BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ŞANLIURFA İLİ, VİRANŞEHİR İLÇESİ, SÖZERİ KÖYÜ, 130 ADA 2-3-4-5 PARSEL, 131 ADA 17 PARSEL, 143 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN TE.SPİTİ

RAPOR TARİHİ: 11.11.2024
RAPOR NO: SPK-2024-173

Cevizlidere Mah Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	11.11.2024
Rapor No	SPK-2024-173
Talep Tarihi	04.11.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	07.11.2024
Değerleme Konusu Mülklere Ait Bilgiler	Sözeri Köyü, 130 Ada 2-3-4 Parsel, 131 Ada 17 Parsel ve 143 Ada 1 Parsel Viranşehir/Şanlıurfa
Çalışmanın Konusu	ŞANLIURFA İLİ, VİRANŞEHİR İLÇESİ, SÖZERİ KÖYÜ, 130 ADA 2-3-4 PARSELLER, 131 ADA 17 PARSEL, 143 ADA 1 PARSELLERDE KONUMLU **"TARLA"** VASIFLI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi (Tapu Kaydı)	**130 ADA 2 PARSEL**: TARLA **130 ADA 3 PARSEL**: TARLA **130 ADA 4 PARSEL**: TARLA **130 ADA 5 PARSEL**: TARLA **131 ADA 17 PARSEL**: TARLA **143ADA 1 PARSEL**: TARLA
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Alanı	**130 ADA 2 PARSEL**: 48.582,12 m² **130 ADA 3 PARSEL**: 48.582,12 m² **130 ADA 4 PARSEL**: 48.582,12 m² **130 ADA 5 PARSEL**: 48.582,12 m² **131 ADA 17 PARSEL**: 13.467,35 m² **143 ADA 1 PARSEL**: 36.656,45 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	**130 ADA 2-3-4 PARSEL, 131 ADA 17 PARSEL, 143 ADA 1 PARSEL**: TARLA, Taşınmazlar, 1/1000 lik imar planı dışında, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarım arazisi alanında yer almaktadır.
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ TL	**130 ADA 2 PARSEL**: **10.930.000 TL** **130 ADA 3 PARSEL**: **10.930.000 TL** **130 ADA 4 PARSEL**: **10.930.000 TL** **130 ADA 5 PARSEL**: **10.930.000 TL** **131 ADA 17 PARSEL**: **3.030.000 TL** **143 ADA 1 PARSEL**: **8.250.000 TL**
TAŞINMAZLARIN KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ USD	**130 ADA 2 PARSEL**: **317.917 USD** **130 ADA 3 PARSEL**: **317.917 USD** **130 ADA 4 PARSEL**: **317.917 USD** **130 ADA 5 PARSEL**: **317.917 USD** **131 ADA 17 PARSEL**: **88.132 USD** **143 ADA 1 PARSEL**: **239.965 USD**
Taşınmazların Değerlemesinin yapıldığı gün itibari ile 11.11.2024 Tarihli TCMB Döviz Kuru: 1 USD=34,38 TL, olarak esas alınmıştır.	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Efe ÇINAR

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 4
1.1 RAPOR TARİHİ 4
1.2 RAPOR NUMARASI 4
1.3 RAPOR TÜRÜ 4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 4
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 4
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 6
3.2 UYGUNLUK BEYANI 7
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 8
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 9
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 10
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ 13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 14
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 14
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİNAÇIKLAMA, ... 14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 15
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER GAZİANTEP İ 15

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 21
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 21
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 22
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 25
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 26
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 27
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 28
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 28
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 29
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 28
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 31
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 32
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 34
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 34
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 34
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 34
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 34
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 35
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 35
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 37
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 37
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 45
7. BÖLÜM SONUÇ 37
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 37
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 38

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 11.11.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor, SPK-2024-173 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazın mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Efe ÇINAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan Öztürk tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 07.11.2024

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 04.11.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından geçmiş tarihte rapor hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: TOROSLAR MAH. ATATÜRK_12 BUL. NO:91, İÇ KAPI NO: 1, AKDENİZ/MERSİN

SERMAYESİ: 274.980.053 TL HALKA ARZ: -

İLETİŞİM: 0 324 238 07 29– armada@armadafoods.com

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Değerleme konusu taşınmazlar, Şanlıurfa ili, Viranşehir ilçesi, Sözeri Köyü, 130 Ada 2-3-4-5 Parseller, 131 Ada 17 Parsel, 143 Ada 1 Parselde kayıtlı Tarla vasıflı taşınmazlar rapor müşterisi tarafından kullanılan taşınmaz müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda

değildir.

13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor **ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Efe ÇINAR	İrfan Öztürk

4. BÖLÜM - GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	ŞANLIURFA	***Pafta***	N43-D-19-B
İlçesi	VİRANŞEHİR	***Ada***	130
Bucağı	-	***Parsel***	2
Mahallesi	-	***Yüzölçümü***	48.582,12 m²
Köyü	SÖZERİ	***Arsa Payı***	-
Mevkii	-	***Blok / Kat***	-
Cilt-Sayfa	4/360	***B.B.No***	-
Maliki/Hisse	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	***Niteliği***	-
Vasfı	TARLA	***Tapu Türü***	ANA TAŞINMAZ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	ŞANLIURFA	***Pafta***	N43-D-19-B
İlçesi	VİRANŞEHİR	***Ada***	130
Bucağı	-	***Parsel***	3
Mahallesi	-	***Yüzölçümü***	48.582,12 m²
Köyü	SÖZERİ	***Arsa Payı***	-
Mevkii	-	***Blok / Kat***	-
Cilt-Sayfa	4/361	***B.B.No***	-
Maliki/Hisse	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	***Niteliği***	-
Vasfı	TARLA	***Tapu Türü***	ANA TAŞINMAZ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	ŞANLIURFA	***Pafta***	N43-D-19-B
İlçesi	VİRANŞEHİR	***Ada***	130
Bucağı	-	***Parsel***	4
Mahallesi	-	***Yüzölçümü***	48.582,12 m²
Köyü	SÖZERİ	***Arsa Payı***	-
Mevkii	-	***Blok / Kat***	-
Cilt-Sayfa	4/362	***B.B.No***	-
Maliki/Hisse	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	***Niteliği***	-
Vasfı	TARLA	***Tapu Türü***	ANA TAŞINMAZ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	ŞANLIURFA	***Pafta***	N43-D-19-B
İlçesi	VİRANŞEHİR	***Ada***	130
Bucağı	-	***Parsel***	5
Mahallesi	-	***Yüzölçümü***	48.582,12 m²
Köyü	SÖZERİ	***Arsa Payı***	-
Mevkii	-	***Blok / Kat***	-
Cilt-Sayfa	4/363	***B.B.No***	-
Maliki/Hisse	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	***Niteliği***	-
Vasfı	TARLA	***Tapu Türü***	ANA TAŞINMAZ
TAPU BİLGİLERİ			
İli	ŞANLIURFA	***Pafta***	N43-D-19-B
İlçesi	VİRANŞEHİR	***Ada***	131
Bucağı	-	***Parsel***	17
Mahallesi	-	***Yüzölçümü***	13.467,35 m²
Köyü	SÖZERİ	***Arsa Payı***	-
Mevkii	-	***Blok / Kat***	-
Cilt-Sayfa	4/382	***B.B.No***	-
Maliki/Hisse	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	***Niteliği***	-
Vasfı	TARLA	***Tapu Türü***	ANA TAŞINMAZ

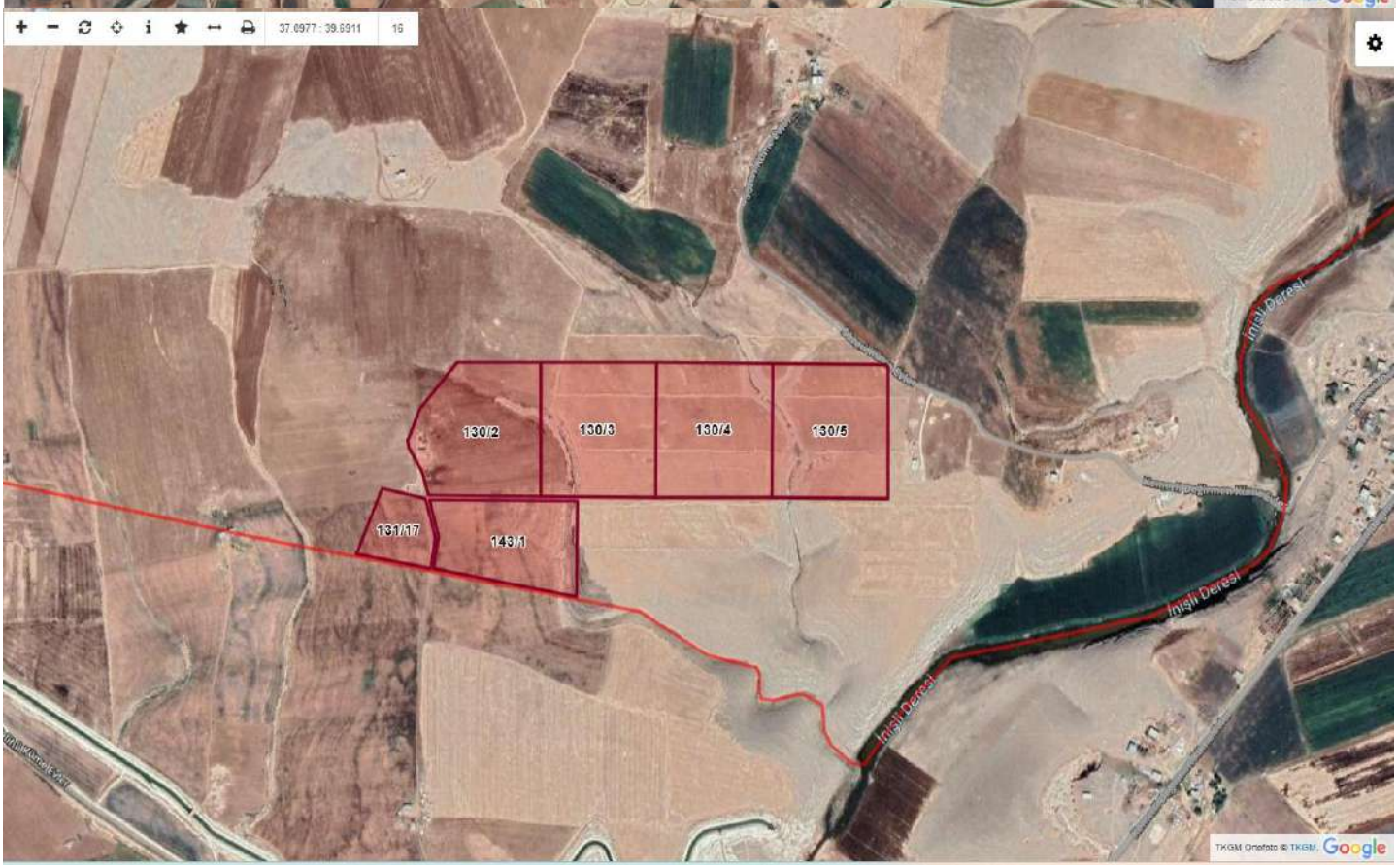
TAPU BİLGİLERİ			
İli	ŞANLIURFA	***Pafta***	N43-D-19-B
İlçesi	VİRANŞEHİR	***Ada***	143
Bucağı	-	***Parsel***	1
Mahallesi	-	***Yüzölçümü***	36.656,45 m²
Köyü	SÖZERİ	***Arsa Payı***	-
Mevkii	-	***Blok / Kat***	-
Cilt-Sayfa	5/447	***B.B.No***	-
Maliki/Hisse	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	***Niteliği***	-
Vasfı	TARLA	***Tapu Türü***	ANA TAŞINMAZ

4.2. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar 130 Ada 2-3-4-5 Parsel, 131 Ada 17 Parsel ve 143 Ada 1 Parsel nolu taşınmazlar, Şanlıurfa ili, Viranşehir ilçesi, Sözeri köy sınırları içerisinde yer almaktadır. Mülkiyet sahibi olan ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı TARLA vasıflı taşınmazlardır.

Değerleme konusu taşınmazlar bitişik konumda olup, birbirlerinin devamı durumundadır.
Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için bölgenin önemli ulaşım arterlerinden; Şanlıurfa-Mardin yolundan doğu (Viranşehir İstikametine doğru) ilerlerken, sağa ayrılan Gönüllü Köy yoluna dönülür. Gönüllü köy yolundan yaklaşık 20 km düz devam edildiğinde taşınmazların yer aldığı Sözeri köy merkezine ulaşılır. Köy merkezinden yaklaşık 3300 m güneydoğusunda taşınmazların yer aldığı parsellere ulaşılır.
Taşınmazların yer aldığı bölge; Şanlıurfa İli, Viranşehir ilçesine bağlı farklı köy yerleşkelerinin olduğu bir bölge olup, yakın çevresinde taşınmaz özelliğinde boş tarlalar, köy yerleşim alanları, küçük ölçekli büyük ve küçükbaş hayvan çiftlikleri yer almaktadır. Yakın bölgede yerleşim alanları köy yerleşkeleri, ruhsatsız kaçak bağ evleri ve il merkezinden oluşmaktadır. Taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyü, Şanlıurfa il merkezine kuş uçuşu yaklaşık 90 km, Viranşehir İlçe Merkezine 15 km mesafede yer almaktadır. Toplu taşıma araçları ile ulaşım Sözeri köy merkezine kadar olup, daha sonra özel vasıta ile taşınmaza ulaşmak mümkündür.

Koordinatlar: (37.0930, 39.6942)



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için bölgenin önemli ulaşım arterlerinden; Şanlıurfa-Mardin yolundan doğu (Viranşehir İstikametine doğru) ilerlerken, sağa ayrılan Gönüllü Köy yoluna dönülür. Gönüllü köy yolundan yaklaşık 20 km düz devam edildiğinde taşınmazların yer aldığı Sözeri köy merkezine ulaşılır. Köy merkezinden yaklaşık 3300 m güneydoğusunda taşınmazların yer aldığı parsellere ulaşılır. Taşınmazların kadastro paftasında kadastro yoluna cepheleri bulunmakta olup, yerinde yapılan incelemede kadastro yollarının henüz açılmamış olması sebebiyle taşınmazlara ulaşımın tarlalar arasından yürüyerek ulaşım sağlanabileceği görülmüştür. Taşınmazlardan, 130 Ada 2,3,4-5 Parsellerin Batıda 265 m, 131 Ada 17 Parselin Güneyde 140 m, doğuda 120 m, 143 Ada 1 Parselin kuzeyde 274 m, Batıda 120 m kadastro yoluna cepheleri bulunmaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Şanlıurfa Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Şanlıurfa Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazların Tarla vasıflı olup, plansız alanlar yönetmeliğine tabi olduğu 1/1000 ölçekli planının bulunmadığı üst ölçekli planlarda da tarım alan sınırları içerisinde yer aldığı bilgisi alınmıştır. Parselin kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu parsellerin ada parsel bazında konum tespiti TKGM ne bağlı coğrafi bilgi sistemlerinden ve kadastro paftasından teyit edilmiş olup taşınmazlar belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Şanlıurfa Belediyesi ve Şanlıurfa Tapu Sicil Müdürlüklerinde yapılan incelemede parseller için hazırlanmış herhangi bir ruhsat, mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi çalışmasının bulunmadığı bilgileri alınmıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Şanlıurfa Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazların 130 Ada 2 ve 3 Parseller 15.08.2024 tarihinde 16759 yevmiye numarası, 130 Ada 4 ve 5 Parselin 01.07.2024 Tarihinde, 13751 yevmiye numarası, 131 Ada 17 Parsel ve 143 Ada 1 Parselin 04.07.2024 Tarihinde, 14048 yevmiye numarası ile ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Adına satış yapıldığı tespit edilmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

05.11.2024 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE; (Tüm Tapularda Müşterek olarak)

- 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 21.11.2022 - Yevmiye: 14709
- 130 Ada 2,3,4-5 Parseller ve 143 Ada 1 Parsel üzerinde; Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer) Tarih: 05.12.2016- Yevmiye: 7035
- 131 Ada 17 Parsel ve 143 Ada 1 Parseller üzerinde; Diğer (Konusu: Toplulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.)Tarih:- Sayı: -(Şablon: Diğer) Tarih: 08.11.2022- Yevmiye: 14221
- 143 Ada 1 Parsel üzerinde; Diğer (Konusu: YÜZÖLÇÜM HATASI VE MİKTAR FAZLALIĞI VARDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Tarih: 29.03.2012 Yevmiye: 1529

NOT: Taşınmazlara ait, TKGM sisteminden temin edilen takyidat-tapu-mülkiyet bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Şanlıurfa Belediyesi ve Şanlıurfa Tapu sicil müdürlüğü Teknik Bölüm Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;
22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin

taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."
22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."
22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."
Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı Herhangi bir ***Yapı Denetim*** Tarafından denetlenmemektedir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Belediye, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

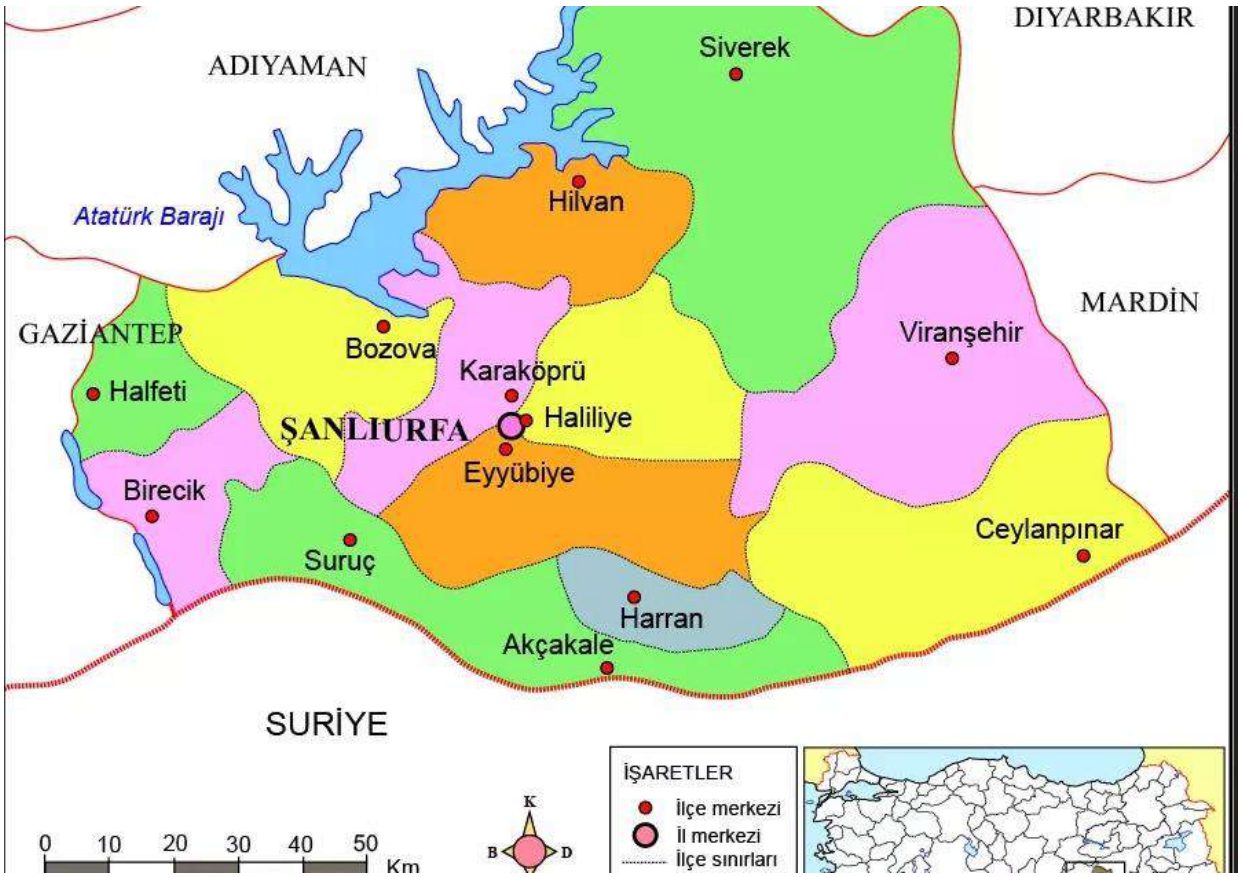
Yapılan araştırmada değerleme konu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ŞANLIURFA İLİ

- **Yüzölçümü: 18.584 km²**
- **Nüfus: 2.213.964 (2023)**
- **İl Trafik No: 63**



Şanlıurfa Tanıtım

Şanlıurfa, doğusunda Mardin, batısında Gaziantep, kuzeyinde Adıyaman, kuzeybatısında Diyarbakır illeri ile çevrilmiştir. Güneyinde ise 1921,1926,1929 yıllarında yapılan Ankara Antlaşması ve 1930 Halep protokolüyle çizilmiş bulunan Suriye sınırı ile çevrelenmiş bir sınır şehridir.

Şanlıurfa, coğrafi konumu nedeniyle üzerinde tarih boyunca birçok devlet ve beyliğin hüküm sürdüğü, değişik kültürlerin geçiş ve kaynaşma alanı olmuştur. İlk ve orta çağda eski uygarlık merkezlerinden olan Mezopotamya ve Arap ülkeleri ile Avrupa arasındaki bazı yollar Şanlıurfa üzerinden geçmekteydi. Şanlıurfa doğuyu batıya bağlayan birçok tarihi, ticari ve askeri yolların

üzerinde yer almış olması nedeniyle geçmişte ve günümüzde önemli bir il olmuştur.

Şanlıurfa, Dünya'nın ve Türkiye'nin en önemli bölgesel kalkınma projesi olan GAP'ın merkezi durumundadır.
Şanlıurfa, Güneydoğu Toroslar' ın orta kısmının güney etekleri üzerindedir. İlin kuzeyinde yer alan dağlar ve yüksek tepeler genellikle güneye doğru gittikçe alçalır. Büyük ovalar Şanlıurfa'nın güneyinde yer almaktadır. Sıra tepeler oldukça yaygın olup bunların arasında batıdan doğuya doğru sıralanan Suruç, Harran ve Viranşehir ovaları bulunmaktadır. Batıya doğru kenarları fazla uzanmış bir altıgene benzeyen Şanlıurfa'nın yüz ölçümü 18.584 km'dir. (DİE 1997 yıllığı) Bu, Türkiye yüz ölçümünün % 3 üne eş değerdir. Türkiye'nin en büyük 7. Kentidir.

İklimi ve Bitki Örtüsü

Şanlıurfa ilinde kara iklimi hüküm sürer. Yazlar uzun ve çok sıcak, kışlar çok soğuk geçer. Yaz ile kış, gece ile gündüz arasında ısı farkı fazladır. Nem oranı az olduğundan Türkiye'nin en sıcak ili olmasına rağmen, havalar boğucu değildir. Senelik yağış ortalaması 331 mm ile 473 mm arasında değişir. Senenin 25 günü sıcaklık 0°C'nin altındadır. En yüksek sıcaklık +46,5°C'dir. Senelik ısı farkı 40 derecedir. 2 Ağustos 1957'de Şanlıurfa'da sıcaklık +46,5°C'ye çıkarak, Türkiye'nin sıcaklık rekoru kırılmıştır.

Bitki örtüsü: Şanlıurfa topraklarının %60'ı ekili ve dikili alanlardan ve %38'i çayır ve mer'alardan ibârettir. Ormanlık ve fundalık sahası çok az olup, %0,6'dır. İl toprakları bozkır görünümündedir. Fakat arâzi lâle, menekşe, papatya, kuzukulağı, semizotu, ebegümeci ve hardal gibi bitkilerle kaplıdır.

Şanlıurfa İlçeleri ve Nüfus

B Akçakale

Kaymakam : Onur ŞAN
Nüfus : 127.277
Kaymakamlık İnternet Sitesi

C Birecik

Kaymakam : Mustafa GÜRBÜZ
Nüfus : 93.866
Kaymakamlık İnternet Sitesi

D Bozova

Kaymakam : Halil İbrahim YEŞİLYURT
Nüfus : 55.553
Kaymakamlık İnternet Sitesi

E Ceylanpınar

Kaymakam : Emrah UZUN
Nüfus : 92.147
Kaymakamlık İnternet Sitesi

F Eyyübiye

Kaymakam : Muhammed Serkan ŞAHİN
Nüfus : 400.084
Kaymakamlık İnternet Sitesi

G Halfeti

Kaymakam : Hakan BAŞOĞLU
Nüfus : 46.312
Kaymakamlık İnternet Sitesi

H Haliliye

Kaymakam : Muhammed Serkan ŞAHİN
Nüfus : 392.600
Kaymakamlık İnternet Sitesi

I Harran

Kaymakam : Harun Reşit HAN
Nüfus : 98.999
Kaymakamlık İnternet Sitesi

J Hilvan

Kaymakam : Orhan Gazi KARAKAŞ
Nüfus : 43.448
Kaymakamlık İnternet Sitesi

K Karaköprü

Kaymakam : Orhan ALTUN
Nüfus : 277.160
Kaymakamlık İnternet Sitesi

L Siverek

Kaymakam : Musa AYDEMİR
Nüfus : 271.832
Kaymakamlık İnternet Sitesi

M Suruç

Kaymakam : Halil İbrahim YEŞİLYURT
Nüfus : 103.621
Kaymakamlık İnternet Sitesi

N Viranşehir

Kaymakam : Emrah UZUN
Nüfus : 211.065
Kaymakamlık İnternet Sitesi

Şanlıurfa İli Ekonomik Yapısı

Ağırlıklı olarak tarıma dayalı olan Şanlıurfa ekonomisinde enerji, turizm ve hayvancılık da önemli yer tutmaktadır. Tekstil ve gıda sektörünün toplam imalat sanayii içerisindeki payı yüksektir. Şanlıurfa, Türkiye'deki toplam sulanabilen verimli alanların önemli bir kısmına tek başına sahiptir. Türkiye'nin en büyük, dünyanın ise sayılı büyük çiftliklerinden olan Ceylanpınar Tarım İşletmeleri de bu ilin sınırları içerisindedir. Ülkemizdeki küçükbaş hayvanların önemli bir kısmı Şanlıurfa'da yetiştirilmektedir. İl ekonomisi açısından önemli olan bir diğer husus da Akçakale Sınır Kapısı'dır. Atatürk Barajı hidroelektrik santrallerinde üretilen elektrik ile ülkenin elektrik ihtiyacının önemli bir kısmı karşılanmaktadır. Şanlıurfa'da sanayi, ağırlıklı olarak tarıma dayalı bir şekilde gelişmiştir. Öte yandan Atatürk Barajı'nda yürütülen balıkçılık faaliyetlerinin Şanlıurfa ekonomisine katkısı azımsanmayacak miktarlara ulaşmıştır.

Tarihsel Değerler

Ebla, Akad, Sümer, Babil, Hitit, Asur, Pers, Makedonya, Roma ve Doğu Roma [Bizans] gibi pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmış olan Şanlıurfa, bu medeniyetlerden miras kalan tarihi ve kültürel dokusu, 2451 tescilli kültür varlığı ile Güneydoğu'nun turizm potansiyeli en yüksek illerinden biridir. Tarihi, günümüzden 11500 yıl öncesine dayanan bu kadim şehir, herkesçe bilinen Balıklıgöl ve Harran Kümbet Evlerinin yanı sıra, çok tanrılı dönemin ilk inanç merkezi konumundaki Göbeklitepe ve dünyaca ünlü Halepli bahçe Mozaikleri ile her kesimden yerli ve yabancı turistin ilgi odağıdır.

Mutfak

Çiğ köftesinin namı sınırları aşmış Şanlıurfa'nın, enfes mutfağına konuksunuz. Urfa kebabı, boranı, yumurtalı köfte ve daha nice leziz Urfa yemeği ile tanışmak için hazırsanız listemize başlıyoruz.

Şanlıurfa'nın meşhur yemeklerinin olduğu bu listede sebze, bulgur ve kırmızı etin bir arada kullanıldığı harika tarifler göreceksiniz. Her ne kadar çiğ köfte ve Urfa kebabı ilk sıraları alsa da patlıcanla yapılan nefis kebaplar, semsek, ağzı açık gibi hamur işlerine ve tatlılarına da hayran kalacağınızı şimdiden söylemek gerek! Özellikle Urfa'nın Birecik ilçesinde yetişen patlıcanların lezzeti ile hazırlanan kebaplara hayran kalmamak zaten elde değil. Ciğer şiş ve sadece Urfa'da yiyebileceğiniz frenk tavayı da unutmamak gerek.

Yolunuz Şanlıurfa'ya düşmese de o lezzetleri mutfağınıza getirecek Şanlıurfa yemekleri listesini defterlerinize kaydetmeyi unutmayın.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

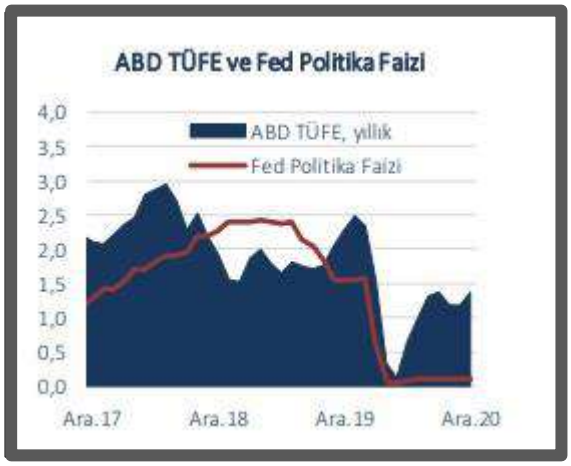
Şanlıurfa Organize Sanayi Bölgesi şehir merkezinden 17 km mesafede kurulmuş, 1. kısım ile yine aynı mesafede kurulan 2. Kısım ve 3. Kısımdan oluşmaktadır. 1. Kısım Müteşebbis Heyeti; ülkemiz sanayisinin güçlenmesi ve kalkınması noktasında, gerek ilimize gerekse bölgemize katkıda bulunmak amacıyla 05.12.1989 tarihinde kurulmuş ve 05.01.1991 tarihinde çalışmalara başlayarak bölgemizin temellerini atmıştır.

1991 yılın 460 hektar olan sanayi alanımız bugün itibariyle 1.713 hektara ulaşmıştır. Toplamda 537 tahsis edilebilecek parsele sahip olan OSB'de 414 parsel tahsis edilmiş olup 250 civarında firma 1. ve 2. Kısım OSB'de üretim yapmakta ve yaklaşık 13000 kişi istihdam edilmektedir. Halihazırda Ülkemiz genelinde faaliyet gösteren OSB'ler içerisinde 5 yıllık zaman zarfında en hızlı gelişen OSB olarak adından söz ettirmiştir ve sanayi alanı büyüklüğü bakımından ilk 10 OSB içerisinde girmiş bulunmaktadır. Yatırımcıların ihtiyaçları doğrultusunda yer, elektrik, su, arıtma vb altyapı hizmetlerini sunmakta olan Şanlıurfa OSB bu alan büyüklüğü ile Şanlıurfa'nın istihdamına, üretimine ve ihracatına büyük katkılar sunmaktadır.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansıması parasal aktarım mekanizmasının

etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da

%10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Bölgenin GES projeleri için uygun yapıda olması
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Taşınmazların bakımlı olması
- Taşınmazın tek tapulu olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazlara ait kadastro yollarının açılmamış olması.
- İl merkezine uzak mesafede yer alması.
- Bölgede yaşanan deprem felaketi.

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: KIRSAL
Merkezi Dışı	
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	:Plansız
Alanlar	
İnşaat Tarzı	:-
İnşaat Nizamı	: -
nizam	

Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 3
Derece Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: -
Su	: -
Kanalizasyon	: -
Isıtma Sistemi	: -
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -
Kullanım Durumu	:Tarla
Kullanım Şekli	:Tarla

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri Köyü, 130 Ada 2,3,4,5 Parseller, 131 Ada 17 Parsel, 143 Ada 1 Parselde Kayıtlı Tarla vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlardan 130 Ada 2,3,4,5 Parseller 48.582,12 m² yüz ölçümüne, 131 Ada 17 Parsel 13.467,35 m², 143 Ada 1 Parsel 36.656,45 m² alana sahiptir. Taşınmazın tapu kaydında Tarla vasıflı olup, mahallinde Tarla olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. Konu taşınmazlar, fiziki olarak hafif eğimli, geometrik olarak kare arazi şekline sahiptir. Parsel içerisinde dikili ağaç bulunmamakta olup, dönemsel tarım yetiştiriciliği yapılmakta olduğu görülmüştür. Toprak yapısı killi-taşlı toprak yapıda, Dönemsel Tarım yetiştiriciliğine (Arpa, buğday, mısıır … vb) uygun yapıda olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın resmi yola cephesi bulunmakta olup, yerinde ulaşım yolları açık olmadığı için ulaşım tarlalar arasından yürüyerek sağlanmaktadır. Devlet tarafından sağlanan bir sulama şebekesi yoktur. Taşınmaz içerisinde su kuyusu bulunmamakta olup, tarla doğal yollarla sulanmaktadır. Taşınmazların yakınında elektrik direkleri

bulunmaktadır.
Değerleme konusu taşınmazlar bitişik konumda olup beraber kullanılmaktadır. Taşınmazlardan 130 Ada 2 Parsel içerisinde tek katlı harabe şekilde bina bulunmakta olup, irtibat kişisinin bilgisi dahilinde içeri girilmemiş, değerleme dışardan yapılmıştır. Yapıya dair izin olmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar bağlı oldukları Sözeri köyünün 3300 m güneydoğusunda yer almaktadır. Yakın çevresinde yer alan parseller taşınmaz özelliğinde boş tarlalar şeklindedir.

5.4.2 Bağımsız Bölüm Özellikleri

Taşınmazlar **Tarla** vasıflı olup, Bağımsız Bölüm özelliği bulunmamaktadır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.
-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.
-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazların teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi Yöntemleri uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların bitişik konumda olması.
- Taşınmazların Ges projesine uygun yapıda olması
- Taşınmazların tek tapulu olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazlara ait ulaşım yollarının açılmamış olması.
- Taşınmazların ilçe merkezine uzak konumda olması.
- Piyasada yaşanan dalgalanmalar.

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt

kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmazlar, boş arsa niteliğinde olmadığından- kat mülkiyet tapulu bağımsız bölümler olması sebebiyle değerleme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)
Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

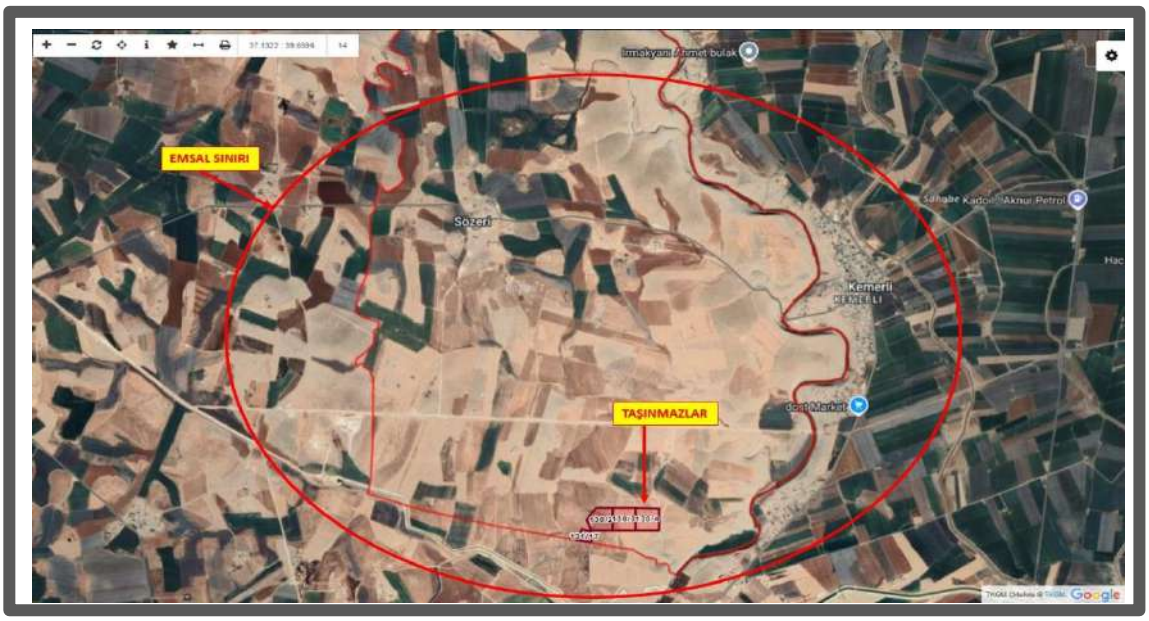
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +
Faaliyet Nakit Akımı

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte bağ, zeytinlik, fıstıklık ve tarım arazileri kullanımın yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



EMSALLER

EMSAL 1: Konu taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyüne Sınır Büyükmutlu Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların olduğu bölgede parsellerin konumuna göre 100-220 TL/m², aralığında alıcı bulabileceğini beyan etmişlerdir.

Büyükmutlu Köy Muhtarı: 0544 608 81 01

EMSAL 2: Konu taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyüne Sınır Küçükmutlu Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların olduğu bölgede parsellerin konumuna göre 150-250 TL/m², aralığında alıcı bulabileceğini beyan etmişlerdir.

Küçükmutlu Köy Muhtarı: 0542 488 48 00

EMSAL 3: Konu taşınmazlar ile aynı bölgede başka köy içerisinde, kadastro yol üzerinde konumlu, dönemsel tarım yetiştiriciliği yapılmak üzere boş durumda kullanılan 27.226 m² alana sahip emsal 2.858.000 TL bedel ile satılıktır.

Realty Word Şanlıurfa Emlak 0414 347 33 13

EMSAL 4: Konu taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyüne Sınır Göktepe Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların olduğu bölgede parsellerin konumuna göre 150-250 TL/m², aralığında alıcı bulabileceğini beyan etmişlerdir.

Göktepe Köy Muhtarı 0542 418 58 68

EMSAL 5: Konu taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyüne Sınır Ayaklı Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların olduğu bölgede parsellerin konumuna göre 120-250 TL/m², aralığında alıcı bulabileceğini beyan etmişlerdir.

Ayaklı Köy Muhtarı 0542 394 55 71

ARSA EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		160,00 TL/m2	200,00 TL/m2	105,00 TL/m2	200,00 TL/m2	200,00 TL/m2
Konum	İYİ	0%	0%	40%	0%	0%
Manzara	YOK	0%	0%	0%	0%	0%
Ağaç Yaşı	YOK	0%	0%	0%	0%	0%
GES PROJESİNE UYGUNLUĞU	BÜYÜK	25%	0%	50%	0%	0%
Pazarlık Payı %		0%	0%	5%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		25%	0%	95%	0%	0%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		200,00 TL/m2	200,00 TL/m2	204,75 TL/m2	200,00 TL/m2	200,00 TL/m2
			EMSALLERİN ORTALAMA M2 DEĞERİ			200,95 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde konu taşınmazların mevcut kullanımının en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

• Bölgede yer alan parsellerin, konum, asfalt yola uzaklığı, parselin büyüklüğü, parsel üzerinde ağaç bulunup bulunmadığı ve ağaçların verimliliği vb. hususlar dikkate alındığında satış değerlerinin m² birim fiyatlarının, **150–250,-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olmakla birlikte tebliğin 22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." hükmü gereği şerhlerin terki önerilmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge Güneş Enerji Santrali (GES) kurulumu için uygun bir bölge olup değerlemeye konu taşınmazlar üzerine GES kurulumu için bölgenin enerji dağıtım firması ile ön anlaşma yapıldığı ve taşınmazların marjinal tarım alanında kaldığıyla ilgili belgeler rapor ekinde yer almaktadır. Bu durum değer takdirinde değeri artırıcı unsur olarak dikkate alınmıştır.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 69 (Altmışdokuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ					
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M²)	BİRİM DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER (TL)
130	2	TARLA	48.582,12	225	10.930.000,00
130	3	TARLA	48.582,12	225	10.930.000,00
130	4	TARLA	48.582,12	225	10.930.000,00
130	5	TARLA	48.582,12	225	10.930.000,00
131	17	TARLA	13.467,35	225	3.030.000,00
143	1	TARLA	36.656,45	225	8.250.000,00
TOPLAM DEĞER					55.000.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Efe ÇINAR	Yılmaz KÖKSAL	İrfan ÖZTÜRK

Ekler:
- Lisans belgesi
- Tapu Kayıtları
- Tapu Sureti
- Fotoğraflar
- Ekler

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411275

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Efe ÇINAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih: 12.07.2017 No: 406765

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 05.02.2013

No : 402209

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Yılmaz KÖKSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-11-2024-09:54

webtapu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724249178	20241105-1531-F01408	24917

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	125486680
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR
Kurum Adı:	Viranşehir
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	4/360
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	130/2
AT Yüzölçüm(m2):	48582.12
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	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
833676475	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	48582.12	48582.12	Satış 15-08-2024 16759	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **RqjP-mc3Ty6** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-11-2024-09:54

webtapu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724249178	20241105-1531-F01408	24917

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	125486577
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR
Kurum Adı:	Viranşehir
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	4/361
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	130/3
AT Yüzölçüm(m2):	48582.12
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	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
833676524	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	48582.12	48582.12	Satış 15-08-2024 16759	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **NLwU6-b3PG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-11-2024-09:55

webtapu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724249178	20241105-1531-F01408	24917

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	125486427
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR
Kurum Adı:	Viranşehir
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	4/362
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	130/4
AT Yüzölçüm(m2):	48582.12
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	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825905458	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	111358/4858213	1113.58	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-
825905459	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1030296/4858213	10302.96	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-
825905460	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3716559/4858213	37165.58	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **YUpjPE2bRe** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2024-11:14

weblapu

Kaydı Oluşturan: İRFAN ÖZTÜRK (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724257443	20241112-1531-F02004	25744

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	125485183
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR
Kurum Adı:	Viranşehir
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	4/363
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	130/5
AT Yüzölçüm(m2):	48582.12
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	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı:		Viranşehir -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

	05/12/2016(Şablon: Diğer)		05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825905467	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3262407/4858211	32624.08	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-
825905490	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1595804/4858211	15958.04	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) -**T8PQmoW1J** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-11-2024-09:55

weblapu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724249178	20241105-1531-F01408	24917

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	125484231
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR
Kurum Adı:	Viranşehir
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	4/382
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	131/17
AT Yüzölçüm(m2):	13467.35
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	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın	(SN:5961742)	Viranşehir -	

	41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmalrı sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmalrı sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmalrı sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmalrı sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmalrı sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	
Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	
Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	
Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	
Beyan	Diğer (Konusu: YÜZÖLÇÜM HATASI VE MİKTAR FAZLALIĞI VARDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8145240) KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420297029	Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
826748100	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13467.35	13467.35	Satış 04-07-2024 14048	-

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

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2024-11:14

webtapu

Kaydı Oluşturan: İRFAN ÖZTÜRK (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724257443	20241112-1531-F02004	25744

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	125483789
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR
Kurum Adı:	Viranşehir
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	5/447
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	143/1
AT Yüzölçüm(m2):	36656.45
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	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın	(SN:5961742)	Viranşehir -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

	41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Topluaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: YÜZÖLÇÜM HATASI VE MİKTAR FAZLALIĞI VARDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8145240) KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	

		VKN:7420297029		
Beyan	TAPU MALİKLERİNDE MEHMET OĞLU BERHO SAYIM ÖLÜDÜR(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 04-08-1975 00:00 - 88	
Beyan	TAPU MALİKLERİNDE MEHMET OĞLU BERHO SAYIM ÖLÜDÜR(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 04-08-1975 00:00 - 88	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
826748101	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36656.45	36656.45	Satış 04-07-2024 14048	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr **www.baskenttd.com.tr**

130 ADA 2 PARSEL
131 ADA 17 PARSEL
OPPO Reno Z

130 ADA 2 PARSEL
130 ADA 3 PARSEL
130 ADA 4 PARSEL
OPPO Reno Z

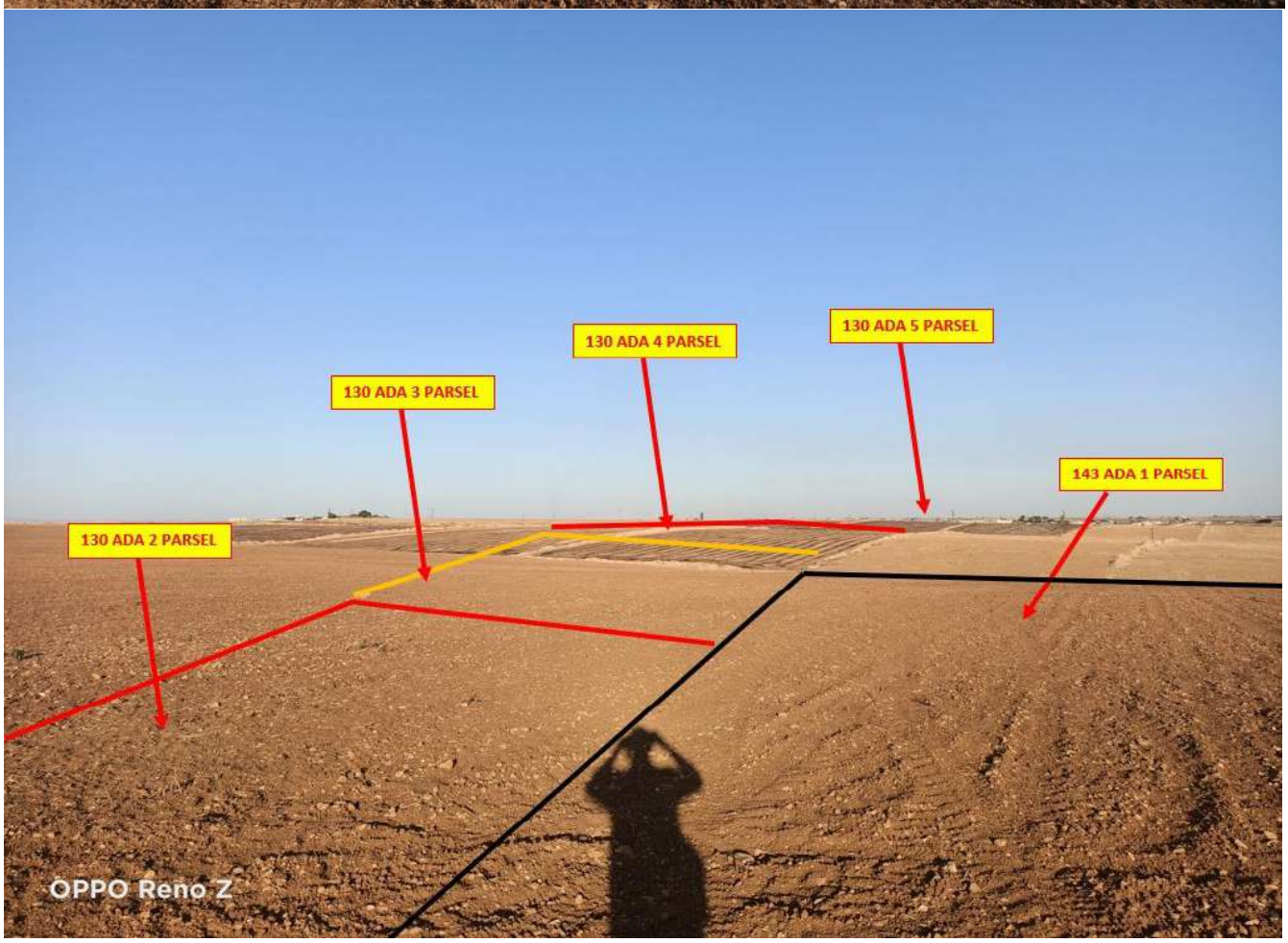
130 ADA 2 PARSEL
130 ADA 3 PARSEL
130 ADA 4 PARSEL
OPPO Reno Z

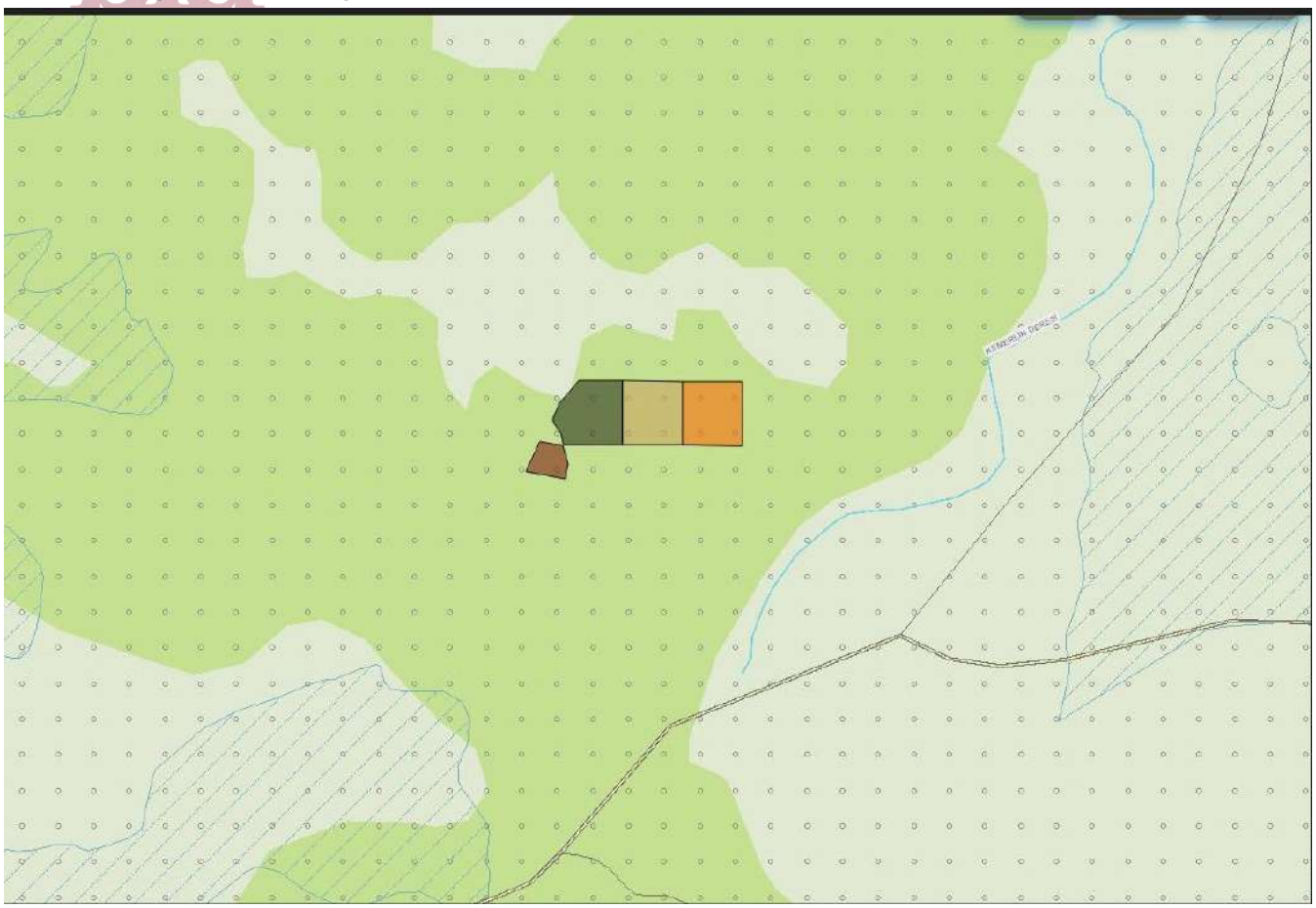
130 ADA 2 PARSEL
130 ADA 3 PARSEL
130 ADA 4 PARSEL
OPPO Reno Z

130 ADA 2 PARSEL
130 ADA 3 PARSEL
OPPO Reno Z

131 ADA 17 PARSEL
130 ADA 2 PARSEL
OPPO Reno Z

131 ADA 17 PARSEL
OPPO Reno Z


130 ADA 2 PARSEL
130 ADA 3 PARSEL
130 ADA 4 PARSEL
130 ADA 5 PARSEL
143 ADA 1 PARSEL
OPPO Reno Z



TKGM
Parsel Sorgu
130/2
131/17
16

Hizmete Özel Doküman / Restricted Document

DİCLE

DİCLE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 514 **Oluşturulma Tarihi :** 03/07/2024

Konu: Lisanssız Elektrik Üretimi Çağrı Mektubu Hk.

ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Diyarbakır Kayapınar TALAYTEPE Cadde / Sokak:4007.
Sok. Kapı Numarası:17C/17

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasının h (Arazi) bendi hükmü kapsamında 4008971980 ve E00494 tesisat numaralı Şanlıurfa İli Viranşehir İlçesi Sözeri Mahallesi 130/2, 130/3 ve 130/4 Ada/Parsel adreslerine yönelik kurulması planlanan 8250 kWe /8618,4 kWp kurulu gücündeki arazi uygulamalı GES başvurunuz değerlendirilmiş olup, aşağıdaki bağlantı şartlarının sağlanması koşulu ile Lisanssız Elektrik Üretimi Komisyonu tarafından oy birliği ile uygun bulunmuştur.

Bağlantı noktası için; Yazgüneşi TM çıkışlı 3x(1x240+25) xlpe kablo karakteristikli F4 Gürpınar 2H07 fiderinin devamındaki CBS'ye kayıtlı 0239369 ile 0239365 nolu 3x477 Hawk iletkenli direkler arasında uygun yere beton köşk binası tesis edilmesi, beton köşkten önceki ve sonraki direğin durdurucu tip direk yapılarak XLPE kablo ile beton köşke giriş-çıkış yapılması, beton köşkün içine iki adet kesicili giriş hücresi, iki adet kesicili çıkış hücresi/hücreleri (Mevcut ENH için, sahada ki ihtiyaç durumu sayısına göre), bir adet çift yönlü sayaçlı ölçü hücresi, bir adet kesicili çıkış hücresi(GES santrali çıkışı), bir adet gerilim ölçü-iç ihtiyaç hücresi montaj edilmesi, demontaj edilecek malzemelerin İl Müdürlüğü ambarına teslim edilmesi,

Yeni tesis edilecek beton köşk binasındaki kesicili çıkış hücresinden (Üretim Santralinin çıkışı) branşman alınarak GES santrallerinin kurulacağı noktaya kadar uygun iletken karakteristikli havaii veya muadili yer altı ENH tesis edilerek hat sonunda (GES Santrali kurulacak mevkiide) beton köşk binası tesis edilmesi, tesis edilecek beton köşkün içerisine bir adet kesicili giriş (Otoprodüktörlü), çift yönlü sayaçlı ölçü hücresi (1 adet mahsuplaşmaya esas çift yönlü sayaçlı, 1 adet yedek çift yönlü sayaçlı - sayaçlar ayrı sekonderlerden beslenecek) ve trafo koruma hücresi montaj edilmesi,

Kullanılacak trafoların TEDAŞ-MLZ/95-012.F No'lu Genleşme Depolu Tip OG/AG dağıtım güç transformatörleri veya TEDAŞ-MLZ/99-032.E No'lu hermetik tip OG/AG dağıtım güç transformatörleri teknik şartnamesine uygun olması, çıkış hücresinde arıza yeri gösterge cihazı bulunması ve DC Kumanda sistemi için bakımsız akü redresör grubu kullanılması gerekmektedir.

Telefon: (412) 251 21 35 (10 Hat) Gökalp V.D.: 295 036 84 42 Ş.Urfa yolu 3.Km DİYARBAKIR Posta Kodu:21000, P.K. 432,

Hizmete Özel Doküman / Restricted Document

DİCLE

Yapılacak işlemler için kesinti izinlerinin ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınması, ilgili işlemlerin İl Müdürlüğü koordinatörlüğünde yapılması, ayrıca aşağıda belirtilen şartların sağlanması gerekmektedir.

1. Bağlanacağınız trafoda ölçümün yapılabilmesi için, mevcut sayacınızın 1 adet ölçüye esas çift yönlü sayaç ile değiştirilmesi, 1 adet yedek çift yönlü sayaç montaj edilmesi, montaj edilen sayacın mühürlü rahat okuma yapılabilecek dışarıda bir noktaya montaj edilmesi gerekmektedir.

2. Bağlanacağınız fiderde yaşanabilecek arızalardan kaynaklı santralinizin devre dışı olması durumunda yaşanabilecek her türlü kayıplardan Şirketimiz sorumlu olmayıp, Şirketimizden maddi manevi hiçbir hak talebinde bulunmayacağınızı kabul etmiş sayılırsınız.

3. Tesisin sistemimize bağlantısı (irtibatı), gerekli malzemeler tarafınızca temin edilerek, ilgili İl Müdürlüğümüzün nezaretinde tarafınızca yapılacaktır.

4. Kendisine bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu tebliğ edilenlere, bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun tebliğ tarihinden itibaren bir yıl süre verilir. Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu sahiplerinin, söz konusu süre içerisinde üretim tesisi ve varsa bağlantı hattı projesini Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişilerin onayına sunar. Yukarıda belirlenen süreler içinde başvuruda bulunmayan gerçek veya tüzel kişilerin bağlantı başvuruları geçersiz sayılarak sunmuş oldukları belgeler kendilerine iade edilir.

5. Kabul işlemleri Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kuruluş tarafından yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınıza ait olacaktır.

6. Tesisin işletme ve bakım sorumluluğu, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 60.maddesi doğrultusunda, Elektrik Mühendisi sorumluluğunda yürütülecektir.

7. Bu yazımız tebliğ tarihinden itibaren 360 gün içerisinde projenizin; Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişi tarafından onaylanması halinde Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu yürürlükteki yönetmeliklere göre geçerli kalacaktır. Aksi takdirde şartlarımız hükümsüz olacaktır. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 17. Maddesinin 1 ve 2.Fıkrası gereğince üç yüz altmış gün içerisinde tüm belgelerin eksiksiz olarak sunulması halinde otuz gün içerisinde bağlantı anlaşması imzalanır.

8. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 58/a maddesi gereğince, Kablolar döşenecekleri yerlerin özelliklerine uygun tipte seçilmelidir. İnsanların yoğun bulunduğu, paniğin yaşanabileceği tüm yapılar, yüksek katlı binalar, hastaneler, tüneller, tiyatrolar, okullar, alışveriş merkezleri gibi yapı ve yerlerde yangın anında az duman çıkaran, halojensiz özellikli kablolar kullanılmalıdır.

9. Üretim tesisinin işletme ve bakımı tarafınıza aittir.

10. Sözleşme esnasında, tüketim abonenize ait tüm borçların ödenmiş olması gerekmektedir.

11. Üretim ve tüketim tesislerinin aynı yerde bulunması veya farklı yerde bulunması halinde Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 21 inci Maddesi kapsamındaki hükümler geçerlidir.

12. Üretim tesisinin üretimini ölçmek amacıyla ayrı bir sayaç bulundurulması zorunludur. Faturalamaya esas sayaçlar ilgili mevzuata göre tesis edilecek otomatik sayaç okuma sistemine uyumlu olması gerekmekte olup Şirketimizce uzaktan okuması yapılacak şekilde sisteme entegre gerekmektedir.

13. Bu yazıda belirtilmeyen hususlar, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

14. Üretim tesisi; sistemde enerji yokken dağıtım sistemine enerji vermediğinin, üretici teknik dokümanları ile (onaylı proje vb.) kanıtlanması gerekmektedir. Üretim tesisinin, Dağıtım şebekesi enerjisiz iken şebekeden izole olduğunu AG dağıtım panosuna tesis edilen loss of main rölesi ile ispatlamalıdır, bu korumanın sadece inverterler tarafından yapılması kabul edilmeyecektir.

Telefon: (412) 251 21 35 (10 Hat) Gökalp V.D.: 295 036 84 42 Ş.Urfa yolu 3.Km DİYARBAKIR Posta Kodu:21000, P.K. 432,

15. Elektrik Şebeke Yönetmeliği 29 uncu Maddesinin 9 uncu fıkrası kapsamında " Elektrik dağıtım şirketleri ve dağıtım lisansı sahibi organize sanayi bölgeleri tarafından, sorumluluk alanında dağıtım seviyesinden bağlı tüm üretim tesislerinin toplam MW ve MVAr değerleri, toplam tüketim değerleri, bağlantı noktalarına ilişkin bilgiler ile TEİAŞ tarafından talep edilecek diğer bilgileri, kendi SCADA kontrol merkezi ile TEİAŞ SCADA sistemi arasında tesis edecekleri iletişim linki üzerinden, TEİAŞ sisteminde kullanılan iletişim protokolleri vasıtasıyla TEİAŞ SCADA sistemine aktarılır. TEİAŞ SCADA kontrol merkezleri tarafında bu amaçla iletişim linki dışında ihtiyaç duyulacak diğer teçhizata dair yapılacak çalışmalar TEİAŞ'ın sorumluluğundadır." denilmekte olduğundan verilerin temini için Elektrik Dağıtımı ve Perakende Satışına İlişkin Hizmet Kalitesi Yönetmeliği'nde belirtildiği üzere; EN 50160:2011, EN61000-4-30, EN 61000-4-15 ve IEEE STD.519-1992 standartlarında ölçüm ve kayıt yapan Class A tipi Güç Kalite Cihazının (Enerji Kalite Kaydedici) ve haberleşme teçhizatının tarafınızca tesis edilmesi gerekmekte olup, tesis edilecek Güç Kalite Cihazının (Enerji Kalite Kaydedici) marka ve modeli Şirketimiz tarafından belirlenen marka ve modelde başvuru sahibi tarafından tesis edilmesi gerekmektedir. Elektrik Şebeke Yönetmeliği kapsamında belirtilen diğer zorunluluklar başvuru sahibi tarafından kabul edilmiş ve gereklerinin yapılması hususunda taahhüt etmiş olacaktır.

16. Üretim tesisi sahibi, ilgili teknik mevzuatın ve ilgili standartların gerektirdiği koşulları sağlamakla yükümlüdür.

17. Tesis edilecek elektrik üretim tesisi ve bağlantı ekipmanında kullanılan malzemeler; ilgili standartlara göre imal edilmiş, garanti kapsamında ve son beş yıl içerisinde üretilmiş olmalıdır.

18. Eviriciye entegre edilen korumaların yeterli olamadığı, yedek (back-up) koruma olmadan santralin şebekeye bağlantısını uygun olmayacağı değerlendirilmesi durumunda söz konusu üreticiden ilave koruma tedbiri alınması istenebilir.

19. Üretim tesisinizin bağlı bulunduğu elektrik dağıtım şebekesinde Şirketimizce; test, kontrol, şebekede tadilat, bakım-onarım veya genişletme işlerinin yapılması, can ve mal emniyetinin sağlanması, kaza, sistem arızası, sistem güvenliği, işletme koşulları bakımından aciliyet arz eden durumlar ile teknik sorunlar dolayısıyla sistemin devreye girmemesi (gerilim düşümü, gerilim dalgalanması vb.) ya da buna benzer mücbir sebeplerden dolayı şebekeden ayrılması durumunda müspet ve menfi zararların tazmini de dâhil olmak üzere, mali hak talebinde bulunulamaz.

20. Elektrik Piyasası Müşteri Hizmetleri Yönetmeliğinin 17. maddesinde 'Sayaç ve ilgili ölçü aletlerinin yeri, ilgili mevzuat çerçevesinde dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiler tarafından belirlenir. Sayaç ilgili kişinin kolayca okuyabileceği şekilde tesis edilir.'' denilmektedir.

21. AG Şebekeden beslenen abonelerin ana kolan hatları havai hat ile irtibatlı ise ölçü panosuna kadar göz ile muayene edilebilecek şekilde monte edilmeli, box panodan besleniyor ise binanın dış kısmına ulaştığı andan itibaren göz ile muayene edilebilecek şekilde sıva üstü monte edilmesi gerekmektedir.

22. İlgili kullanılacak tüm malzemelerin TEDAŞ ve ilgili diğer şartnamelere uygun olacak, TSE, ISO ve test raporları olacaktır.

23. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 37 inci maddesinin 9 uncu fıkrası kapsamında;

''(9) 5 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında olan rüzgar veya güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesisleri için başvuru tarihinden, başvuruya konu üretim tesislerinin tamamının kabulü yapılana kadar, veraset dışında pay devri yapılamaz. Bu hüküm;

a) Halka açık olan payları ile sınırlı olmak üzere, halka açık tüzel kişilere ve halka açık tüzel kişi ortağı bulunan tüzel kişinin, söz konusu ortağının halka açık olan paylarından kaynaklanan ortaklık yapısı değişikliklerine,

b) Pay sahiplerinin rüçhan haklarının kullanımına bağlı olarak ilgili tüzel kişinin mevcut ortakları arasında oluşan pay değişiklikleri sebebiyle, söz konusu tüzel kişinin ortaklık yapısında gerçekleşen doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine,

c) İlgili tüzel kişinin ortaklık yapısında, yurt dışında kurulmuş olan ortakların ortaklık yapılarında oluşan değişiklikler sebebiyle gerçekleşen dolaylı pay sahipliği değişikliklerine,

ç) İlgili tüzel kişi ile bu tüzel kişinin doğrudan veya dolaylı tüzel kişi ortaklarının paylarının halka arz edilmesi kapsamında, söz konusu tüzel kişinin ortaklık yapısında oluşacak doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine,

d) Lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında doğrudan veya dolaylı paya sahip mevcut ortakları arasında ilgili lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında kontrol değişikliği oluşturmayacak şekilde yapılan doğrudan veya dolaylı pay değişikliklerine,

e) Lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında doğrudan veya dolaylı paya sahip olan ve eşler ile aralarında birinci derece kan hısımlığı bulunan gerçek kişiler arasında yapılan pay devirleri sonucunda söz konusu lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında gerçekleşen doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine, uygulanmaz. İlgili şebeke işletmecileri, bağlantı anlaşması imzalanması ve kabule hazır tutanağının hazırlanması aşamasında pay devri yapılıp yapılmadığına ilişkin gerekli kontrolleri yapmakla yükümlüdür. Pay devri yapılması halinde ilgili tüzel kişiye ait ilgisine göre bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu ve bağlantı anlaşması iptal edilir." hükmü yer almaktadır.

24. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 17 inci maddesinin 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 ncı fıkralarında;

(1) Kendisine bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu tebliğ edilenlere, bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun tebliğ tarihinden itibaren bir yıl süre verilir. Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu sahiplerinin, söz konusu süre içerisinde üretim tesisi ve varsa bağlantı hattı projesini Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişilere onaylatması zorunludur.

(2) İlgili gerçek veya tüzel kişilerin aşağıdaki belgeleri ilgili şebeke işletmecisine birinci fıkrada belirtilen süre içerisinde eksiksiz ve usulüne uygun olarak sunmaları halinde, ilgili şebeke işletmecisi kendileriyle otuz gün içerisinde bağlantı anlaşması imzalamakla yükümlüdür:

a) Üretim tesisinin inşaatına başlanabilmesi için ilgili teknik mevzuat çerçevesinde alınması gereken proje onayı.

b) Hidrolik kaynaklara dayalı başvurularda su kullanım hakkı anlaşması.

c) **(Ek:RG-11/8/2022-31920) (Mülga:RG-14/5/2024-32546)**

(3) **(Değişik:RG-11/8/2022-31920) (Mülga:RG-14/5/2024-32546)**

(4) Birinci fıkrada tanımlanan süre içerisinde söz konusu belgeleri ilgili şebeke işletmecisine sunamamaları halinde ilgili gerçek veya tüzel kişiler, bağlantı anlaşması imzalama hakkını kaybeder ve mevcut belgeleri kendilerine iade edilir.

(5) Bağlantıya ilişkin mülkiyet ve işletme sınırları, bağlantı anlaşmasında belirlenir.

(6) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yapılacak başvurular neticesinde bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu almaya hak kazanan ve bağlantı anlaşması imzalanan üretim tesislerinde kurulu güç artışı talebinde bulunulması halinde, ilgili talep söz konusu talebin yapıldığı ayda yapılan diğer tüm başvurular ile birlikte değerlendirilir. Bu kapsamda;

a) Söz konusu talebe komisyon tarafından olumsuz görüş verilmesi halinde, başvuru sahibine ait mevcut bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu ile bağlantı anlaşmasının geçerliliği devam eder.

b) Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu verilen üretim tesisleri için kurulu güç artış talebinde bulunulması ve söz konusu talebe komisyon tarafından olumlu görüş verilmesi halinde, güç artışı kapsamındaki revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun başvuru sahibine tebliğ edildiği tarihten itibaren ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüklerini tamamlaması için birinci fıkrada yer alan sürelere doksan gün ilave süre verilir. Süresi içerisinde bağlantı anlaşması imzalanması için ilgili şebeke işletmecisine başvuruda bulunulmaması halinde bağlantı anlaşması imzalama hakkı kaybedilir ve ilgili tüm belgeler güç artış talebinde bulunan kişiye iade edilir.

c) Bağlantı anlaşması imzalayan veya kabulü tamamlanan üretim tesislerinde kurulu güç artış talebinde bulunulması ve söz konusu talebe komisyon tarafından olumlu görüş verilmesi halinde, güç artışı kapsamındaki revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun başvuru sahibine tebliğ edildiği tarihten itibaren revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubuna ilişkin ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüklerinin ve üretim tesisinin kabul işlemlerinin tamamlanması için ilave bir yıl süre verilir.

(7) 12/5/2019 tarihinden önce bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu almaya hak kazanan üretim tesisleri için talep edilen mekanik kurulu güç artışı, elektriksel kurulu gücün yüzde yirmisinden fazla olamaz. 12/5/2019 tarihinden sonra bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu almaya hak kazanan üretim tesisleri için talep edilen mekanik kurulu güç, elektriksel kurulu gücün iki katını aşamaz.

hükümleri yer almaktadır.

ÖZEL ŞARTLAR:

Şirketimiz SCADA (Uzaktan izleme ve kontrol) sistemine, planlanan DM/KÖK binalarının dahil edilebilmesi amacıyla kurulacak merkezlerde aşağıdaki şartların sağlaması gerekmektedir.

1. DM/KÖK binasına bir adet RTU (Uzak Uç Birim) panosu yapılacak, panoda RTU, Router'lar, Modem'ler yer almalıdır. Yapılacak DM/KÖK binasında RTU panosu, bakımsız akü-redresör seti vs. tesis etmek için hücrelerden ayrı bölmede yeteri kadar yer olmalıdır.

2. RTU röleler ile fiber optik port üzerinden haberleşmeli, röleler arası haberleşme ring yapıda IEC61850 protokolü üzerinden olmalıdır.

3. Sistemin DC ihtiyacını karşılayacak akü redresör grubu en az 8 saat devre elemanlarını besleyebilmeli, hücrede en az 10 açma kapamaya yetecek güçte olmalıdır. Bu akü redresör, aydınlatma, pe gibi sistemleri çalıştırabilecek iç ihtiyaç trafosu tesis edilmelidir. Tesis edilecek akü-redresör grubunun TEDAŞ-MLZ/2018-065.A AKÜ-REDRESÖR GRUBU TEKNİK ŞARTNAMESİ'nde yer alan özelliklerde tesis edilmelidir.

4. İstasyonu SCADA Ana Kumanda Merkezi ile haberleştirmek için GSHDSL veya 3G/4G modem kullanılmalı, GSHDSL hat çalışırken 3G hat sıcak yedek olarak beklemelidir.

5. RTU ile Ana Kumanda Merkezi arasındaki IEC-104 haberleşme protokolü kullanılmalı, haberleşme hatları üzerinden RTU'ya buradan da rölelere erişim mümkün olmalıdır.

6. Sahadaki tüm bilgiler RTU'ya taşınmalı, RTU üzerinden de Ana Kumanda Merkezi'ne gönderilebilmelidir. (Kesici pozisyonları, ayırıcı pozisyonları, fider akım ve gerilim bilgileri, röle açma sebepleri, röle arıza bilgileri, aktif ve reaktif güç bilgileri gibi). Ana Kumanda Merkezi'nden de kesici uzaktan kapatılıp açılabilmeli ve röle resetlenebilmelidir.

Hizmete Özel Doküman / Restricted Document

DİCLE

7. Kesici, ayırıcı, toprak ayırıcı gibi kritik bilgiler çift kontak üzerinden RTU'ya bağlanmalıdır.

8. Dağıtım Merkezinde yangın dedektörü olmalı ve bu RTU'ya bağlanmalıdır.

9. Kesicili hücreler topraklı iken kesici açma ve kapama yapabilecek özellikte olmamalı ve mekanik kilitleme ile anahtarlamayı engellemelidir. Kesici açık ve kapalı konumları hücre üzerinde bulunan ışıklı uyarı lambaları ile görülebilecektir.

10. Her hücrede kullanılan DC otomatlar kontaklı tip olmalıdır. Otomat kapalı iken kapalı kontaklar her hücrede belirtilen klemenslere taşınacaktır. Her hücrede motor besleme ve kumanda besleme şeklinde otomatlar ayrı ayrı olacak ve bu otomatların yardımcı kontakları yukarıda belirtildiği şekilde bütün hücrelerde seri bağlantı yapılacaktır.

11. Her hücrenin kumanda panosu üzerinde kesiciyi kapatabilmek için lokal ve SCADA konumları olacak şekilde seçici anahtar olacaktır. Bu anahtar yakından (pano üzerinden) kesiciyi kapatmak için lokal, uzaktan (SCADA tarafından röle yardımıyla) kesiciyi kapatmayı seçebilmek için SCADA (remote) konumları olacaktır.

12. Anahtarın seçili olduğu konum haricinde kesici kapatmaya müsaade etmemelidir. Ayrıca bu anahtardan SCADA tarafından konumunu izleyebilmek için birer kontak çıkarılacaktır ve çıkarılan bu kontaklar her hücrede rölenin ileride belirtilecek girişine irtibatlandırılacaktır. Bu anahtar sadece kesici kapama için kullanılacak olup kesici açma her iki konumda da kilitlenmeyecektir.

13. Bütün hücrelerde ait olduğu baranın gerilimi olacak ve her hücrede sigorta yardımıyla koruma ve ayırma mümkün olacaktır. Her bir hücrede kapasitif gerilim bölücüler montaj edilecek, kapasitif gerilim bölücü göstergesinde kontak çıkışı olacaktır. Herhangi bir fazda enerji gitmesi durumunda kontak çıkışları değişerek RTU'ya enerji kesildi bilgisi verecektir.

14. Hücrelerin koruma kumanda şemasının üretici firma tarafından hazırlanarak hücre kumanda bölümünde görünecek şekilde sabitlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.

Ek: YEPDİS Kayıt Belgesi

Kenan Çimen YEK Yöneticisi	Ümit Erkiz Proje Müdürü
514 Sayılı belge 03-07-2024 tarihinde KENAN ÇİMEN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.	514 Sayılı belge 03-07-2024 tarihinde ÜMİT ERKİZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Telefon: (412) 251 21 35 (10 Hat) Gökalp V.D.: 295 036 84 42 Ş.Urfa yolu 3.Km DİYARBAKIR Posta Kodu:21000, P.K. 432,

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	DİCLE-GES-1783	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (545) 254-4321	
TESİS ADI	ARMADA FOODS GES 2	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	30.04.2024	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Şanlıurfa
	İLÇESİ	Viranşehir
	KÖY/MAHALLE	Sözeri
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Tek eksende güneşi takip eden fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Şekli	Arazi / (5-1-h) Maddesi	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kWe) / DC (kWp)	8250 / 8618,4	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	Yazgüneşi TM	
1/25000 ölçekli pafta adı	N43D3	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 39 (ITRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	90030.23	

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	562215.36	4107085.01
K2	562216.16	4106945.06
K3	561593.05	4106943.68
K4	561580.54	4106986.19
K5	561555.56	4107025.21
K6	561554.27	4107033.37
K7	561577.18	4107083.59

Düzenlenme Tarihi
3.07.2024
4027

UYGUNDUR

Erdinç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayfa 1

Hizmete Özel Doküman / Restricted Document

DİCLE

DİCLE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 111 27/05/2024

Konu: Lisanssız Elektrik Üretimi Çağrı Mektubu Hk.

ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Diyarbakır Kayapınar TALAYTEPE Cadde / Sokak:4007.
Kapı Numarası:C17/17

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasının h (Arazi) bendi hükmü kapsamında 4008971980 ve E00494 tesisat numaralı Şanlıurfa İli Viranşehir İlçesi Sözeri Mahallesi 130/2, 130/3 ve 130/4 Ada/Parsel adreslerine yönelik kurulması planlanan 3750 kWe /3784,94 kWp kurulu gücündeki arazi uygulamalı GES başvurunuz değerlendirilmiş olup, aşağıdaki bağlantı şartlarının sağlanması koşulu ile Lisanssız Elektrik Üretimi Komisyonu tarafından oy birliği ile uygun bulunmuştur.

Bağlantı noktası için; Yazgüneşi TM çıkışlı 3x(1x240+25) xlpe kablo karakteristikli F4 Gürpınar 2H07 fiderinin devamındaki CBS'ye kayıtlı 0239367-0239368 nolu 3x477 Hawk iletkenli direkler arasında uygun yere beton köşk binası tesis edilmesi, beton köşkten önceki ve sonraki direğin durdurucu tip direk yapılarak XLPE kablo ile beton köşke giriş-çıkış yapılması, beton köşkün içine iki adet kesicili giriş hücresi (Her fider bağlantısı bağımsız bara şeklinde olacak), iki adet kesicili çıkış hücresi/hücreleri (Mevcut ENH için, sahada ki ihtiyaç durumu sayısına göre), bir adet çift yönlü sayaçlı ölçü hücresi, bir adet kesicili çıkış hücresi(GES santrali çıkışı), bir adet gerilim ölçü-iç ihtiyaç hücresi montaj edilmesi, demontaj edilecek malzemelerin İl Müdürlüğü ambarına teslim edilmesi,

Yeni tesis edilecek beton köşk binasındaki kesicili çıkış hücresinden (Üretim Santralinin çıkışı) branşman alınarak GES santrallerinin kurulacağı noktaya kadar uygun iletken karakteristikli havaii veya muadili yer altı ENH tesis edilerek hat sonunda (GES Santrali kurulacak mevkiide) beton köşk binası tesis edilmesi, tesis edilecek beton köşkün içerisine bir adet kesicili giriş (Otoprodüktörlü), çift yönlü sayaçlı ölçü hücresi (1 adet mahsuplaşmaya esas çift yönlü sayaçlı, 1 adet yedek çift yönlü sayaçlı - sayaçlar ayrı sekonderlerden beslenecek) ve trafo koruma hücresi montaj edilmesi,

Telefon: (412) 251 21 35 (10 Hat) Gökalp V.D.: 295 036 84 42 Ş.Urfa yolu 3.Km DİYARBAKIR Posta Kodu:21000, P.K. 432,

Kullanılacak trafoların TEDAŞ-MLZ/95-012.F No'lu Genleşme Depolu Tip OG/AG dağıtım güç transformatörleri veya TEDAŞ-MLZ/99-032.E No'lu hermetik tip OG/AG dağıtım güç transformatörleri teknik şartnamesine uygun olması, çıkış hücresinde arıza yeri gösterge cihazı bulunması ve DC Kumanda sistemi için bakımsız akü redresör grubu kullanılması gerekmektedir.

Yapılacak işlemler için kesinti izinlerinin ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınması, ilgili işlemlerin İl Müdürlüğü koordinatörlüğünde yapılması, ayrıca aşağıda belirtilen şartların sağlanması gerekmektedir.

1- Bağlanacağınız fiderde yaşanabilecek arızalardan kaynaklı santralinizin devre dışı olması durumunda yaşanabilecek her türlü kayıplardan Şirketimiz sorumlu olmayıp, Şirketimizden maddi manevi hiçbir hak talebinde bulunmayacağınızı kabul etmiş sayılırsınız.

2- Tesisin sistemimize bağlantısı (irtibatı), gerekli malzemeler tarafınızca temin edilerek, ilgili İl Müdürlüğümüzün nezaretinde tarafınızca yapılacaktır.

3- Kendisine bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu tebliğ edilenlere, bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun tebliğ tarihinden itibaren yüz seksen gün süre verilir. **Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu sahipleri söz konusu sürenin ilk otuz günü içerisinde Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamındaki belgenin alınması için ilgili idareye başvuru yapar ve ilk doksan günü içerisinde üretim tesisi ve varsa bağlantı hattı projesini** Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişilerin onayına sunar. Yukarıda belirlenen süreler içinde başvuruda bulunmayan gerçek veya tüzel kişilerin bağlantı başvuruları geçersiz sayılarak sunmuş oldukları belgeler kendilerine iade edilir.

4- Kabul işlemleri Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kuruluş tarafından yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınıza ait olacaktır.

5- Tesisin işletme ve bakım sorumluluğu, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 60.maddesi doğrultusunda, Elektrik Mühendisi sorumluluğunda yürütülecektir.

6- Bu yazımız tebliğ tarihinden itibaren 180 gün içerisinde projenizin; Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişi tarafından onaylanması halinde Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu yürürlükteki yönetmeliklere göre geçerli kalacaktır. Aksi takdirde şartlarımız hükümsüz olacaktır. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 17. Maddesinin 1 ve 2. Fıkrası gereğince yüz seksen gün içerisinde tüm belgelerin eksiksiz olarak sunulması halinde otuz gün içerisinde bağlantı anlaşması imzalanır.

7- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 58/a maddesi gereğince, Kablolar döşenecekleri yerlerin özelliklerine uygun tipte seçilmelidir. İnsanların yoğun bulunduğu, paniğin yaşanabileceği tüm yapılar, yüksek katlı binalar, hastaneler, tüneller, tiyatrolar, okullar, alışveriş merkezleri gibi yapı ve yerlerde yangın anında az duman çıkaran, halojensiz özellikli kablolar kullanılmalıdır.

Telefon: (412) 251 21 35 (10 Hat) Gökalp V.D.: 295 036 84 42 Ş.Urfa yolu 3.Km DİYARBAKIR Posta Kodu:21000, P.K. 432,

8- Üretim tesisinin işletme ve bakımı tarafınıza aittir.

9- Sözleşme esnasında, tüketim abonenize ait tüm borçların ödenmiş olması gerekmektedir.

10- Üretim ve tüketim tesislerinin aynı yerde bulunması veya farklı yerde bulunması halinde Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 21 inci Maddesi kapsamındaki hükümler geçerlidir.

11- Üretim tesisinin üretimini ölçmek amacıyla ayrı bir sayaç bulundurulması zorunludur. Faturalamaya esas sayaçlar ilgili mevzuata göre tesis edilecek otomatik sayaç okuma sistemine uyumlu olması gerekmekte olup Şirketimizce uzaktan okuması yapılacak şekilde sisteme entegre gerekmektedir.

12- Bu yazıda belirtilmeyen hususlar, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

13- Üretim tesisi; sistemde enerji yokken dağıtım sistemine enerji vermediğinin, üretici teknik dokümanları ile (onaylı proje vb.) kanıtlanması gerekmektedir. Üretim tesisinin, Dağıtım şebekesi enerjisiz iken şebekeden izole olduğunu AG dağıtım panosuna tesis edilen loss of main rölesi ile ispatlamalıdır, bu korumanın sadece inverterler tarafından yapılması kabul edilmeyecektir.

14- Elektrik Şebeke Yönetmeliği 29 uncu Maddesinin 9 uncu fıkrası kapsamında " Elektrik dağıtım şirketleri ve dağıtım lisansı sahibi organize sanayi bölgeleri tarafından, sorumluluk alanında dağıtım seviyesinden bağlı tüm üretim tesislerinin toplam MW ve MVAr değerleri, toplam tüketim değerleri, bağlantı noktalarına ilişkin bilgiler ile TEİAŞ tarafından talep edilecek diğer bilgileri, kendi SCADA kontrol merkezi ile TEİAŞ SCADA sistemi arasında tesis edecekleri iletişim linki üzerinden, TEİAŞ sisteminde kullanılan iletişim protokolleri vasıtasıyla TEİAŞ SCADA sistemine aktarılır. TEİAŞ SCADA kontrol merkezleri tarafında bu amaçla iletişim linki dışında ihtiyaç duyulacak diğer teçhizata dair yapılacak çalışmalar TEİAŞ'ın sorumluluğundadır." denilmekte olduğundan verilerin temini için Elektrik Dağıtımı ve Perakende Satışına İlişkin Hizmet Kalitesi Yönetmeliği'nde belirtildiği üzere; EN 50160:2011, EN61000-4-30, EN 61000-4-15 ve IEEE STD.519-1992 standartlarında ölçüm ve kayıt yapan Class A tipi Güç Kalite Cihazının (Enerji Kalite Kaydedici) ve haberleşme teçhizatının tarafınızca tesis edilmesi gerekmekte olup, tesis edilecek Güç Kalite Cihazının (Enerji Kalite Kaydedici) marka ve modeli Şirketimiz tarafından belirlenen marka ve modelde başvuru sahibi tarafından tesis edilmesi gerekmektedir. Elektrik Şebeke Yönetmeliği kapsamında belirtilen diğer zorunluluklar başvuru sahibi tarafından kabul edilmiş ve gereklerinin yapılması hususunda taahhüt etmiş olacaktır.

15- Üretim tesisi sahibi, ilgili teknik mevzuatın ve ilgili standartların gerektirdiği koşulları sağlamakla yükümlüdür.

16- Tesis edilecek elektrik üretim tesisi ve bağlantı ekipmanında kullanılan malzemeler; ilgili standartlara göre imal edilmiş, garanti kapsamında ve son beş yıl içerisinde üretilmiş olmalıdır.

17- Eviriciye entegre edilen korumaların yeterli olamadığı, yedek (back-up) koruma olmadan santralin şebekeye bağlantısını uygun olmayacağı değerlendirilmesi durumunda söz konusu üreticiden ilave koruma tedbiri alınması istenebilir.

18- Üretim tesisinizin bağlı bulunduğu elektrik dağıtım şebekesinde Şirketimizce; test, kontrol, şebekede tadilat, bakım-onarım veya genişletme işlerinin yapılması, can ve mal emniyetinin sağlanması, kaza, sistem arızası, sistem güvenliği, işletme koşulları bakımından aciliyet arz eden durumlar ile teknik sorunlar dolayısıyla sistemin devreye girmemesi (gerilim düşümü, gerilim dalgalanması vb.) ya da buna benzer mücbir sebeplerden dolayı şebekeden ayrılması durumunda müspet ve menfi zararların tazmini de dâhil olmak üzere, mali hak talebinde bulunulamaz.

19- Elektrik Piyasası Müşteri Hizmetleri Yönetmeliğinin 17. maddesinde 'Sayaç ve ilgili ölçü aletlerinin yeri, ilgili mevzuat çerçevesinde dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiler tarafından belirlenir. Sayaç ilgili kişinin kolayca okuyabileceği şekilde tesis edilir.'' denilmektedir.

20- AG Şebekeden beslenen abonelerin ana kolan hatları havai hat ile irtibatlı ise ölçü panosuna kadar göz ile muayene edilebilecek şekilde monte edilmeli, box panodan besleniyor ise binanın dış kısmına ulaştığı andan itibaren göz ile muayene edilebilecek şekilde sıva üstü monte edilmesi gerekmektedir.

21- İlgili kullanılacak tüm malzemelerin TEDAŞ ve ilgili diğer şartnamelere uygun olacak, TSE, ISO ve test raporları olacaktır.

22- **Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 37 inci maddesinin 9 uncu fıkrası kapsamında;**

''(9) 5 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında olan rüzgar veya güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesisleri için başvuru tarihinden, başvuruya konu üretim tesislerinin tamamının kabulü yapılana kadar, veraset dışında pay devri yapılamaz. Bu hüküm;

a) Halka açık olan payları ile sınırlı olmak üzere, halka açık tüzel kişilere ve halka açık tüzel kişi ortağı bulunan tüzel kişinin, söz konusu ortağının halka açık olan paylarından kaynaklanan ortaklık yapısı değişikliklerine,

b) Pay sahiplerinin rüçhan haklarının kullanımına bağlı olarak ilgili tüzel kişinin mevcut ortakları arasında oluşan pay değişiklikleri sebebiyle, söz konusu tüzel kişinin ortaklık yapısında gerçekleşen doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine,

c) İlgili tüzel kişinin ortaklık yapısında, yurt dışında kurulmuş olan ortakların ortaklık yapılarında oluşan değişiklikler sebebiyle gerçekleşen dolaylı pay sahipliği değişikliklerine,

ç) İlgili tüzel kişi ile bu tüzel kişinin doğrudan veya dolaylı tüzel kişi ortaklarının paylarının halka arz edilmesi kapsamında, söz konusu tüzel kişinin ortaklık yapısında oluşacak doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine,

d) Lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında doğrudan veya dolaylı paya sahip mevcut ortakları arasında ilgili lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında kontrol değişikliği oluşturmayacak şekilde yapılan doğrudan veya dolaylı pay değişikliklerine,

e) Lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında doğrudan veya dolaylı paya sahip olan ve eşler ile aralarında birinci derece kan hısımlığı bulunan gerçek kişiler arasında yapılan pay devirleri sonucunda söz konusu lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında gerçekleşen doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine, uygulanmaz. İlgili şebeke işletmecileri, bağlantı anlaşması imzalanması ve kabule hazır tutanağının hazırlanması aşamasında pay devri yapılıp yapılmadığına ilişkin gerekli kontrolleri yapmakla yükümlüdür. Pay devri yapılması halinde ilgili tüzel kişiye ait ilgisine göre bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu ve bağlantı anlaşması iptal edilir.'' hükmü yer almaktadır.

23- Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 17 inci maddesinin 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 ncı fıkralarında;

" (1) Kendisine bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu tebliğ edilenlere, bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun tebliğ tarihinden itibaren yüz seksen gün süre verilir. Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu

sahipleri söz konusu sürenin ilk otuz günü içerisinde Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamındaki belgenin alınması için ilgili idareye başvuru yapar ve ilk doksan günü içerisinde üretim tesisi ve varsa bağlantı hattı projesini Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişilerin onayına sunar. Yukarıda belirlenen süreler içinde başvuruda bulunmayan gerçek veya tüzel kişilerin bağlantı başvuruları geçersiz sayılarak sunmuş oldukları belgeler kendilerine iade edilir.

(2) İlgili gerçek veya tüzel kişilerin aşağıdaki belgeleri ilgili şebeke işletmecisine birinci fıkrada belirtilen süre içerisinde eksiksiz ve usulüne uygun olarak sunmaları halinde, ilgili şebeke işletmecisi kendileriyle otuz gün içerisinde bağlantı anlaşması imzalamakla yükümlüdür:

a) Üretim tesisinin inşaatına başlanabilmesi için ilgili teknik mevzuat çerçevesinde alınması gereken proje onayı.

b) Hidrolik kaynaklara dayalı başvurularda su kullanım hakkı anlaşması.

c) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında ilgili idarece düzenlenen belge.

(3) İkinci fıkrada belirlenen belgeleri zamanında edinemeyen başvuru sahiplerine, birinci fıkrada belirlenen süreler içerisinde yazılı olarak ilgili şebeke işletmecisine başvurması ve bu başvuruda birinci fıkrada tanımlanan süre içerisinde ilgili başvurularda bulunduğunu belgelerle tevsik etmesi şartıyla, ilgili şebeke işletmecisi tarafından yüz seksen gün ilave süre verilir.

(4) Birinci fıkrada tanımlanan süreler içerisinde veya kendisine üçüncü fıkra kapsamında ek süre verilen başvuru sahiplerinin, verilen ek süre sonuna kadar söz konusu belgeleri ilgili şebeke işletmecisine sunamamaları halinde ilgili gerçek veya tüzel kişiler, bağlantı anlaşması imzalama hakkını kaybeder ve mevcut belgeleri kendilerine iade edilir.

(5) Bağlantıya ilişkin mülkiyet ve işletme sınırları, bağlantı anlaşmasında belirlenir.

(6) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yapılacak başvurular neticesinde bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu almaya hak kazanan ve bağlantı anlaşması imzalanan üretim tesislerinde kurulu güç artışı talebinde bulunulması halinde, ilgili talep söz konusu talebin yapıldığı ayda yapılan diğer tüm başvurular ile birlikte değerlendirilir. Bu kapsamda;

a) Söz konusu talebe komisyon tarafından olumsuz görüş verilmesi halinde, başvuru sahibine ait mevcut bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu ile bağlantı anlaşmasının geçerliliği devam eder.

b) Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu verilen üretim tesisleri için kurulu güç artış talebinde bulunulması ve söz konusu talebe komisyon tarafından olumlu görüş verilmesi halinde, güç artışı kapsamındaki revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun başvuru sahibine tebliğ edildiği tarihten itibaren ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüklerini tamamlaması için birinci fıkrada yer alan sürelere doksan gün ilave süre verilir. Süresi içerisinde bağlantı anlaşması imzalanması için ilgili şebeke işletmecisine başvuruda bulunulmaması halinde bağlantı anlaşması imzalama hakkı kaybedilir ve ilgili tüm belgeler güç artış talebinde bulunan kişiye iade edilir.

c) Bağlantı anlaşması imzalayan veya kabulü tamamlanan üretim tesislerinde kurulu güç artış talebinde bulunulması ve söz konusu talebe komisyon tarafından olumlu görüş verilmesi halinde, güç artışı kapsamındaki revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun başvuru sahibine tebliğ edildiği tarihten itibaren revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubuna ilişkin ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüklerinin ve üretim tesisinin kabul işlemlerinin tamamlanması için ilave bir yıl süre verilir.'' hükümleri yer almaktadır.

ÖZEL ŞARTLAR:

Şirketimiz SCADA (Uzaktan izleme ve kontrol) sistemine, planlanan DM/KÖK binalarının dahil edilebilmesi amacıyla kurulacak merkezlerde aşağıdaki şartların sağlaması gerekmektedir.

1. DM/KÖK binasına bir adet RTU (Uzak Uç Birim) panosu yapılacak, panoda RTU, Router'lar, Modem'ler yer almalıdır. Yapılacak DM/KÖK binasında RTU panosu, bakımsız akü-redresör seti vs. tesis etmek için hücrelerden ayrı bölmede yeteri kadar yer olmalıdır.

2. RTU röleler ile fiber optik port üzerinden haberleşmeli, röleler arası haberleşme ring yapıda IEC61850 protokolü üzerinden olmalıdır.

3. Sistemin DC ihtiyacını karşılayacak akü redresör grubu en az 8 saat devre elemanlarını besleyebilmeli, hücrede en az 10 açma kapamaya yetecek güçte olmalıdır. Bu akü redresör, aydınlatma, pc gibi sistemleri çalıştırabilecek iç ihtiyaç trafosu tesis edilmelidir. Tesis edilecek akü-redresör grubunun TEDAŞ-MLZ/2018-065.A AKÜ-REDRESÖR GRUBU TEKNİK ŞARTNAMESİ'nde yer alan özelliklerde tesis edilmelidir.

4. İstasyonu SCADA Ana Kumanda Merkezi ile haberleştirmek için GSHDSL veya 3G/4G modem kullanılmalı, GSHDSL hat çalışırken 3G hat sıcak yedek olarak beklemelidir.

5. RTU ile Ana Kumanda Merkezi arasındaki IEC-104 haberleşme protokolü kullanılmalı, haberleşme hatları üzerinden RTU'ya buradan da rölelere erişim mümkün olmalıdır.

6. Sahadaki tüm bilgiler RTU'ya taşınmalı, RTU üzerinden de Ana Kumanda Merkezi'ne gönderilebilmelidir. (Kesici pozisyonları, ayırıcı pozisyonları, fider akım ve gerilim bilgileri, röle açma sebepleri, röle arıza bilgileri, aktif ve reaktif güç bilgileri gibi). Ana Kumanda Merkezi'nden de kesici uzaktan kapatılıp açılabilmeli ve röle resetlenebilmelidir.

7. Kesici, ayırıcı, toprak ayırıcı gibi kritik bilgiler çift kontak üzerinden RTU'ya bağlanmalıdır.

8. Dağıtım Merkezinde yangın dedektörü olmalı ve bu RTU'ya bağlanmalıdır.

9. Kesicili hücreler topraklı iken kesici açma ve kapama yapabilecek özellikte olmamalı ve mekanik kilitleme ile anahtarlamayı engellemelidir. Kesici açık ve kapalı konumları hücre üzerinde bulunan ışıklı uyarı lambaları ile görülebilecektir.

Hizmete Özel Doküman / Restricted Document

DİCLE

10. Her hücrede kullanılan DC otomatlar kontaklı tip olmalıdır. Otomat kapalı iken kapalı kontaklar her hücrede belirtilen klemenslere taşınacaktır. Her hücrede motor besleme ve kumanda besleme şeklinde otomatlar ayrı ayrı olacak ve bu otomatların yardımcı kontakları yukarıda belirtildiği şekilde bütün hücrelerde seri bağlantı yapılacaktır.

11. Her hücrenin kumanda panosu üzerinde kesiciyi kapatabilmek için lokal ve SCADA konumları olacak şekilde seçici anahtar olacaktır. Bu anahtar yakından (pano üzerinden) kesiciyi kapatmak için lokal, uzaktan (SCADA tarafından röle yardımıyla) kesiciyi kapatmayı seçebilmek için SCADA (remote) konumları olacaktır.

12. Anahtarın seçili olduğu konum haricinde kesici kapatmaya müsaade etmemelidir. Ayrıca bu anahtardan SCADA tarafından konumunu izleyebilmek için birer kontak çıkarılacaktır ve çıkarılan bu kontaklar her hücrede rölenin ileride belirtilecek girişine irtibatlandırılacaktır. Bu anahtar sadece kesici kapama için kullanılacak olup kesici açma her iki konumda da kilitlenmeyecektir.

13. Bütün hücrelerde ait olduğu baranın gerilimi olacak ve her hücrede sigorta yardımıyla koruma ve ayırma mümkün olacaktır. Her bir hücrede kapasitif gerilim bölücüler montaj edilecek, kapasitif gerilim bölücü göstergesinde kontak çıkışı olacaktır. Herhangi bir fazda enerji gitmesi durumunda kontak çıkışları değişerek RTU'ya enerji kesildi bilgisi verecektir.

14. Hücrelerin koruma kumanda şemasının üretici firma tarafından hazırlanarak hücre kumanda bölümünde görünecek şekilde sabitlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.

Ek: YEPDİS Kayıt Belgesi

Kenan Çimen YEK Yöneticisi	Ümit Erkiz Proje Müdürü
111 Sayılı belge 27-05-2024 tarihinde KENAN ÇİMEN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.	111 Sayılı belge 27-05-2024 tarihinde ÜMİT ERKİZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Telefon: (412) 251 21 35 (10 Hat) Gökalp V.D.: 295 036 84 42 Ş.Urfa yolu 3.Km DİYARBAKIR Posta Kodu:21000, P.K. 432,

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	DİCLE-GES-1723	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (545) 254-4321	
TESİS ADI	ARMADA FOODS GES 1	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	31.10.2023	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Şanlıurfa
	İLÇESİ	Viranşehir
	KÖY/MAHALLE	Sözeri
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Tek eksende güneşi takip eden fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Şekli	Arazi / (6-1-h) Maddesi	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kWe) / DC (kWp)	3750 / 3784,94	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	Yazgüneşi TM	
1/25000 ölçekli pafta adı	N43D3	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 39 (ITRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m2)	42455.92	

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI

TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	562214.91	4107166.01
K2	562215.31	4107095.01
K3	561586.84	4107093.62
K4	561546.81	4107164.75

Düzenlenme Tarihi
10.05.2024
10:27

UYGUNDUR

Erdinç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Daire Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayfa 1

T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Su Verimliliği Seferberliği
Suda Sıfır İsraf!

Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11574174 10.10.2023
Konu : Arazi Sınıf Tespiti.

Sayın : Zekiye KESKİN
YENİŞEHİR MAH. 1600 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 3 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 131 ada 17 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesinde bulunan toplam 1.3467 ha (13.467,35 m^2) yüzölçümüne sahip 131 ada 17 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ıncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞITIL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7C2016DA-80D2-4913-9EF5-29BAB590FB08 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İmam Bakır Mah.Veteriner Cad.No:19 Haliliye
Tel: (0414) 314 22 17 Faks:
E-Posta: sanliurfa@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hasan MÜDÜROĞLU
Mühendis

T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Su Verimliliği İl Seferberliği
Suda Sıfır İsraf!

Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11583176 11.10.2023
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

Sayın : Asya SAYIM
YENİŞEHİR MAH. 1650 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 7 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 130 ada 5 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesinde bulunan toplam 4.8582 ha (48.582,12 m^2) yüzölçümüne sahip 130 ada 5 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ıncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞITIL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7AA1497D-AA94-42EC-A0A6-08E45CD9708A Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İmam Bakır Mah.Veteriner Cad.No:19 Haliliye
Tel: (0414) 314 22 17 Faks:
E-Posta: sanliurfa@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hasan MÜDÜROĞLU
Mühendis

T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Su Verimliliği Seferberliği
Suda Sıfır İsraf!

Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11583175 11.10.2023

Konu : Arazi Sınıf Tespiti

Sayın : Asya SAYIM
YENİŞEHİR MAH. 1650 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 7 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 130 ada 4 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesinde bulunan toplam 4.8582 ha (48.582,12 m^2) yüzölçümüne sahip 130 ada 4 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ıncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞITIL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 06BEA8C5-D287-4241-9121-B6B434D9239E Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İmam Bakır Mah.Veteriner Cad.No:19 Haliliye
Tel: (0414) 314 22 17 Faks:
E-Posta: sanliurfa@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hasan MÜDÜROĞLU
Mühendis

T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Suda Sıfır Israf!

Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11583129 11.10.2023

Konu : Arazi Sınıf Tespiti.

Sayın : Meryem SAYIN
YENİŞEHİR MAH. 1650 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 7 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 130 ada 3 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesinde bulunan toplam 4.8582 ha (48.582,12 m^2) yüzölçümüne sahip 130 ada 3 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ıncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞITIL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 252C3119-2E35-4A24-B29B-DAE3007B9549 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İmam Bakır Mah.Veteriner Cad.No:19 Haliliye
Tel: (0414) 314 22 17 Faks:
E-Posta: sanliurfa@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hasan MÜDÜROĞLU
Mühendis

T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Suda Sıfır İsraf!

Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11583174 11.10.2023

Konu : Arazi Sınıf Tespiti

Sayın : İbrahim SAYIM
SÖZERİ MAH. SÖZERİ KÜME EVLERİ NO: 74 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 130 ada 2 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesinde bulunan toplam 4.8582 ha (48.582,12 m^2) yüzölçümüne sahip 130 ada 2 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ıncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞITIL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2ACA7488-1B78-4E77-A8FA-8629A0F97E93 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İmam Bakır Mah.Veteriner Cad.No:19 Haliliye
Tel: (0414) 314 22 17 Faks:
E-Posta: sanliurfa@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hasan MÜDÜROĞLU
Mühendis