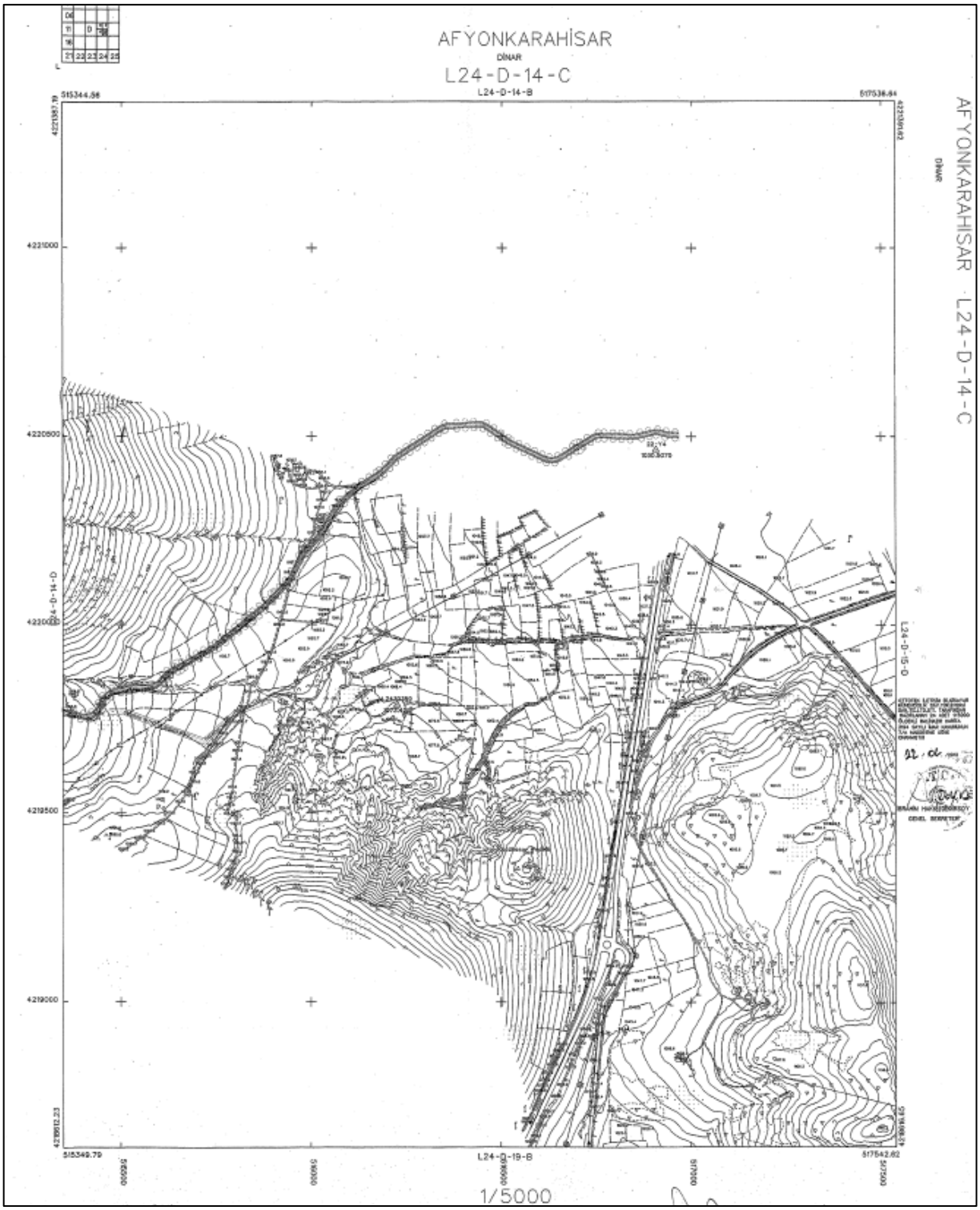
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

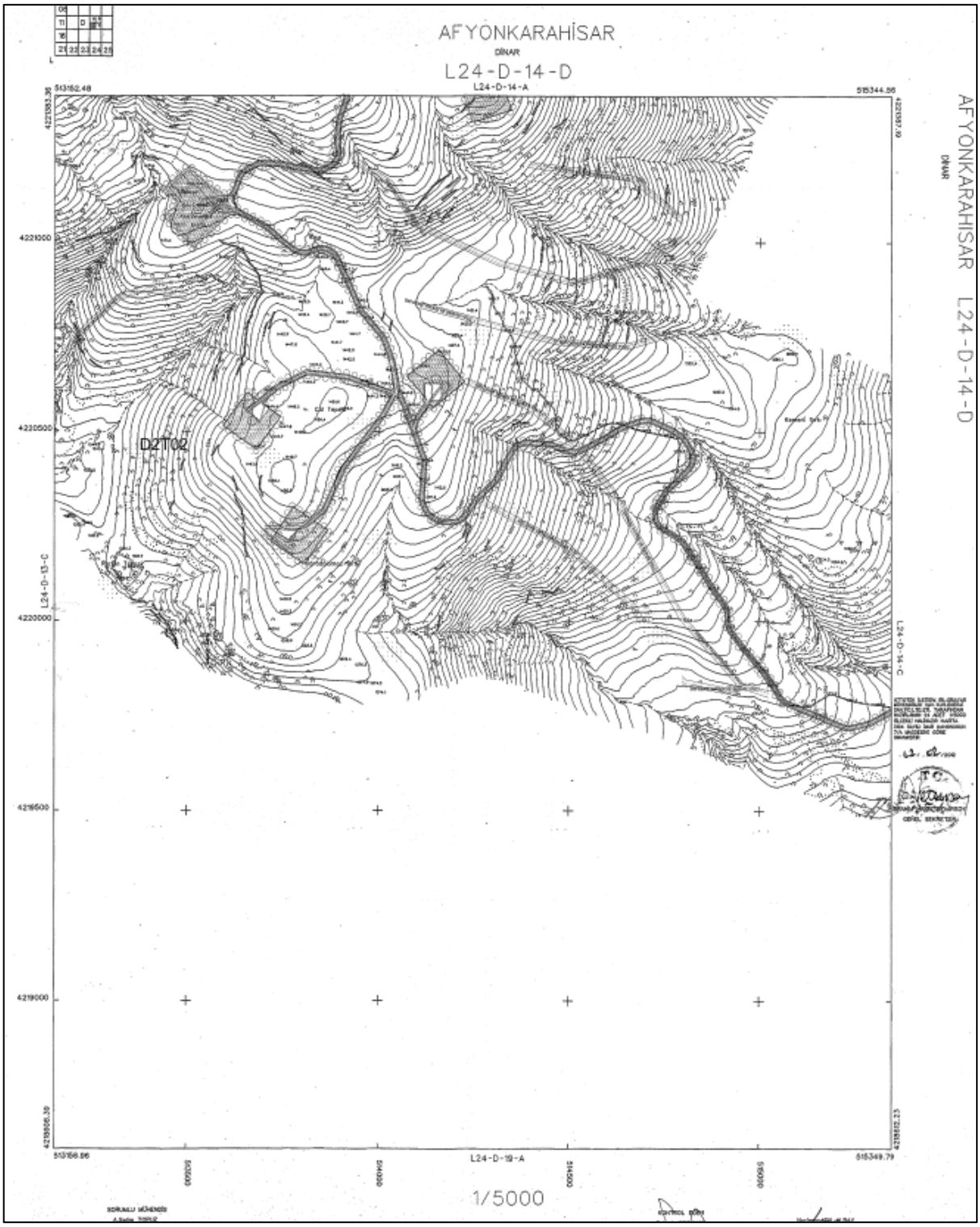


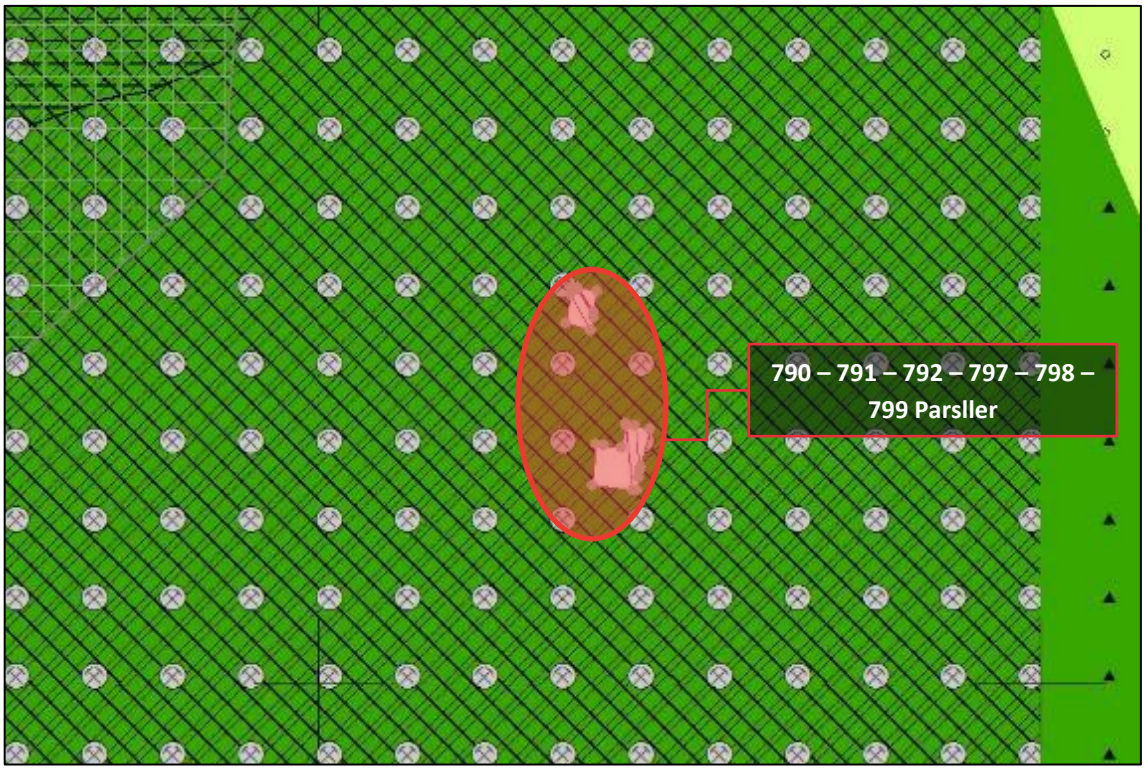
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

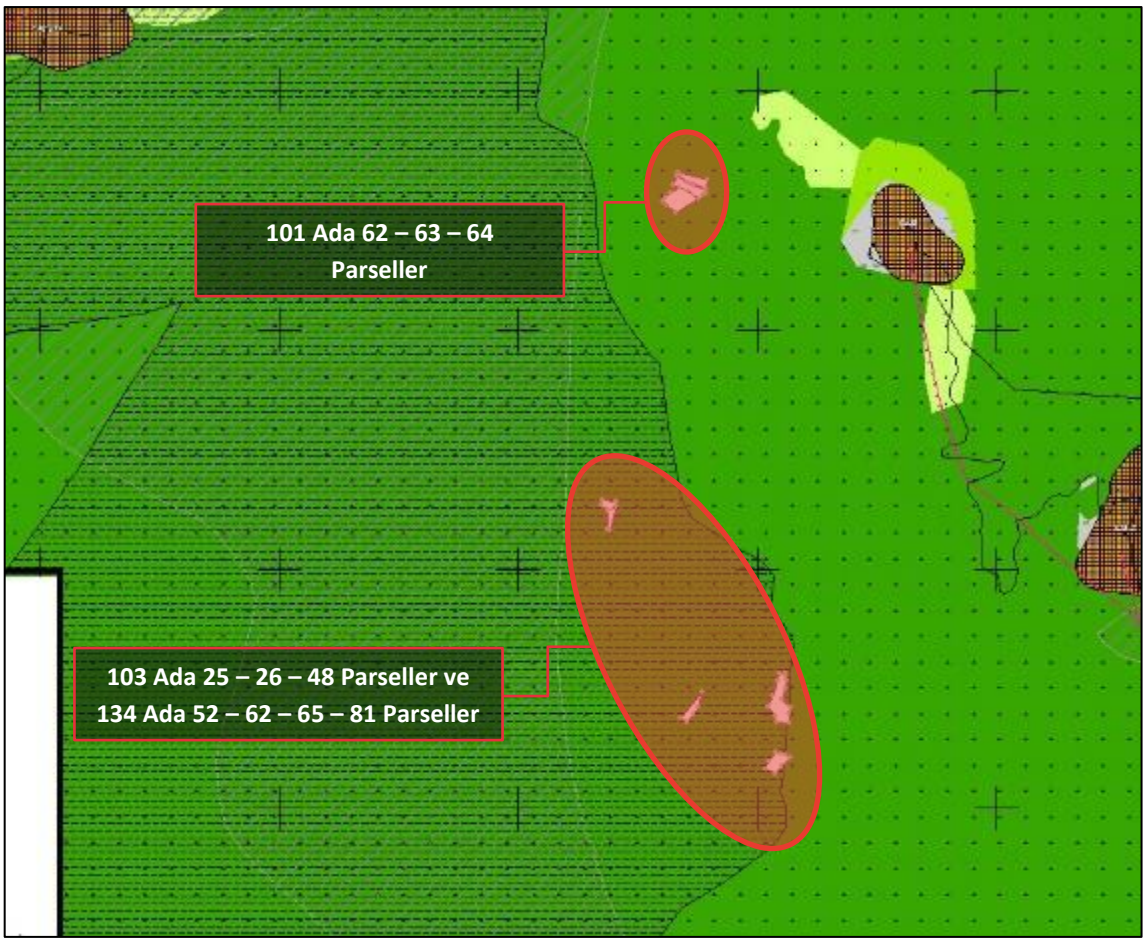


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



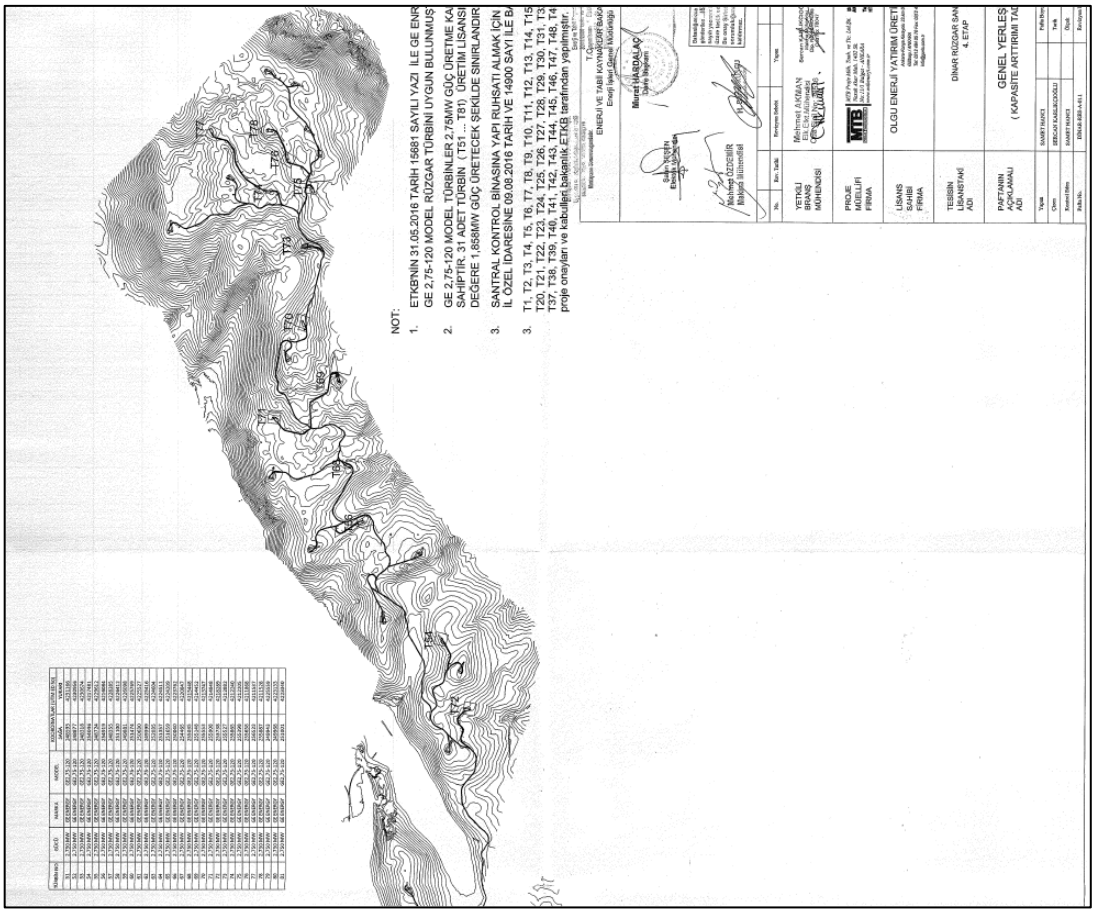

AFYONKARAHİSAR
DİNAR
L24-D-14-D
L24-D-14-A
AFYONKARAHISAR L24-D-14-D
DINAR
D2T02
L24-D-13-C
L24-D-14-C
L24-D-19-A
1/5000

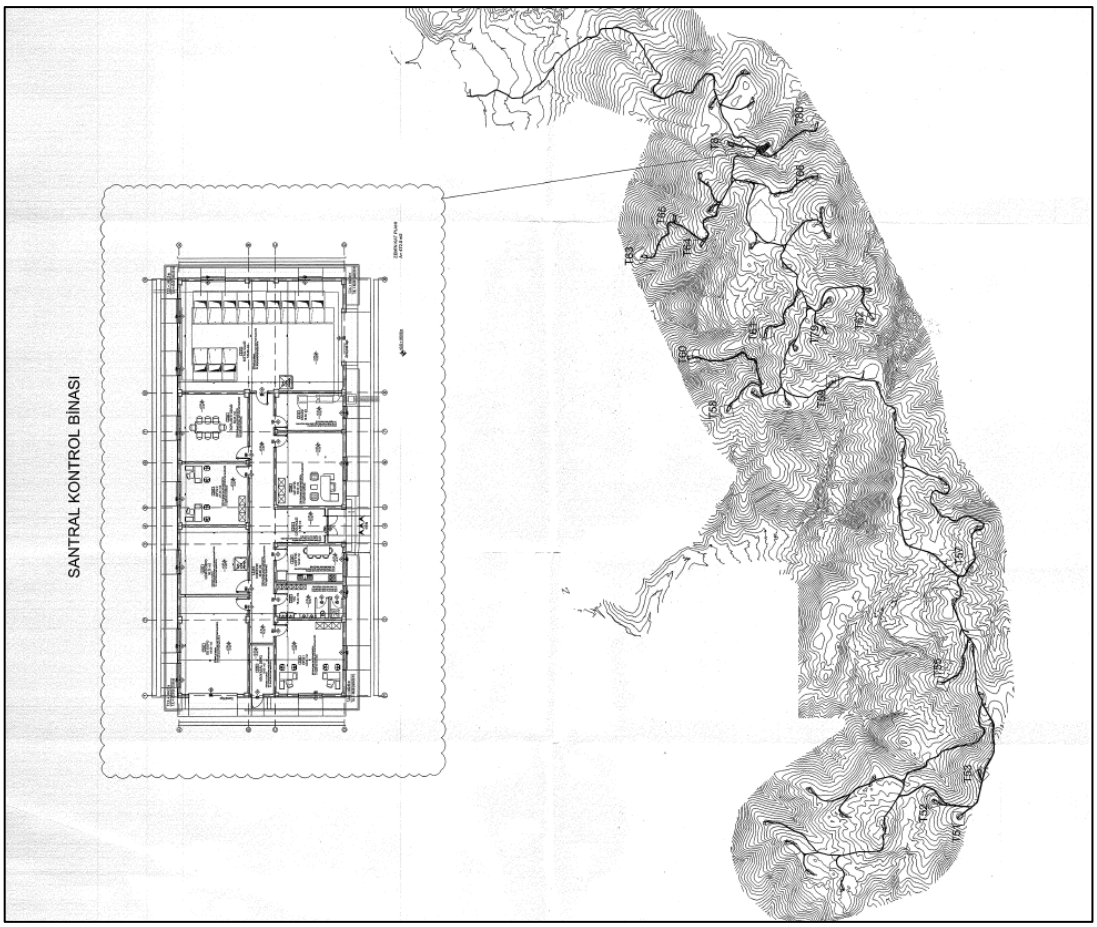




*Değerleme konusu santralin genel yerleşim planı ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

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





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 taşınmazlara ilişkin ilgili belediyede yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Afyonkarahisar İl Özel İdaresi'nde 30.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre tesis bünyesinde yer alan yapılara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	19.10.2012	2012/130	752,00	Yeni Yapı	İdari işler için kullanılan bina
Yapı Kullanma İzni	19.12.2012	2012/55	752,00	Yeni Yapı	İdari işler için kullanılan bina

*Değerleme konusu tesis üzerinde yer alan 752,00 m²'lik idari işler için kullanılan bina için düzenlenmiş 19.10.2012 onay tarihli yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Afyonkarahisar İl Özel İdaresi'nde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup yasal evraklar müşteriden temin edilmiştir. Değerleme çalışmasında yapı kullanma izin belgesi üzerinden hesaplanan alan yasal değer olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu enerji santrali 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 enerji santraline ilişkin; 19.10.2012 onay tarihli "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Tesis üzerinde yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunduğu mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Söz konusu yasal evrakı olmayan yapılara yönelik gerekli ruhsatların alınması ve santralin üzerinde yer aldığı parsellerin cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazlar yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu tesise ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller 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 santralin Olgu Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret A.Ş ile Orman Genel Müdürlüğü arasında kesin izin taahhüt senedi bulunmakta olup 1.545.029,12 m² alan Orman Genel Müdürlüğü ile yapılan kesin izin taahhüt senedinde (rapor ekinde yer almaktadır) belirlenen süre karşılığında kiralanmıştır.

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 değerlemesi kapsamında bir tesis değildir.

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

BÖLÜM 4

TESİSİN KONUM ANALİZİ

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

Bölüm 4

Tesisin Konum Analizi

4.1 Tesisin Konumu ve Çevre Özellikleri

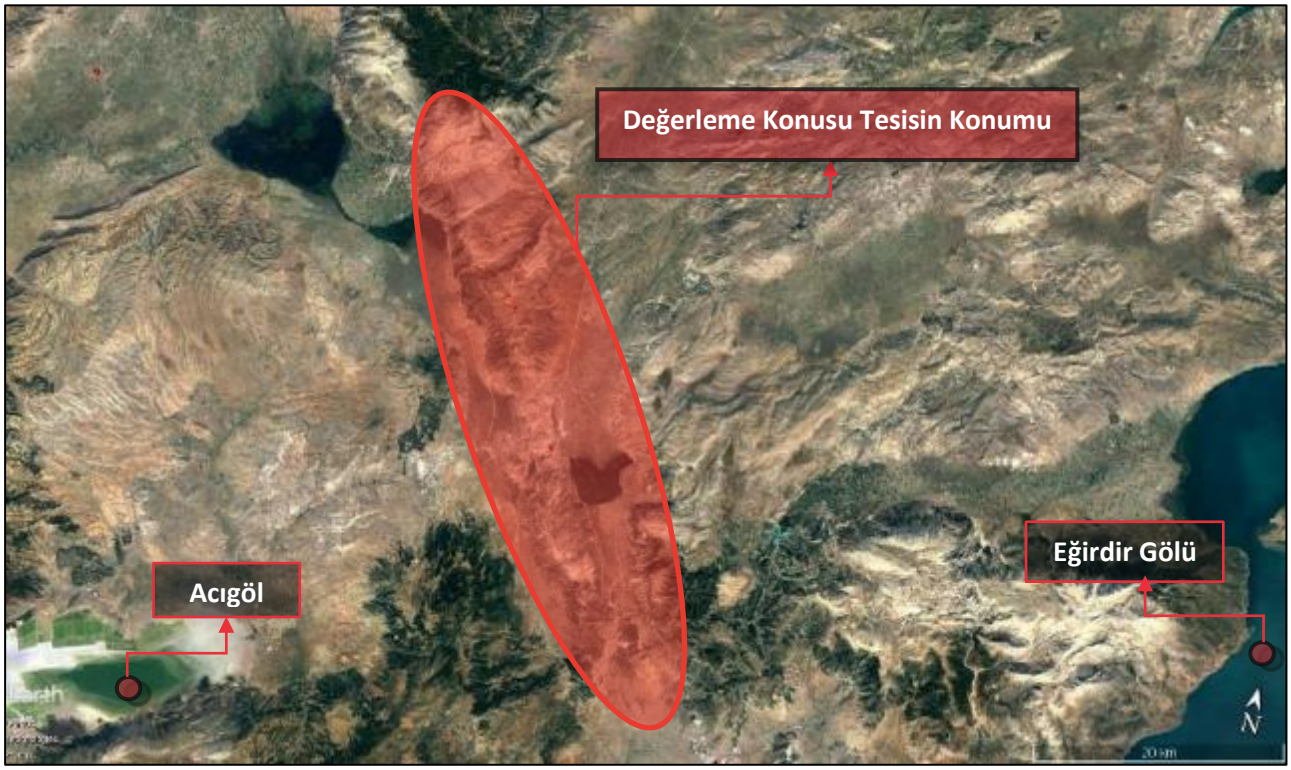
Gayrimenkulün açık adresi: Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Çobansaray Köyü No:72 Albay Çiğiltepe Rüzgar Enerji Santrali

Afyokarahisar Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu bölümünde yer almaktadır. Afyonkarahisar doğuda Konya, batıda Uşak, kuzeyde Eskişehir, güneyde Burdur ile komşudur. Afyonkarahisar önemli merkezleri birbirine bağlayan kara ve demiryollarının kesiştiği ve bölgelerin birbirine bağlandığı bir merkez konumundadır. İl, mermercilik, gıda sektörü ve termal turizmde Türkiye'de öncü konumdadır. Değerleme konusu tesis, Afyonkarahisar'ın Dinar ilçesinde konumludur.

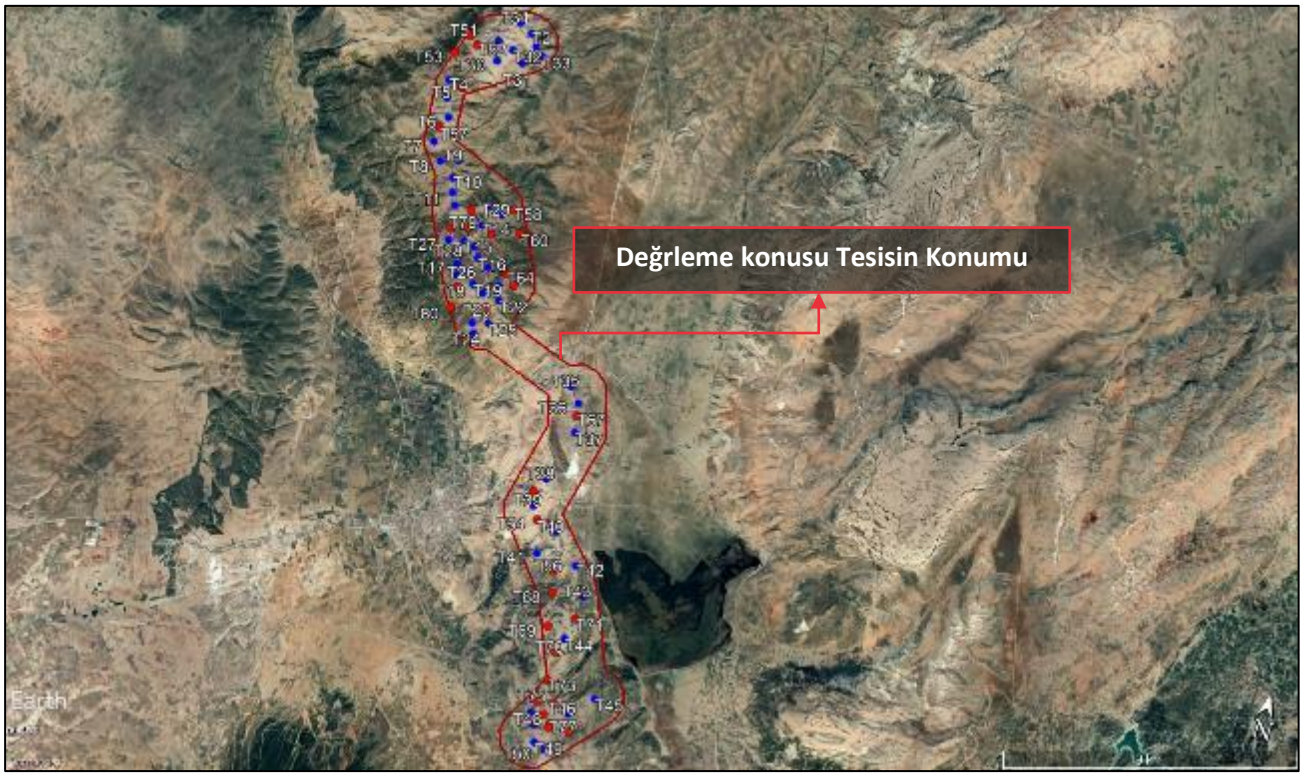
Değerleme konusu tesis, Afyonkarahisar'ın Dinar ilçesinde konumludur. Dinar ilçesi kuzey cephesinde Kızılören, Sandıklı ilçelerine, batı cephesinde Evciler, Basmakçı ilçeleri, Denizli iline, doğu cephesinde Şuhut ilçesi, güney cephesinde Isparta iline komşu durumdadır.

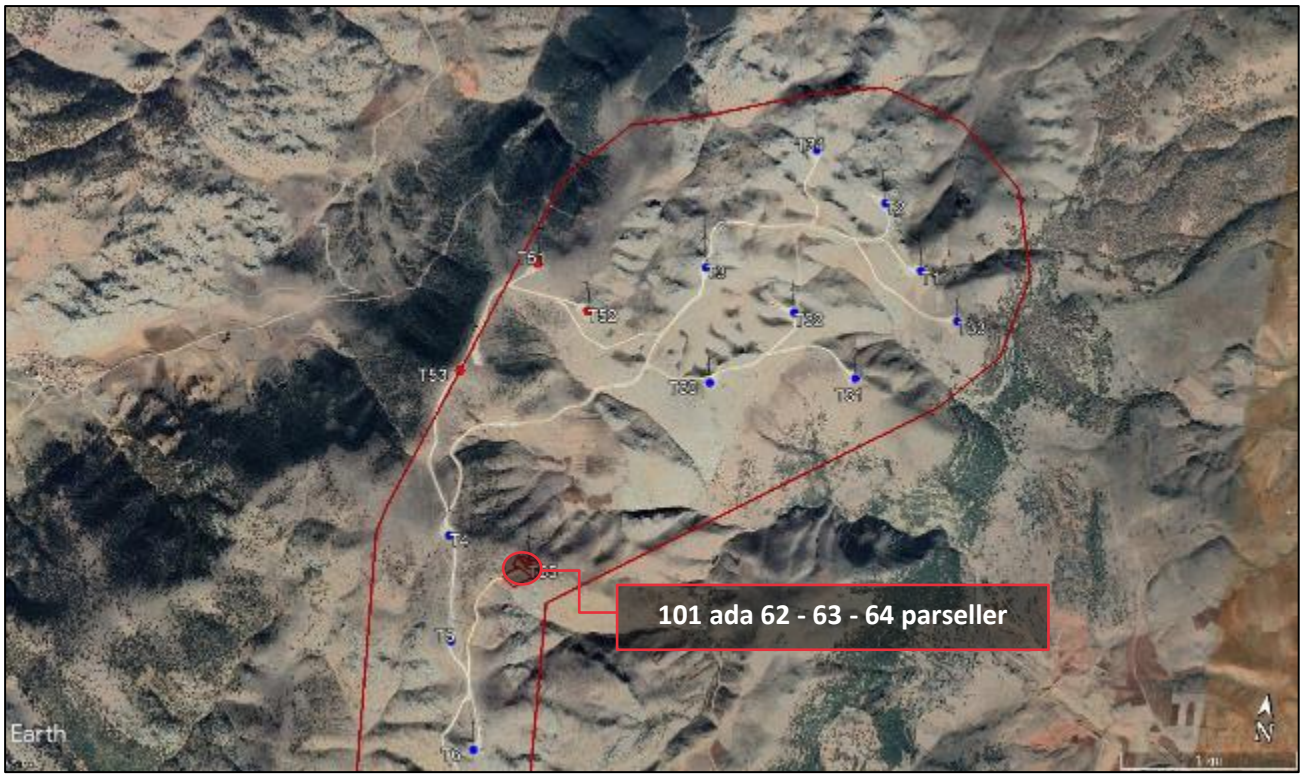
Albay Çiğiltepe Rüzgar Enerji Santrali Keklicek, Muratlı, Yeşilyurt, Cerityaylası, Kızıllı, Çobansaray, Karakuyu ve Bülüçalanı köyleri arasında yer almaktadır. Tesisin üzerinde 81 adet rüzgar türbini yer almakta olup D-320 Karayolu tesisin arasında yer almaktadır.

Değerleme konusu tesis dağlık bir bölgede konumlu olup yakın çevresinde tarım ve orman arazileri yer almaktadır.

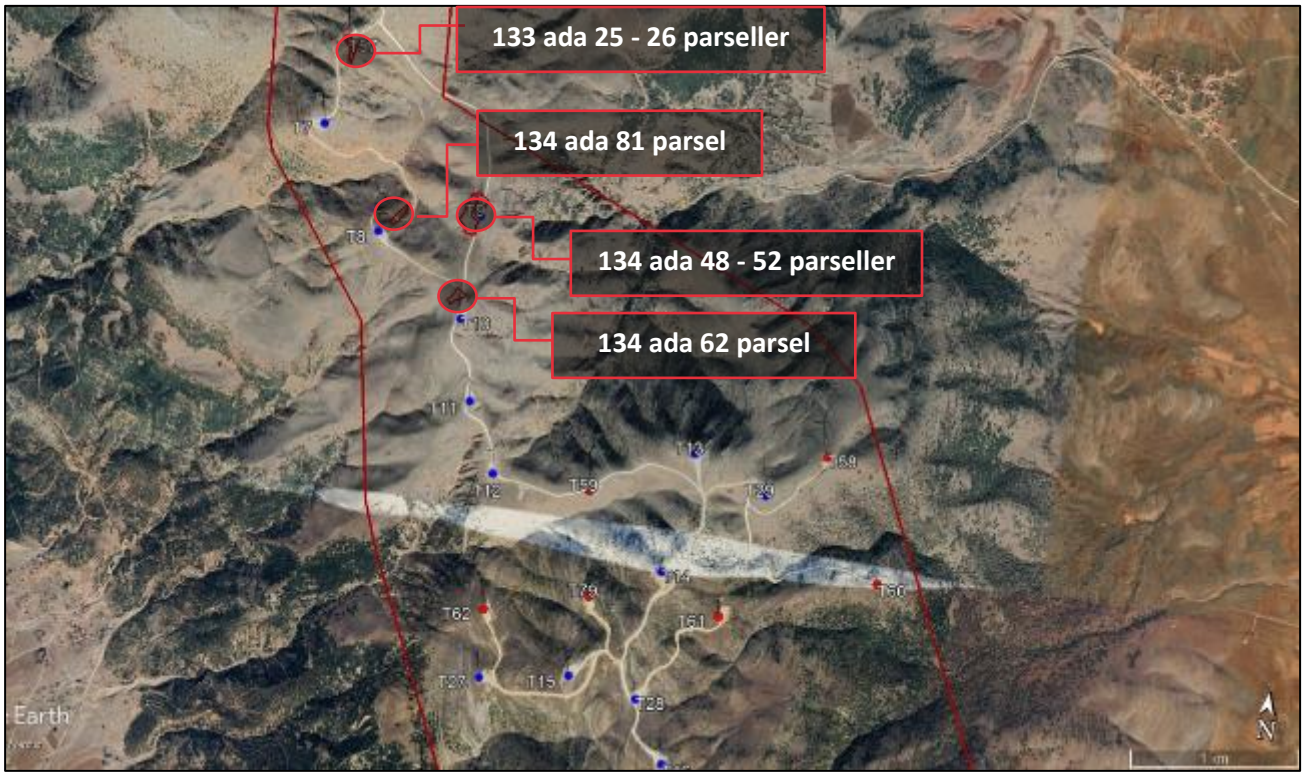


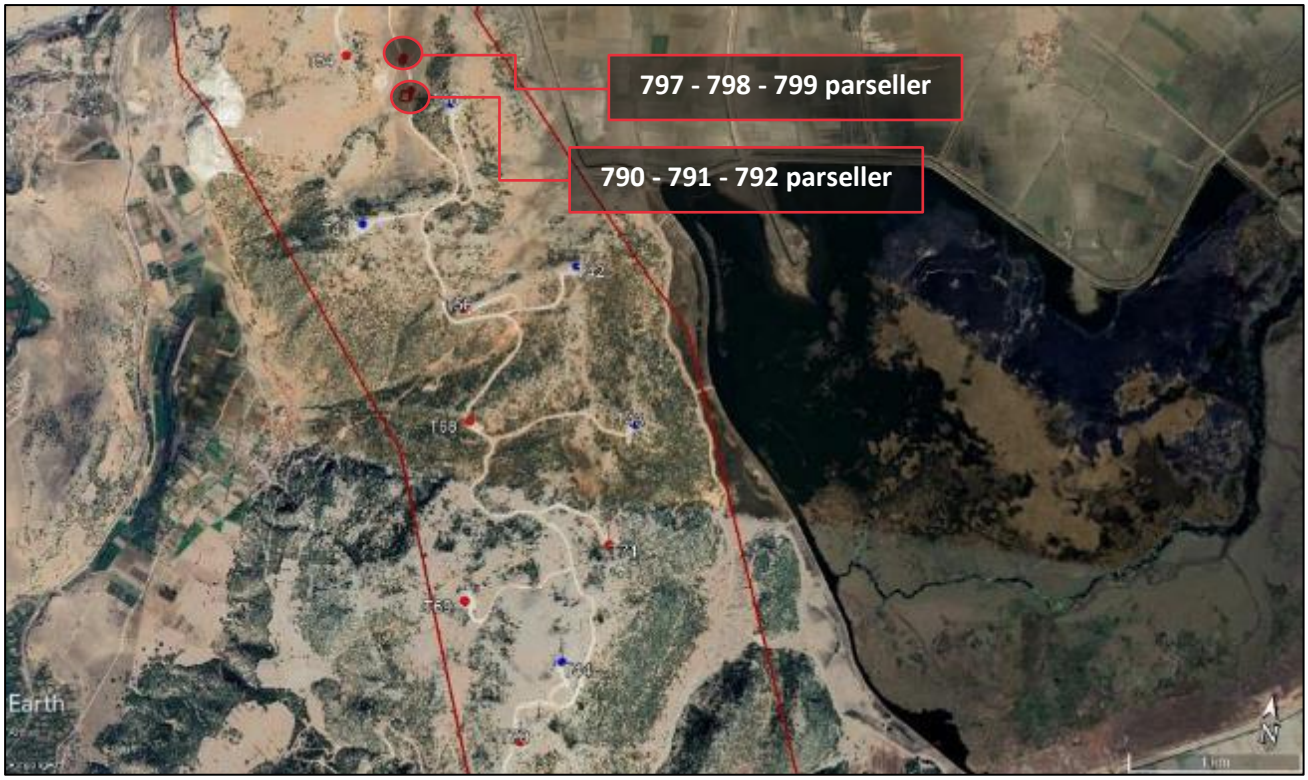
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Dinar İlçe Merkezi	7,50 km
Afyonkarahisar il Merkezi	101,00 km
Afyonkarahisar Havaalanı	102,00 km

*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

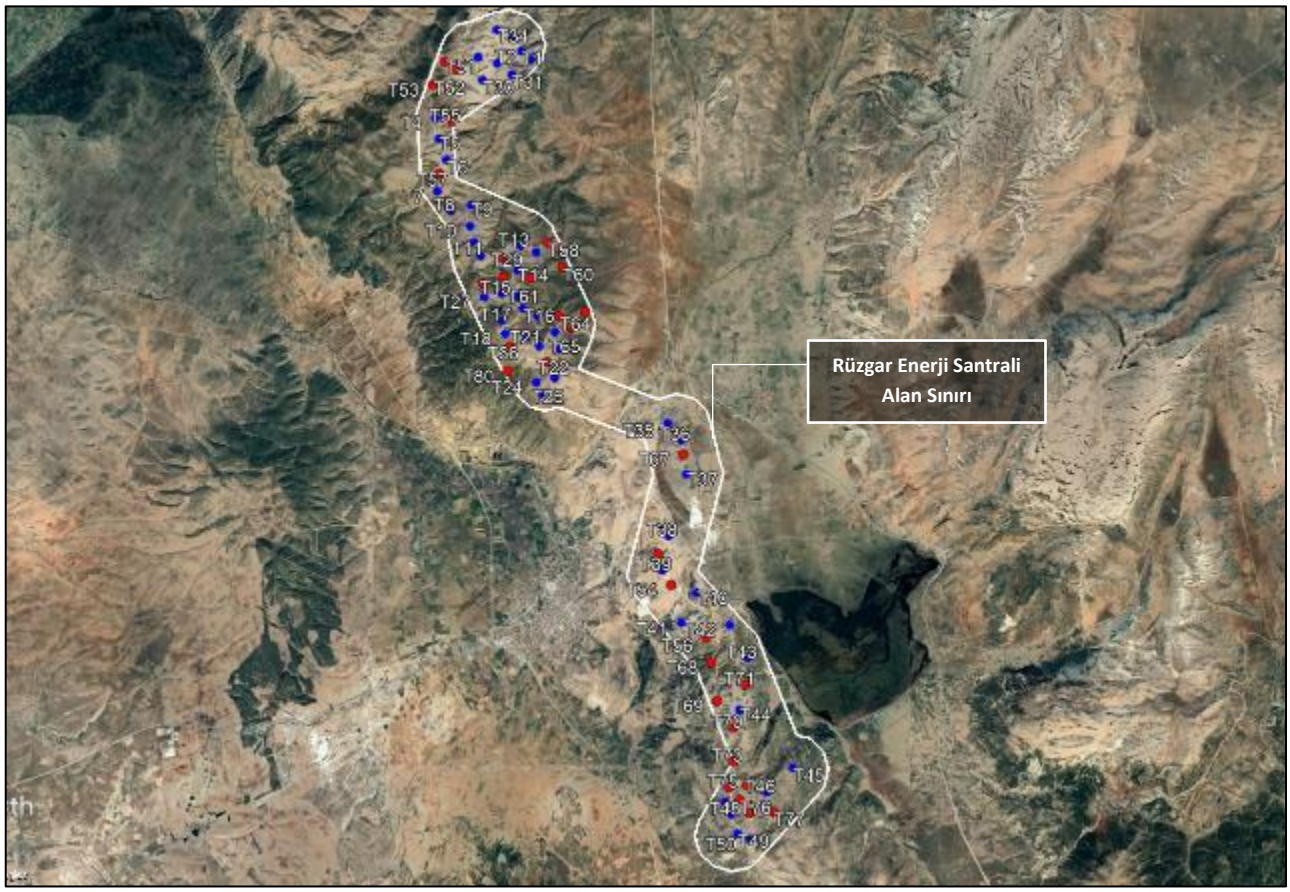
Değerleme Konusu Tesis Tanımı ve Varlıklara İlişkin Bilgiler

5.1 Değerleme Konusu Tesisin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Afyonkarahisar ili, Dinar ilçesi, Karakuyu Mahallesi, Ekinlik mevki, 790-791-792-797-798-799 parseller, Keklicek-1 Köyü Mahallesi, Yelardıç mevki, 101 ada 62-63-64 parseller, Keklicek Köyü Mahallesi, Büyü Yayla mevki, 133 ada 25-26, 134 ada 48-52-62-65-81 parseller ve geri kalan kısmı "orman mülkiyeti" içerisinde kalan parsellerdir. Değerleme konusu rüzgar enerji santrali toplam 1.123.270,99 m^2 alanda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar biçimsiz çokgen forma sahip olup eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Tesis çevresinde herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamakta olup idari binaların bulunduğu alan tel çit ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde "Rüzgar Enerji Santrali" bulunmaktadır. Tesisin içerisinde idari bina, ek idari bina, trafo binaları, sundurma depo-1, sundurma depo-2, betonarme depo, güvenlik binası, şaft sahası ve stabilize yollar yer almaktadır.



İdari Bina

İdari bina brüt 752,00 m^2 kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu yapı betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. İdari bina ofis bölümleri, kontrol odası, kumanda odası ve teknik hacimlerden oluşmaktadır.

Ek İdari Bina

Ek idari bina brüt 500,00 kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu yapı betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Ek idari bina ofis bölümleri, kontrol odası, kumanda odası ve teknik hacimlerden oluşmaktadır.

Sundurma Depo-1

Sundurma depo-1 brüt 690,00 kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu yapı sundurma şekilde inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Sundurma depo-1'in zemini beton kaplama olup 8 m yüksekliğe sahiptir.

Sundurma Depo-2

Sundurma depo-2 brüt 35,00 kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu yapı sundurma şekilde inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır.

Betonarme Depo

Betonarme depo brüt 60,00 kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu yapı betonarme şekilde inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır.

Trafo Binaları

Trafo binaları brüt 600,00 kapalı alana sahip olup santeal üzerinde toplamda 12 adet trafo binası bulunmaktadır. Değerleme konusu yapılar betonarme şekilde inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır.

Güvenlik Binası

Güvenlik binası brüt 75,00 kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu yapı betonarme şekilde inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu rüzgar enerji santrali üzerinde 81 adet rüzgar türbini, stabilize yol ve şaft sahası bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler altında değerleme çalışmasına dahil edilmiştir.

Değerleme konusu rüzgar enerji santrali üzerinde yer alan yapılar tabloda gösterilmiştir.

Bina Adı	Kapalı Alan(m^2)
İdari Bina	752,00
Ek İdari Bina	500,00
Güvenlik Binası	75,00
Sundurma Depo-1	690,00
Sundurma Depo-2	35,00
Betonarme Depo	60,00
Trafo Binaları	600,00
TOPLAM	**2.712,00**

5.2 Değerleme Konusu Enerji Santralinin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	İdari bina, ek idari bina, güvenlik binası, betonarme depo, trafo binaları (Betonarme) Sundurma depo-1, sundurma depo-2 (Sundurma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.712,00 m²
Yaşı	İdari Bina, sundurma depo-1: 9 Diğer yapılar: 6
Dış Cephe	İdari bina, ek idari bina, güvenlik binası, betonarme depo, trafo binaları (Sıva üzeri boya) Sundurma depo-1, sundurma depo-2 (Sundurma)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Enerji Santralinin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Rüzgar Enerji Santrali
Alanı	2.712,00 m²
Zemin	Betonarme
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	İdari bina, ek idari bina, güvenlik binası, betonarme depo, trafo binaları : Betonarme Diğer yapılar: Sundurma
Aydınlatma	Floresan

5.4 Santral ve Ekipmanların Fiziki Durumu

Olgu rüzgâr santrali Afyonkarahisar'ın Dinar ilçesinde bulunur. Güriş Holding'e bağlı ortağı olan Olgu Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret A.Ş tarafından işletilen santralin toplam kurulu gücü 200,25 MWe'dir.

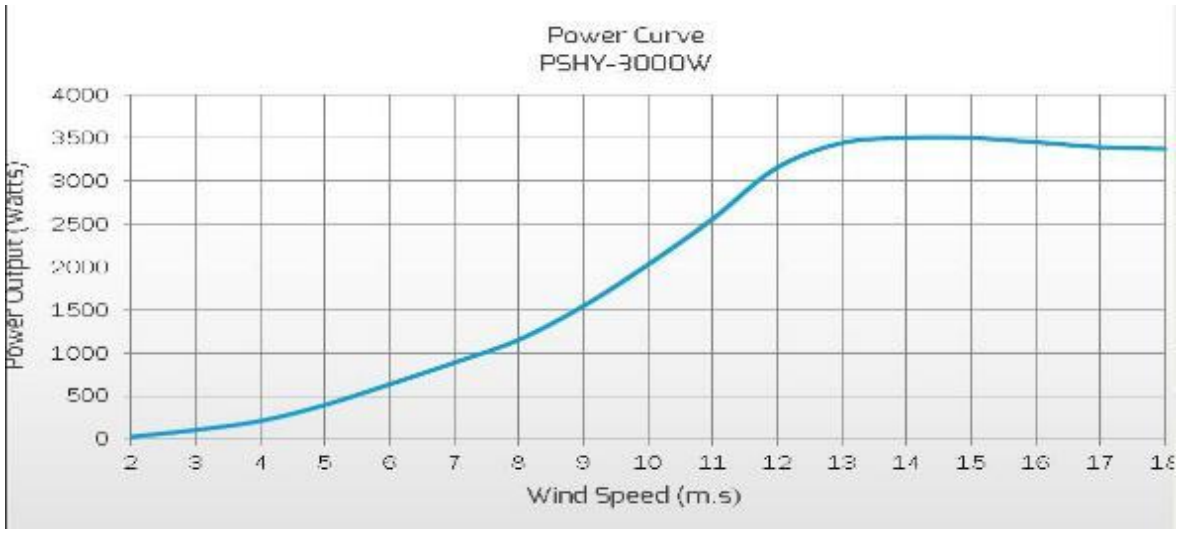
Tesiste her biri 2,3 MW güce sahip 50 adet ve her biri 2,75 MW güce sahip 31 adet türbin bulunmaktadır. Tesisin üretim lisansı EPDK'dan 49 yıl süre ile verilmiştir.

Türbin No	Kurulu Güç	Marka ve Tip	Model Yılı	Seri No
T01	2,3 MW	Siemens	2013	2306322
T02	2,3 MW	Siemens	2013	2306323
T03	2,3 MW	Siemens	2013	2306324
T04	2,3 MW	Siemens	2013	2306325
T05	2,3 MW	Siemens	2013	2306326
T06	2,3 MW	Siemens	2013	2306948
T07	2,3 MW	Siemens	2013	2306328
T08	2,3 MW	Siemens	2013	2306329
T09	2,3 MW	Siemens	2013	2306330
T10	2,3 MW	Siemens	2013	2306331
T11	2,3 MW	Siemens	2013	2306332
T12	2,3 MW	Siemens	2013	2306333
T13	2,3 MW	Siemens	2013	2306334
T14	2,3 MW	Siemens	2013	2306335
T15	2,3 MW	Siemens	2013	2306336
T16	2,3 MW	Siemens	2013	2306337
T17	2,3 MW	Siemens	2013	2306338
T18	2,3 MW	Siemens	2013	2306339
T19	2,3 MW	Siemens	2013	2306340
T20	2,3 MW	Siemens	2013	2306341
T21	2,3 MW	Siemens	2013	2306342
T22	2,3 MW	Siemens	2013	2306343
T23	2,3 MW	Siemens	2013	2306949
T24	2,3 MW	Siemens	2013	2306950
T25	2,3 MW	Siemens	2013	2306327
T26	2,3 MW	Siemens	2013	2306951
T27	2,3 MW	Siemens	2013	2306952
T28	2,3 MW	Siemens	2013	2306953
T29	2,3 MW	Siemens	2013	2306954
T30	2,3 MW	Siemens	2013	2306955

T31	2,3 MW	Siemens	2013	2306956
T32	2,3 MW	Siemens	2013	2306957
T33	2,3 MW	Siemens	2013	2306958
T34	2,3 MW	Siemens	2013	2306959
T35	2,3 MW	Siemens	2014	2307362
T36	2,3 MW	Siemens	2014	2307363
T37	2,3 MW	Siemens	2014	2307364
T38	2,3 MW	Siemens	2014	2307365
T39	2,3 MW	Siemens	2014	2307366
T40	2,3 MW	Siemens	2014	2307367
T41	2,3 MW	Siemens	2014	2307368
T42	2,3 MW	Siemens	2014	2307369
T43	2,3 MW	Siemens	2014	2307370
T44	2,3 MW	Siemens	2014	2307371
T45	2,3 MW	Siemens	2014	2307372
T46	2,3 MW	Siemens	2014	2307373
T47	2,3 MW	Siemens	2014	2307374
T48	2,3 MW	Siemens	2014	2307375
T49	2,3 MW	Siemens	2014	2307376
T50	2,3 MW	Siemens	2014	2307377
T51	2,75 MW	GE	2016	28156965
T52	2,75 MW	GE	2016	28156966
T53	2,75 MW	GE	2016	28156967
T54	2,75 MW	GE	2016	28156968
T55	2,75 MW	GE	2016	28156969
T56	2,75 MW	GE	2016	28156970
T57	2,75 MW	GE	2016	28156971
T58	2,75 MW	GE	2016	28156972
T59	2,75 MW	GE	2016	28156973
T60	2,75 MW	GE	2016	28156974
T61	2,75 MW	GE	2016	28156975
T62	2,75 MW	GE	2016	28156976
T63	2,75 MW	GE	2016	28156977
T64	2,75 MW	GE	2016	28156978
T65	2,75 MW	GE	2016	28156979
T66	2,75 MW	GE	2016	28156980
T67	2,75 MW	GE	2016	28156981
T68	2,75 MW	GE	2016	28156982
T69	2,75 MW	GE	2016	28156983
T70	2,75 MW	GE	2016	28156984
T71	2,75 MW	GE	2016	28156985
T72	2,75 MW	GE	2016	28156986
T73	2,75 MW	GE	2016	28156987
T74	2,75 MW	GE	2016	28156988
T75	2,75 MW	GE	2016	28156989
T76	2,75 MW	GE	2016	28156990
T77	2,75 MW	GE	2016	28156991
T78	2,75 MW	GE	2016	28156992

T79	2,75 MW	GE	2016	28156993
T80	2,75 MW	GE	2016	28156994
T81	2,75 MW	GE	2016	28156995

Tesiste kullanılan türbinler, Alman menşeli türbin firması Siemens ve ABD menşeli GE modelleridir. Olgu RES'te 2,3 MW ve 2,75 MW kurulu güce sahip türbinler, minimum? m/s rüzgâr hızında devreye alınabilir ve maksimum? m/s rüzgâr hızında çalışabilir.



5.5 Ticari Yükümlülükler, İzinler ve Lisanslar

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

Tesisin EPDK'dan alınmış EÜ/3118-6/1872 numaralı Üretim Lisansı mevcuttur. Söz konusu lisans 200,25 MW_m (50 adet 2,3 MW_m ve 31 adet 2.75 MW_m) için alınmıştır ve 16.03.2011 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle geçerlidir.

Tesisin Dinar Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınmış 2021/29 nolu kapasite raporu mevcuttur. Söz konusu kapasite raporu 26.07.2021 tarihinde alınmış olup geçerlilik süresi sonu 09.08.2023'tür. Kapasite raporuna göre tesiste 1 mühendis,1 idari personel ve 11 işçi olmak üzere toplam 13 kişi çalışmaktadır ve 81 adet türbinin yıllık üretim kapasitesi 601.687.170 kilowatt/saat'tir.

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

İlgili Kurum	Belge ve İzin Türü	Belge Tarihi
Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu	Üretim Lisansı	16.03.2011
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Geçici Kabul (proje)	22.12.2012
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Geçici Kabul (proje)	08.02.2013
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Geçici Kabul (proje)	19.07.2013
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Geçici Kabul (proje)	22.03.2013
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Geçici Kabul (proje)	29.11.2013
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Geçici Kabul (proje)	22.08.2014
Türkiye Elektrik İletim A.Ş.	Bağlantı Anlaşması	24.04.2014
Türkiye Elektrik İletim A.Ş.	Sistem Kullanım Anlaşması	29.03.2018
Dinar Ticaret ve Sanayi Odası	Kapasite Raporu	26.07.2021

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu santral elektrik talebinin yüksek olduğu bir bölgede konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu tesis içerisinde 81 adet rüzgar türbini bulunmakta olup tesis Türkiye'nin en büyük ikinci RES tesisidir.
- Tesiste kullanılan inşai kalite ve ekipman kalitesinin iyi olduğu görülmüştür.
- Tesis türbinleri Dünya üzerindeki projeleri ile kendini ıspatlamış Siemens ve GE firması üretimidir. Bu durum yedek parça, yazılım geliştirme vb. alanlarda tesisin sürdürülebilirliğini olumlu etkilemektedir.
- Türbin geçmiş arıza kayıtlarında performansı etkileyecek türden kronik ya da büyük bir kırım bulunmamaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde kamu haciz şerh beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 133 ada 26 - 48 - 52 - 62 - 65 - 81 parseller üzerinde 2942 sayılı Kamulaştrma Kanunu'nun 7. maddesi'ne göre şerh kaydı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu tesise kötü hava koşullarında ulaşım zor olmaktadır.

- 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 Yaklaşımlasrın Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da 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

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

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu 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 "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.

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 Düzeltmeleri (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

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

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

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömrün sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%8-%15 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıra No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür (Yıl)	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma Makine 5	5	0,400	0,130
2	Yıpranma Makine 10	10	0,300	0,067
3	Yıpranma Makine 15	15	0,250	0,045
4	Yıpranma Makine 20	20	0,200	0,034
5	Yıpranma RES	25	0,100	0,033
6	Yıranma Demirbaş	8	0,350	0,093
7	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	0,300	0,086

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

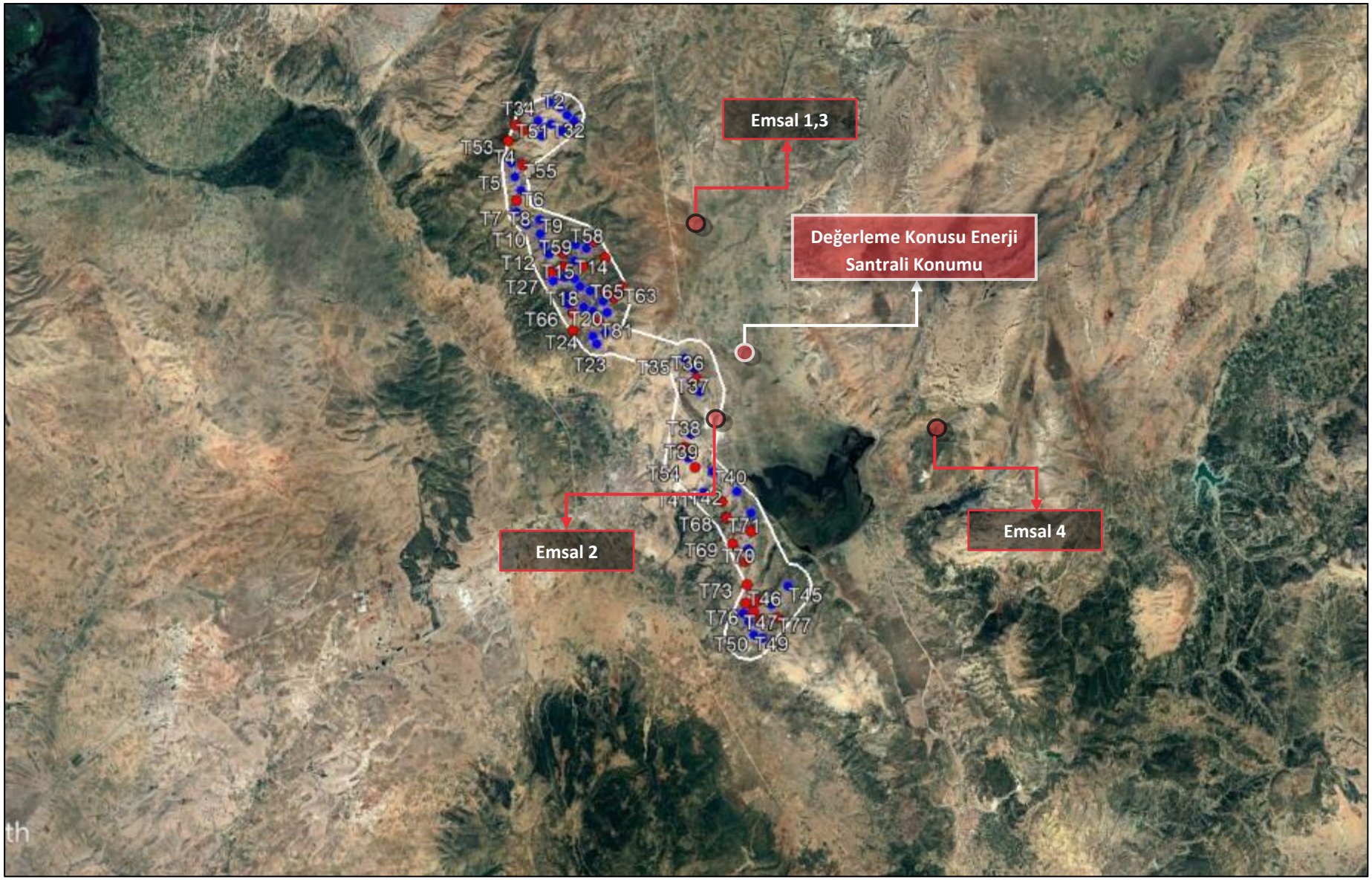
Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Yıldıray Akkiraz 0535 299 96 04	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeşilyurt Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (3 ay önce)	15.000	750.000	50,00	*Emsal taşınmaz Afyon-Denizli Karayolu'na 50 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmaz daha avantajlı bölgede yer almaktadır. *Emsal taşınmaz yerleşim alanına yakın mesafede konumludur. *Emsal taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
2	Yıldıray Akkiraz 0535 299 96 04	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeşilhüyük Köyü'nde	Tarım Alanı	-	Satılık	10.200	245.000	24,02	*Emsal taşınmaz benzer fiziki ve topoğrafik özelliklere sahiptir. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın ulaşımı kısıtlıdır.
3	Gülpınar emlak 0543 527 29 33	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeşilyurt Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	8.500	380.000	44,70	*Emsal taşınmaz Afyon-Denizli Karayolu'na 60 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmaz daha avantajlı bölgede yer almaktadır. *Emsal taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir. *Emsal taşınmaz yerleşim alanına yakın mesafede konumludur. *Emsal taşınmaz henüz teklif görmemiştir. *Emsal taşınmazın fiziksel ve topoğrafik özellikleri daha avantajlıdır.
4	Lider Emlak 0533 134 80 90	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Eldere Köyü Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	16.220	440.000	27,12	*Emsal taşınmaz Afyon-Denizli Karayolu'na 250 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir. *Emsal taşınmaz yerleşim alanına uzak mesafede konumludur. *Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgede eğimli ve düz topoğrafyaya sahip tarım alanları bulunmaktadır. Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, eğimli topoğrafyada bulunan kurak tarlaların, ulaşımlarının da kısıtlı olması durumu göz önüne alındığında 20,00-30,00 TL/m² aralığında alım-satıma konu olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu tesis 1./1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "RES Alanı" lejantında kalmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucu değerlemeye konu parsellerin, imar durumu, konumu, topoğrafyası, ana yola mesafesi dikkate alındığında yüz ölçümü 3.000 m^2 ve 11.000 m^2 arasında değişen parsellerin birim satış değerinin 24,00-26,00 TL/m^2, yüz ölçümü 1.000 m^2 altında olan parsellerin ise 28,00-30,00 TL/m^2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi-Arazi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	50,00	24,02	44,70	27,12
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-25%	0%	-25%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	5%	5%	5%
	Fiziksel Özellikleri	-25%	0%	-20%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		30	24	25	27

Karşılaştırma tablosu 790 no.lu parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
790 Parsel	3,008.67	26	80,000.00
791 Parsel	649.78	30	20,000.00
792 Parsel	991.55	30	30,000.00
797 Parsel	775.25	30	25,000.00
798 Parsel	615.6	30	20,000.00
799 Parsel	657.15	30	20,000.00
101 Ada 62 Parsel	3,555.84	26	90,000.00
101 Ada 63 Parsel	5,052.10	24	120,000.00
101 Ada 64 Parsel	8,556.61	24	205,000.00
133 Ada 25 Parsel	2,000.13	26	50,000.00
133 Ada 26 Parsel	2,000.04	26	50,000.00
134 Ada 48 Parsel	6,120.68	24	145,000.00
134 Ada 52 Parsel	11,161.63	22	245,000.00
134 Ada 62 Parsel	4,118.74	26	105,000.00
134 Ada 65 Parsel	5,000.11	24	120,000.00
134 Ada 81 Parsel	3,000.58	26	80,000.00
		TOPLAM DEĞERİ	1,405,000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, 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.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
790 Parsel	3,008.67	26	80,000.00
791 Parsel	649.78	30	20,000.00
792 Parsel	991.55	30	30,000.00
797 Parsel	775.25	30	25,000.00
798 Parsel	615.6	30	20,000.00
799 Parsel	657.15	30	20,000.00
101 Ada 62 Parsel	3,555.84	26	90,000.00
101 Ada 63 Parsel	5,052.10	24	120,000.00
101 Ada 64 Parsel	8,556.61	24	205,000.00
133 Ada 25 Parsel	2,000.13	26	50,000.00
133 Ada 26 Parsel	2,000.04	26	50,000.00
134 Ada 48 Parsel	6,120.68	24	145,000.00
134 Ada 52 Parsel	11,161.63	22	245,000.00
134 Ada 62 Parsel	4,118.74	26	105,000.00
134 Ada 65 Parsel	5,000.11	24	120,000.00
134 Ada 81 Parsel	3,000.58	26	80,000.00
		TOPLAM DEĞERİ	**1,405,000**

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

Sıra No	Fatura		Yevmiye		Harcama Türü	KDV' siz Tutarı (TL)	Eskalasyonlu TL	USD Karşılık	Eskalasyonlu USD	Yıpranma Dahil TL	Yıpranma Dahil USD
	Tarih	Sayısı	Tarih	Sayısı							
1	30/06/2012	159144	30/06/2012	178	1 No'lu hakediş Bedeli	975,000.00	8,003,775.00	537,130.89	863,554.49	6,803,208.75	734,021.319
2	31/08/2012	159218	31/08/2012	260	2 No'lu hakediş Bedeli	4,365,000.00	35,832,285.00	2,404,031.50	3,865,002.42	30,457,442.25	3,285,252.054
3	30/09/2012	159285	30/09/2012	298	3 No'lu hakediş Bedeli	30,491,217.81	250,302,407.00	17,002,853.85	27,335,777.89	212,757,045.95	23,235,411.210
4	31/10/2012	159353	31/10/2012	365	4 No'lu hakediş Bedeli	19,913,905.86	163,473,253.20	11,054,682.95	17,772,802.16	138,952,265.22	15,106,881.840
5	03/12/2012	159429	07/12/2012	434	5 No'lu hakediş Bedeli	32,825,150.00	269,461,656.35	18,343,196.42	29,490,669.49	229,042,407.90	25,067,069.068
6	31/12/2012	159477	31/12/2012	512	6 No'lu hakediş Bedeli	1,336,442.53	10,970,856.73	746,115.75	1,199,543.01	9,325,228.22	1,019,611.554
7	30/04/2013	159626	30/04/2013	348	7 No'lu hakediş Bedeli	9,975,500.00	78,128,116.00	5,546,566.58	8,680,072.90	67,580,820.34	7,508,263.059
8	31/05/2013	159660	31/05/2013	420	8 No'lu hakediş Bedeli	13,126,200.00	102,804,398.40	7,021,235.62	10,987,849.18	88,925,804.62	9,504,489.539
9	30/06/2013	159716	30/06/2013	516	9 No'lu hakediş Bedeli	2,100,000.00	16,447,200.00	1,089,098.64	1,704,379.72	14,226,828.00	1,474,288.458
10	31/08/2013	159791	31/08/2013	694	10 No'lu hakediş Bedeli	2,220,000.00	17,387,040.00	1,091,016.32	1,707,380.78	15,039,789.60	1,476,884.372
11	31/10/2013	159884	31/10/2013	886	11 No'lu hakediş Bedeli	1,115,968.00	8,740,261.38	560,140.54	876,589.27	7,560,326.09	758,249.715
12	31/01/2014	160016	31/01/2014	63	12 No'lu hakediş Bedeli	1,224,600.00	8,824,467.60	536,235.06	793,247.13	7,765,531.49	698,057.471
13	02/03/2014	160065	07/03/2014	125	13 No'lu hakediş Bedeli	7,998,131.32	57,634,534.29	3,629,080.87	5,368,462.82	50,718,390.18	4,724,247.281
14	30/04/2014	160125	30/04/2014	234	14 No'lu hakediş Bedeli	8,192,653.55	59,036,261.48	3,861,180.86	5,711,806.01	51,951,910.10	5,026,389.286
15	30/06/2014	160191	30/06/2014	392	15 No'lu hakediş Bedeli	1,127,249.63	8,122,960.83	529,921.79	783,907.97	7,148,205.53	689,839.016
16	31/07/2014	160211	31/07/2014	430	16 No'lu hakediş Bedeli	1,563,253.42	11,264,804.14	745,969.37	1,103,504.99	9,913,027.65	971,084.392
17	31/08/2014	160231	31/08/2014	500	17 No'lu hakediş Bedeli	5,125,253.42	36,932,576.14	2,370,278.60	3,506,329.29	32,500,667.01	3,085,569.777
18	30/09/2014	160235	30/09/2014	550	18 No'lu hakediş Bedeli	12,623,800.00	90,967,102.80	5,529,478.76	8,179,702.30	80,051,050.46	7,198,138.026
19	31/10/2014	160291	31/10/2014	620	19 No'lu hakediş Bedeli	16,513,000.00	118,992,678.00	7,434,604.48	10,997,935.61	104,713,556.64	9,678,183.341
20	31/12/2014	160347	31/12/2014	749	20 No'lu hakediş Bedeli	80,749,613.00	581,881,711.28	34,760,918.21	51,421,476.64	512,055,905.92	45,250,899.444
21	30/04/2015	160427	30/04/2015	197	21 No'lu hakediş Bedeli	72,513.00	489,317.72	27,166.57	35,958.39	437,939.36	32,182.763
22	31/05/2015	160448	31/05/2015	280	22 No'lu hakediş Bedeli	98,500.00	664,678.00	36,981.42	48,949.59	594,886.81	43,809.883
23	30/06/2015	160460	30/06/2015	379	23 No'lu hakediş Bedeli	110,000.00	742,280.00	40,875.48	54,103.88	664,340.60	48,422.969
24	31/07/2015	160506	31/07/2015	488	24 No'lu hakediş Bedeli	145,000.00	978,460.00	52,167.66	69,050.50	875,721.70	61,800.201
25	31/08/2015	160524	31/08/2015	555	25 No'lu hakediş Bedeli	230,000.00	1,552,040.00	78,769.82	104,261.84	1,389,075.80	93,314.348
26	30/09/2015	160575	30/09/2015	653	26 No'lu hakediş Bedeli	175,700.00	1,185,623.60	57,629.23	76,279.59	1,061,133.12	68,270.234
27	31/10/2015	160594	31/10/2015	753	27 No'lu hakediş Bedeli	162,500.00	1,096,550.00	55,646.87	73,655.69	981,412.25	65,921.842
28	31/12/2015	GRS2015000000366	31/12/2015	958	28 No'lu hakediş Bedeli	175,500.00	1,184,274.00	60,251.30	79,750.24	1,059,925.23	71,376.463
29	31/03/2016	GRS2016000000083	31/03/2016	397	29 No'lu hakediş Bedeli	215,452.00	1,359,286.67	75,903.47	95,176.77	1,236,950.87	86,610.856
30	30/04/2016	GRS2016000000106	30/04/2016	562	30 No'lu hakediş Bedeli	190,255.00	1,200,318.80	67,793.26	85,007.22	1,092,290.10	77,356.571
31	31/05/2016	GRS2016000000119	31/05/2016	733	31 No'lu hakediş Bedeli	3,080,700.00	19,436,136.30	1,040,320.13	1,304,476.65	17,686,884.03	1,187,073.753
32	31/07/2016	GRS2016000000167	31/07/2016	1113	32 No'lu hakediş Bedeli	903,750.00	5,701,758.75	299,453.28	375,490.01	5,188,600.46	341,695.906
33	31/08/2016	GRS2016000000193	31/08/2016	1292	33 No'lu hakediş Bedeli	825,390.00	5,207,385.51	278,866.82	349,676.26	4,738,720.81	318,205.394
34	30/09/2016	GRS2016000000223	30/09/2016	1492	34 No'lu hakediş Bedeli	408,600.00	2,577,857.40	136,141.01	170,709.72	2,345,850.23	155,345.850
35	31/10/2016	GRS2016000000262	31/10/2016	1721	35 No'lu hakediş Bedeli	469,890.00	2,964,536.01	151,313.84	189,735.22	2,697,727.77	172,659.053
36	30/11/2016	GRS2016000000302	31.11.2016	1909	36 No'lu hakediş Bedeli	1,252,952.00	7,904,874.17	365,707.95	458,567.96	7,193,435.49	417,296.843
37	31/12/2016	GRS2016000000337	31/12/2016	2096	37 No'lu hakediş Bedeli	8,966,710.00	56,570,973.39	2,543,386.75	3,189,199.69	51,479,585.78	2,902,171.719
38	28/02/2017	GRS2017000000054	28/02/2017	309	38 No'lu hakediş Bedeli	2,097,550.00	11,165,258.65	583,528.07	682,888.32	10,327,864.25	631,671.696
39	30/04/2017	GRS2017000000116	30/04/2017	651	39 No'lu hakediş Bedeli	8,459,450.00	45,029,652.35	2,378,387.88	2,783,367.91	41,652,428.42	2,574,615.314
40	31/05/2017	GRS2017000000154	31/05/2017	848	40 No'lu hakediş Bedeli	5,007,452.00	26,654,667.00	1,402,372.64	1,641,161.67	24,655,566.97	1,518,074.542
41	30/06/2017	GRS2017000000193	30/06/2017	1036	41 No'lu hakediş Bedeli	5,017,000.00	26,705,491.00	1,427,920.88	1,671,060.12	24,702,579.18	1,545,730.615
42	31/07/2017	GRS2017000000246	31/07/2017	1204	42 No'lu hakediş Bedeli	396,180.00	2,108,866.14	112,054.53	131,134.62	1,950,701.18	121,299.522
43	31/08/2017	GRS2017000000296	31/08/2017	1369	43 No'lu hakediş Bedeli	478,000.00	2,544,394.00	138,663.26	162,274.15	2,353,564.45	150,103.591
44	30/09/2017	GRS2017000000349	30/09/2017	1509	44 No'lu hakediş Bedeli	404,000.00	2,150,492.00	113,530.98	132,862.47	1,989,205.10	122,897.786
45	31/10/2017	GRS2017000000397	31/10/2017	1693	45 No'lu hakediş Bedeli	2,192,400.00	11,670,145.20	580,491.42	679,334.61	10,794,884.31	628,384.511
46	30/11/2017	GRS2017000000441	30/11/2017	1890	46 No'lu hakediş Bedeli	11,121,750.00	59,201,075.25	2,810,225.89	3,288,737.15	54,760,994.61	3,042,081.864
47	31/12/2017	GRS2017000000507	31/12/2017	2090	47 No'lu hakediş Bedeli	979,500.00	5,213,878.50	259,216.13	303,354.16	4,822,837.61	280,602.601
48	31/01/2018	GRS2018000000037	31/01/2018	137	48 No'lu hakediş Bedeli	204,000.00	1,034,892.00	53,878.46	60,266.73	972,798.48	56,650.726
49	28/02/2018	GRS2018000000085	28/02/2018	301	49 No'lu hakediş Bedeli	152,000.00	771,096.00	40,104.48	44,859.60	724,830.24	42,168.024
50	31/03/2018	GRS2018000000125	31/03/2018	470	50 No'lu hakediş Bedeli	410,000.00	2,079,930.00	103,640.04	115,928.46	1,955,134.20	108,972.749
51	06/04/2018	GRS2018000000168	06/04/2018	533	51 No'lu hakediş Bedeli	2,020,000.00	10,247,460.00	500,718.85	560,088.20	9,632,612.40	526,482.911
52	31/05/2018	GRS2018000000251	31/05/2018	871	52 No'lu hakediş Bedeli	100,750.00	511,104.75	22,431.76	25,091.45	480,438.47	23,585.965
53	30/06/2018	GRS2018000000293	30/06/2018	1070	53 No'lu hakediş Bedeli	98,500.00	499,690.50	21,558.33	24,114.46	469,709.07	22,667.593
54	31/07/2018	GRS2018000000332	31/07/2018	1258	54 No'lu hakediş Bedeli	95,600.00	484,978.80	19,534.92	21,851.14	455,880.07	20,540.074
55	31/08/2018	GRS2018000000429	31/08/2018	1451	55 No'lu hakediş Bedeli	115,000.00	583,395.00	17,918.91	20,043.53	548,391.30	18,840.915
56	30/09/2018	GRS2018000000494	30/09/2018	1654	56 No'lu hakediş Bedeli	65,000.00	329,745.00	10,831.53	12,115.80	309,960.30	11,388.855
57	31/10/2018	GRS2018000000568	31/10/2018	1873	57 No'lu hakediş Bedeli	205,000.00	1,039,965.00	37,068.51	41,463.66	977,567.10	38,975.842
58	30/11/2018	GRS2018000000615	30/11/2018	2048	58 No'lu hakediş Bedeli	51,300.00	260,244.90	9,914.58	11,090.13	244,630.21	10,424.722
59	31/12/2018	GRS2018000000654	31/12/2018	2241	59 No'lu hakediş Bedeli	53,600.00	271,912.80	10,170.01	11,375.85	255,598.03	10,693.295
60	31/01/2019	GRS2019000000042	31/01/2019	151	60 No'lu hakediş Bedeli	51,500.00	216,763.50	9,739.77	10,720.71	207,009.14	10,238.282
61	28/02/2019	GRS2019000000081	28/02/2019	286	61 No'lu hakediş Bedeli	49,340.00	207,672.06	9,309.43	10,247.04	198,326.82	9,785.921
62	31/03/2019	GRS2019000000136	31/03/2019	441	62 No'lu hakediş Bedeli	47,600.00	200,348.40	8,441.81	9,292.03	191,332.72	8,873.891
63	30/04/2019	GRS2019000000175	30/04/2019	587	63 No'lu hakediş Bedeli	12,500.00	52,612.50	2,104.77	2,316.75	50,244.94	2,212.496
64	31/05/2019	GRS2019000000207	31/05/2019	722	64 No'lu hakediş Bedeli	13,000.00	54,717.00	2,190.69	2,411.33	52,254.74	2,302.818
65	30/06/2019	GRS2019000000242	30/06/2019	911	65 No'lu hakediş Bedeli	12,860.00	54,127.74	2,230.55	2,455.20	51,691.99	2,344.714
66	31/10/2019	GRS201900000366	31/10/2019	1575	66 No'lu hakediş Bedeli	23,600.00	99,332.40	4,106.78	4,520.39	94,862.44	4,316.974
					TOPLAM	259,947,198.54	2,257,468,604.39	140,854,397.78	211,576,470.94	1,974,097,791.09	184,183,273.68

Çalışma kapsamında hakkediş tutarları üzerinden fatura tarihlerindeki kurlar ile USD bazlı enflasyon uygulanmış ve USD bazlı toplam maliyete ulaşılmıştır. Ayrıca TL bazlı KDV hariç tutarlar üzerinden eskalasyon katsayısı ile maliyet tutarları bugüne getirilmiştir. 184.183.274 USD güncel yıpranması düşülmüş maliyet turarının rapor tarihindeki kur ile 3.443.914.106 TL hesaplanmıştır. TL eskalasyon ile bulunan yıpranmış değer ile USD bazlı enflasyon ile bulunan TL değerlerinin ortalaması alınmış ve 2.709.005.949 TL güncel yıpranması düşülmüş inşaat maliyeti olarak hesaplanmıştır.

Arsa	**1,405,000 TL**
Bina	**2,709,005,949 TL**
Arsa+Bina	**2,710,410,949 TL**
Öngörülmeyen Maliyet	**216,832,876 TL**
Toplam Maliyet Değeri (Arsa Dahil)	**2,927,243,825 TL**

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

Makine – Ekipman Yeniden Üretme Maliyeti		
Olgu Enerji Yatırım, Üretim ve Ticaret A.Ş.	**TL**	**USD**
Makine Ekipman Yeniden Üretme Maliyeti	**3.621.840.000**	**193.699.000**
Yeniden Üretme Maliyeti (KDV Hariç)	**3.621.840.000**	**193.699.000**

Özet Tablo;

TESİSİN YENİDEN ÜRETİM MALİYETİ	
	Tesisin Yeniden Üretim Maliyeti (TL)
İnşaat İşleri	2.927.23.825 TL
Makine - Ekipman	3.621.840.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**6.549.083.825 TL**

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu tesisin en verimli ve en iyi kullanımı imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak "**Rüzgar Enerji Santrali**" amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

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

Bu 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.***

*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

Değerleme çalışması kapsamında firma adına kayıtlı olan parsellerin tapu senetleri müşteriden talep edilmiş olup henüz tarafımıza bilgi sunulmamıştır. Bu sebeple tapu senetlerine rapor içinde yer verilmemiş olup takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu enerji santraline ilişkin; 19.10.2012 onay tarihli "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 133 ada 26 - 48 - 52 - 62 - 65 - 81 parseller üzerinde 2942 sayılı Kamulaştrma Kanunu'nun 7. maddesi'ne göre şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu taşınmazların kamulaştırma işlemlerinin hangi aşamada olduğuna yönelik herhangi bir bilgi alınamıştır. Birim yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerleme konusu taşınmazların kamulaştırma işlemleri ile ilgili net bilgi için malikin dilekçe ile ilgili birime başvuru yapması gerektiği öğrenilmiştir. Söz konusu şerh kaydrı taşınmazların değerini olumsuz etkilememektedir.

Değerleme konusu taşınmazların tamamının üzerinde kamu haciz şerh kayıtları bulunmakta olup söz konusu şerhler taşınmazların değerini olumsuz etkilemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 parsel üzerinde 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiş olup söz konusu şerh taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

Rüzgar enerji santrali için Orman Bölge Müdürlüğü tarafından 1.545.029,12 m² orman alanı için "Olgu Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi"'ne 49 yıl süre ile üretim lisansı verilmiş olup 16.03.2060 tarihine kadar kesin izin raporu alınmıştır. Santralin buluduğu orman arazisi devlet ormanı niteliğinde olup hazine mülkiyetindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların tamamının üzerinde kamu haciz şerh kayıtları bulunmakta olup söz konusu şerhler taşınmazların devrine engel durum oluşturmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 133 ada 26 - 48 - 52 - 62 - 65 - 81 parseller üzerinde 2942 sayılı Kamulaştrma Kanunu'nun 7. maddesine göre şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu taşınmazların kamulaştırma işlemlerinin hangi aşamada olduğuna yönelik herhangi bir bilgi alınamıştır. Birim yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerleme konusu taşınmazların kamulaştırma işlemleri ile ilgili net bilgi için malikin dilekçe ile ilgili birime başvuru yapması gerektiği öğrenilmiştir. Söz konusu takyidat kaydı taşınmazların devredilebilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

Rüzgar enerji santrali için Orman Bölge Müdürlüğü tarafından 1.545.029,12 m² orman alanı için "Olgu Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi"'ne 49 yıl süre ile üretim lisansı verilmiş olup 16.03.2060 tarihine

kadar kesin izin raporu alınmıştır. Santralin buluduğu orman arazisi devlet ormanı niteliğinde olup hazine mülkiyetindedir.

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 santralin üzerinde 49 yıllığına Orman Bölge Müdürlüğü tarafından izin alınarak rüzgar enerji santrali kurmuştur.

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 taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
	Tesisin Yeniden Üretme Maliyeti (TL)
Maliyet Yaklaşımı	**6.549.083.825**

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		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Yeniden üretim maliyeti (KDV Hariç)	6.549.083.825 -TL	Altımilyarbeşyüzkırkdokuzmilyonseksenüçbinsekizyüzyirmibeş-TL
Yeniden üretim maliyeti (KDV Dahil)	7.727.918.913.-TL	Yedimilyaryediyüzyirmiyedimilyondokuzyüzonsekizbindokuzyüzonüç-TL
Yatırım Döneminde Aktifleştirilmesine İzin Verilen Finansman Bedeli*	794.429.253.-TL	Yediyüzdoksandörtmilyondörtyüzyirmidokuzbinikiyüzelliüç-TL

** Yatırım döneminde aktifleştirilmesine izin verilen finansman bedeli müşteri tarafından iletilmiş olup iletilen bedeller üzerinde herhangi bir analiz yapılmamıştır.*

Değerlemeye Yardım Eden
Erdem ÖZCAN (Lisans no: 922164) ve Muhammet SÖZEN (Lisans no: 911341);

Mustafa Alperen YÖRÜK **Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 404913**	**Gökhan EFE** **Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 919920**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **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.*

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine ve Ekipman Listesi
2	Maliyet Yönteminde Esas Alınan Yıpranma Oranı Tabloları
3	Fotoğraflar
4	Tapu Belgeleri
5	Takyidatlar
6	Onaylı İmar Durumları
7	Yapı Ruhsatı
8	Yapı Kullanma İzin Belgesi
9	Onay ve İzinler
10	Üretim Lisansı
11	Geçici Kabul Belgeleri
12	Bağlantı Anlaşması
13	Sistem Kullanım Anlaşması
14	Kapasite Raporu
15	Sabit Kıymet Listesi
16	Özgeçmişler
17	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

Olgu Enerji Yatırım Üretim ve Ticaret 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		**200,25 MW Rüzgar Enerji Santrali**	2015	Komple	3.619.950.000	3.619.950.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma RES	25	7	18	1,27	0,10	0,67
1.1	253.2012.0006	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI		Komple										
1.2	253.2012.0007	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI (İŞÇİLİK)		Komple										
1.3	253.2012.0008	TÜRBİN IŞIKLI İKAZ SİSTEMİ		Komple										
1.4	253.2012.0009	SCADA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI		Komple										
1.5	253.2012.0010	ŞALT SAHASI		Komple										
1.6	253.2012.0011	TOPRAKLAMA SİSTEMİ		Komple										
1.7	253.2012.0012	TÜRBİN TEMELLERİ		Komple										
1.8	253.2013.0004	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI		Komple										
1.9	253.2013.0005	RÜZGAR TÜRBİN VE EKİPMANLARI (İŞÇİLİK)		Komple										
1.10	253.2013.0006	SCADA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI		Komple										
1.11	253.2013.0007	TÜRBİN TEMELLERİ		Komple										
1.12	253.2013.0008	EBOP		Komple										
1.13	253.2013.0009	TÜRBİN TEMELLERİ BAĞLANTI ELEMANLARI		Komple										
1.14	253.2013.0010	KULE VE EKİPMANLARI		Komple										
1.15	253.2013.0011	TOPRAKLAMA SİSTEMİ		Komple										
1.16	253.2013.0012	ANA GÜÇ TRAFOLARI		Komple										

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

1.17	253.2013.0013	YARDIMCI SERVİS TRAFOSU	Komple		
1.18	253.2013.0014	STEP-UP TRAFO	Komple		
1.19	253.2013.0015	KESİCİ 2500 A	Komple		
1.20	253.2013.0016	AYIRICI 1250 A	Komple		
1.21	253.2013.0017	AKIM TRAFOSU 170 KV	Komple		
1.22	253.2013.0018	KAPASİTİF GERİLİM TRAFOSU	Komple		
1.23	253.2013.0019	PARAFUDR 144 KV	Komple		
1.24	253.2013.0020	KORUMA-KONTROL-ÖLÇÜM PANOLARI	Komple		
1.25	253.2013.0021	HABERLEŞME PANOSU	Komple		
1.26	253.2013.0022	RMU HÜCRE 36KV	Komple		
1.27	253.2013.0023	METAL CLAD HÜCRE	Komple		
1.28	253.2013.0024	NÖTR DİRENÇ	Komple		
1.29	253.2013.0025	GÜÇ KABLOSU	Komple		
1.30	253.2013.0026	KABLO MERDİVENİ	Komple		
1.31	253.2013.0027	KONDUVİT	Komple		
1.32	253.2013.0028	ENSTRÜMAN KONTROL VE KORUMA KABLOLARI	Komple		
1.33	253.2013.0029	MESNET İZALATÖRÜ GRUBU	Komple		
1.34	253.2013.0030	ZİNCİR İZALATÖRÜ GRUBU	Komple		
1.35	253.2013.0031	ASKI VE GERGİ TAKIMI	Komple		
1.36	253.2013.0032	ASKI VE REDRESÖR GRUBU	Komple		
1.37	253.2013.0033	DİZEL JENERATÖR	Komple		

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

2	253.2012.0002	**KAMERA GÜVENLİK SİSTEMİ (KOMPLE)**	11.09.2012	1	156.000	156.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,26	0,25	0,33
3	253.2012.0003	**TRNS HAND UHF 400-470MHZ-PD705 (20 ADET TELSİZ)**	17.09.2012	1	15.000	15.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	10	0	1,26	0,40	0,08
4	253.2012.0004	**SOLAR 100W MONO - CRYSTALLINE**	1.10.2012	1	7.600	7.600	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	10	5	1,26	0,25	0,33
5	253.2012.0001	**GSM MODEM**	13.04.2012	1	2.800	2.800	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	10	0	1,29	0,30	0,10
6	253.2012.0005	**FG-60CBDL/FORTİGATE-60C BUNDLE**	21.12.2012	1	3.800	3.800	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	10	0	1,27	0,30	0,10
7	253.2013.0001	**CALTALYST 3560C SWİTCH 8 GE POE + 2 +DUAL UPLİNK**	20.02.2013	1	4.500	4.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	9	0	1,26	0,30	0,10
8	253.2013.0002	**56L 7/11 DALGIÇ POMPA (1 TK)**	21.08.2013	1	1.400	1.400	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	9	0	1,26	0,40	0,08
9	253.2013.0003	**MX-628 ID PARMAK İZİ OKUYUCU VE MÜŞTEMİLATI (2 AD)**	11.09.2013	1	2.800	2.800	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	9	0	1,26	0,40	0,08
10	253.2014.0001	**BARİYER+UZAKTAN KUMANDA+KABİNET+MÜŞTEMİLATI**	17.01.2014	1	12.000	12.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	8	2	1,26	0,30	0,17
11	253.2015.0001	**RÜZGAR GÜCÜ İZLEME SİTEMİ KURULUMU (SERVER)**	22.05.2015	1	30.000	30.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	7	3	1,26	0,30	0,26
12	253.2015.0002	**AV TECH WEB SERVER**	12.06.2015	1	14.000	14.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	7	1	1,25	0,30	0,14
13	253.2016.0001	**AV TECH WEB SERVER+GÜVENLİK KAMERASI**	13.01.2016	1	16.000	16.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	6	2	1,26	0,30	0,19
14	253.2016.0002	**ALRM KİTİ**	15.04.2016	1	6.800	6.800	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	6	2	1,26	0,30	0,21
15	253.2016.0003	**EPSON A3 YAZICI**	30.05.2016	1	2.300	2.300	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	6	2	1,26	0,30	0,22
16	253.2016.0004	**20 ADET HYTERA PD-505 UHF DMR EL TELSİZİ**	10.06.2016	1	26.000	26.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	6	2	1,25	0,30	0,22
17	253.2017.0001	**1 AD 2600 KVA,34.5/0,69 YAĞLI TİP DAĞITIM TRANSFOR**	13.01.2017	1	274.000	274.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	5	15	1,23	0,20	0,63
18	253.2018.0001	**SU ARITMA SİSTEMİ**	1.01.2018	1	7.700	7.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	4	11	1,20	0,25	0,57
19	253.2018.0002	**FİBER OPTİK SONL.EKRAN KOR.KAYIT CİHAZI HARDDİSK**	16.02.2018	1	6.300	6.300	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	4	4	1,20	0,30	0,37
20	253.2018.0002	**FİBER OPTİK SONL.EKRAN KOR.KAYIT CİHAZI HARDDİSK**	25.11.2018	1	2.700	2.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	4	4	1,18	0,30	0,43

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

21	253.2019.0001	**NİKON D5300 SLR FOTOĞRAF MAKİNESİ**	9.07.2019	1	5.600	5.600	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	3	5	1,17	0,30	0,49
22	253.2019.0002	**SAMSUNG GALAXY A2 CORE 16 GB AKILLI TELEFON SİYAH**	29.08.2019	1	1.400	1.400	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	3	5	1,17	0,30	0,50
23	253.2019.0003	**TAMRON SP 150-600 MM FOTOĞRAF MAKİNESİ LENS**	9.07.2019	1	12.000	12.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	3	5	1,17	0,30	0,49
24	253.2020.0001	**TELLABS STU-160 LL MODEM VE ENERJİ ADAPTÖR**	24.08.2020	1	8.000	8.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	2	6	1,17	0,30	0,58
25	253.2021.0001	**IP KAMERA SİSTEMİ**	16.03.2021	1	39.000	39.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	1	9	1,12	0,30	0,65
26	253.2021.0002	**IP KAMERA SİSTEM MALZEMESİ VE MONTAJI**	7.09.2021	1	60.000	60.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	1	9	1,07	0,30	0,68
27	253.2022.0001	**BİLGİSAYAR KONTROLLÜ KAZASIZ GÜN SAYACI**	25.02.2022	1	2.800	2.800	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	0	8	1,04	0,30	0,70
28	253.2022.0002	**İZELTAŞ ÇATAL ÇAKMA 100 MM**	23.03.2022	1	3.100	3.100	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
29	253.2022.0003	**İZELTAŞ 3/4 CIRCIRLI TORK ANAHTARI 100-600 MM**	23.03.2022	1	6.500	6.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
30	253.2022.0004	**FLUKE 117 DİJİTAL MULTİMETRE**	23.03.2022	1	5.000	5.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
31	253.2022.0005	**ELEKTRİKLİ YÜKSEK PERFORMANS TORK POMPASI 1P**	23.03.2022	1	61.000	61.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
32	253.2022.0006	**15.500 Nm 1.1/2" KARE SÜRÜCÜLÜ HİDROLİK TORK**	23.03.2022	1	82.000	82.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
33	253.2022.0007	**4.500 Nm 1" KARE SÜRÜCÜLÜ HİDROLİK TORK ANAHTARI**	23.03.2022	1	46.000	46.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
34	253.2022.0008	**1.800 Nm 1" KARE SÜRÜCÜLÜ HİDROLİK TORK ANAHTARI**	23.03.2022	1	37.000	37.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
35	253.2022.0009	**70mm M45 1.1/2" ALTIKÖŞE AĞIR LOKMA [H:130mm]**	23.03.2022	1	3.500	3.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
36	253.2022.0010	**75mm M48 1.1/2" ALTIKÖŞE AĞIR LOKMA [H:130mm]**	23.03.2022	1	3.600	3.600	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
37	253.2022.0011	**80mm M52 1.1/2" ALTIKÖŞE AĞIR LOKMA [H:130mm]**	23.03.2022	1	3.700	3.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
38	253.2022.0012	**85mm M56 1.1/2" ALTIKÖŞE AĞIR LOKMA [H:130mm]**	23.03.2022	1	3.700	3.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
39	253.2022.0013	**90mm M60 1.1/2" ALTIKÖŞE AĞIR LOKMA [H:130mm]**	23.03.2022	1	3.700	3.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
40	253.2022.0014	**6.500 Nm TORC-TECH KASETLI TORK ANAHTARI PİSTONU**	23.03.2022	1	22.000	22.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60

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

41	253.2022.0015	**55 mm 2.3/16" TORC-TECH 4LOW CIRCIR KASET ÜNİTESİ**	23.03.2022	1	23.000	23.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
42	253.2022.0016	**5.M 720 BAR KAPLİNLİ TORK ANAHTARI İKİZ HORTUM-NPT**	23.03.2022	1	5.300	5.300	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
43	253.2022.0017	**4.000 Nm 1.1/2" KS JUWEL AKÜLÜ TORK ANAHTARI**	23.03.2022	1	101.000	101.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
44	253.2022.0018	**İZELTAŞ ÇATAL ÇAKMA 105 MM**	24.03.2022	1	3.300	3.300	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
45	253.2022.0019	**İZELTAŞ ÇATAL ÇAKMA 110 MM**	24.03.2022	1	3.700	3.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
46	253.2022.0020	**İZELTAŞ ÇATAL ÇAKMA 120 MM**	24.03.2022	1	4.500	4.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
47	253.2022.0021	**İZELTAŞ ÇEKTİRME 2 KOLLU STANDART 52*20**	24.03.2022	1	3.300	3.300	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 5	5	0	5	1,02	0,40	0,60
48	253.2022.0022	**12E 0981 GERİLİM TRAFOSU**	31.03.2022	1	76.000	76.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	0	20	1,02	0,20	0,80
49	255.2008.0001	**RÜZGAR ÖLÇÜM SİSTEMLERİ**	1.06.2008	1	95.000	95.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	14	6	1,37	0,20	0,34
50	255.2012.0002	**ARİSTON 1911 V DOLAP**	26.12.2012	1	1.200	1.200	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	10	0	1,27	0,30	0,10
51	255.2013.0002	**VESTEL 56 EKRAN LED TV**	25.01.2013	1	600	600	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	9	0	1,27	0,30	0,10
52	255.2013.0003	**9 MM SARSILMAZ (K.2000 LIGHT SİYAH) TABANCA**	18.12.2013	1	16.000	16.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	9	1	1,26	0,30	0,16
53	255.2017.0001	**FINLUX BUZDOLABI**	21.04.2017	1	1.700	1.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	1,23	0,30	0,30
54	255.2017.0002	**FINLUX BUZDOLABI**	24.08.2017	1	2.000	2.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	5	3	1,22	0,30	0,33
55	255.2018.0001	**DOSYA DOLABI**	5.03.2018	1	4.400	4.400	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	4	4	1,20	0,35	0,29
56	255.2019.0001	**REGAL 1800 BTU İNVERTER A++ KLİMA**	16.12.2019	1	6.700	6.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Elektronik Cihaz	8	3	5	1,16	0,30	0,52
57	255.2022.0001	**ALBAY ÇİĞİLTEPE RES TOTEM YAZI**	7.04.2022	1	29.000	29.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	0	8	1,02	0,35	0,65
58	255.2022.0003	**YALE LİFT 360 CARASKAL 500KG/100 MT**	20.04.2022	1	62.000	62.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 15	15	0	15	1,02	0,25	0,75
59	253	**BIÇAK ELEKTRİK ELEKTRONİK PAZARLAMA VE TAAH.A.Ş.,**	21.09.2022	1	1.900	1.900	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,00	0,30	0,70
60	253	**DİĞER TESİSLER**	12.10.2022	1	3.900	3.900	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,00	0,30	0,70

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

61	253	**DİĞER TESİSLER**	20.10.2022	1	6.500	6.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,00	0,30	0,70
62	253	**BİM TESİSLERİ**	11.11.2022	1	2.000	2.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,00	0,30	0,70
63	253	**BİM TESİSLERİ**	24.11.2022	1	8.500	8.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,00	0,30	0,70
64	253	**ALET EDEVAT,TAKIM VE TEÇHİZAT**	1.11.2022	1	117.000	117.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,00	0,30	0,70
65	253	**AKIM TRAFOSU 170 KV**	21.11.2022	1	95.000	95.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	0	20	1,00	0,20	0,80
66	253	**KAPASİTİF GERİLİM TRAFOSU**	21.11.2022	1	75.000	75.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 20	20	0	20	1,00	0,20	0,80
67	255	**YALE LİFT 360 CARASKAL 500KG/100 MT**	20.04.2022	1	58.000	58.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,02	0,30	0,70
68	255	**RAF SİTEMİ**	25.07.2022	1	66.000	66.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,01	0,30	0,70
69	255	**18.08.2022,GIB2022000000182,HASAN YILMAZ,**	18.08.2022	1	6.500	6.500	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,01	0,30	0,70
70	255	**12.09.2022,GIB2022000000198,HÜSNÜ MIRIKOĞLU,**	12.09.2022	1	6.700	6.700	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Makine 10	10	0	10	1,00	0,30	0,70
71	255	**MOBİLYA VE MEFRUŞAT**	9.11.2022	1	3.000	3.000	Sabit Kıymet USD	Yıpranma Demirbaş	8	0	8	1,00	0,35	0,65
			Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)			**3.621.840.000**								

Ek 2: Maliyet Yönteminde Esas Alınan Yıpranma Oranı Tabloları

Yıpranma Makine 5			
İlk Yıl Yıpranması (%)			40%
Dip Değer (%)			8%
Faydalı Ömür (Yıl)			5
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			13,00%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,04%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,400	0,400	0,600
2	0,130	0,53	0,470
3	0,130	0,66	0,340
4	0,130	0,79	0,210
5	0,130	0,92	0,080
6	0,000	0,92	0,080
7	0,000	0,92	0,080
8	0,000	0,92	0,080
9	0,000	0,92	0,080
10	0,000	0,92	0,080
11	0,000	0,92	0,080
12	0,000	0,92	0,080
13	0,000	0,92	0,080
14	0,000	0,92	0,080
15	0,000	0,92	0,080
16	0,000	0,92	0,080
17	0,000	0,92	0,080
18	0,000	0,92	0,080
19	0,000	0,92	0,080
20	0,000	0,92	0,080
21	0,000	0,92	0,080
22	0,000	0,92	0,080
23	0,000	0,92	0,080
24	0,000	0,92	0,080
25	0,000	0,92	0,080

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

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

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

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

Yıpranma Elektronik Cihaz			
İlk Yıl Yıpranması (%)			30%
Dip Değer (%)			10%
Faydalı Ömür (Yıl)			8
Yıllık Yıpranma Oranı (%)			8,57%
Günlük Yıpranma Oranı (%)			0,02%
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,300	0,300	0,700
2	0,086	0,39	0,614
3	0,086	0,47	0,529
4	0,086	0,56	0,443
5	0,086	0,64	0,357
6	0,086	0,73	0,271
7	0,086	0,81	0,186
8	0,086	0,90	0,100
9	0,000	0,90	0,100
10	0,000	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

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

Ek 3: Fotoğrafları

Ek 4: Tapu Belgeleri

*Değerleme konusu taşınmazlara yönelik tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 5: Takyidatlar

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2022-13:55

webtapu tapunun kısayolu

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	105600606
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/DİNAR
Kurum Adı:	Dinar
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUYU Köyü
Mevkii:	EKİNLİK
Cilt/Sayfa No:	10/915
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/790
AT Yüzölçüm(m2):	3008.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
482311079	(SN:7750106) OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	3008.67	3008.67	İfraz İşlemi (TSM) 02-05-2019 4252	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 31/03/2022 tarih 147905 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6346709.34 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 31-03-2022 16:47 - 3956	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 18/04/2022 tarih 178156 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 15909949.39 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 18-04-2022 09:20 - 4569	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 14/06/2022 tarih 274390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 20277836.81 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 14-06-2022 16:46 - 6823	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 28/07/2022 tarih 338971 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 37151629.58 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 28-07-2022 11:05 - 8400	
Serh	Kamu Haczi : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi nin 26/08/2022 tarih 387789 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 44236198.5 TL (Alacaklı : 006283 ANKARA KURUMLAR Vergi Dairesi)	OLGU ENERJİ YATIRIM ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. VKN		Dinar - 26-08-2022 12:14 - 10222	

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR