



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Güneş Enerji Santrali (GES) Değerleme Raporu

Özel 2023-1653

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyetli Sokak No: 23 Kat: 3. Kat Beşiktaş / MİHAR  
Tel: 0212 467 14 15 Etiler / Beşiktaş / MİHAR  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 274667 / Mersis: 34030100000000000000  
Muhasebe Vergi Dairesi 531 044 9320



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Soho Giyim ve Enerji A.Ş.                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 29.12.2023                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023-1653                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Güneş Enerji Santrali (GES) Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | Ağrı İli, Merkez İlçesi, Suçatağı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1015 numaralı parsel üzerinde kurulu 6 Adet toplamda 7,02 MWp / 5,94 MWe güce sahip Güneş Enerji Santralinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

İş bu rapor, Yetmişiki (72) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4 | Santralin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                     | 17 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri .....                                                                                                                                        | 18 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                         | 18 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 18 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 19 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 21 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 22 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 36 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 36 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 36 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 36 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 36 |
| 6.4 | Varsa, Santrallerin Kurulu Olduğu Taşınmazın Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....                                                                                                                                                              | 36 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 36 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 36 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükmülerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 37 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                    | 37 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 37 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 37 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 38 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 39 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 39 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Soho Giyim ve Enerji A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2023-1653 / 29.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine Güneş Enerji Santrallerinin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Santrallerin Acık Adresi</u>                                                                     | Suçatağı Mahallesi, 1015 numaralı parsel. Merkez/AĞRI                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | Ağrı ili, Merkez İlçesi, Suçatağı Mahallesi 1015 numaralı parsel.                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                             | Rapora konu parsel üzerinde Güneş Enerjisi Santralleri bulunmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Söz konusu santrallerin yer aldığı parsel Ağrı Belediyesi'nin 09.06.2016 tarih 50 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup Mevzi İmar Planı kapsamında "Güneş Enerji Sistemi Tesisi" alanı içerisinde kalmaktadır.                                                                                      |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Rapora konu Güneş Enerji Santrallerinin yer aldığı parselin herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                             |
| <u>Piyasa Değeri</u>                                                                                | 398.230.000,00-TL<br>(13.527.647,00-USD)                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | 477.876.000,00 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Acıklama</u>                                                                                     | Rapor konusu Güneş Enerji Santralleri yerinde görülerek kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla santralin faal durumda olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                     |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340<br>Özge SONER – SPK Lisans No: 401029 (Makine Mühendisi)<br>Raci Gökcehan SONER– SPK Lisans No: 404622 (Kontrolör)                                                                                                                                               |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 19.12.2023 itibarıyla başlanmış 28.12.2023 itibarıyla tamamlanmıştır. Rapor, 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1653 rapor numarasıyla nihai rapor olarak hazırlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; Ağrı İli, Merkez İlçesi, Suçatağı mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1015 numaralı parsel üzerinde kurulu 6 adet toplam 7,02 MWp (5,94 MWe) Güce sahip Güneş Enerji Santralinin güncel piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Soho Gıyım ve Enerji A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 19.12.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK ve Makine Mühendisi Özge SONER tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Santraller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu Güneş Enerji Santralleri için şirketimiz tarafından;

\*28.07.2021 tarihli, Özel 2021-976 rapor numaralı 104.930.000 TL değer takdir edilen raporu yapılmıştır.

\*16.12.2021 tarihli, Özel 2021-2007 rapor numaralı 204.000.000 TL değer takdir edilen raporu yapılmıştır.

\*31.07.2023 tarihli, Özel 2023-913 rapor numaralı 362.105.000 TL değer takdir edilen raporu yapılmıştır.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi, Sınır Sokak No: 17/1 Yenimahalle – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000, -TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Soho Giyim ve Enerji A.Ş.  
Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mah. Demirhan Cad. Hacı Reşit Bey Sok. No: 11/1  
Zeytinburnu/İSTANBUL  
Şirket Amacı : -  
Sermayesi : -  
Telefon : 0 212 582 22 22 (Pbx)  
E-Posta : erdi.acet@derluks.com.tr

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden tapuda; Ağrı İli, Merkez İlçesi, Suçatağı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1015 numaralı üzerinde kurulu 6 adet toplamda 7,02 MWp (5,94 MWe) güce sahip Güneş Enerjisi Santralinin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği santral bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. ANA GAYRİMENKULÜN VE SANTRALİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Santrallerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu santraller Ağrı İli, Merkez İlçesi, Suçatağı Mahallesi 1015 numaralı parsel üzerinde konumlanmaktadır.

Değerlemeye konu santrallere ulaşım için Ağrı merkezden Van Caddesi kullanılarak güney istikametinde yaklaşık 3 km gidildikten sonra sağa kadastro yoluna dönülür bu yol yaklaşık 1,1 km takip edildikten sonra sağa kuzey istikametine dönülür. Kadastro yolu kuzey istikamette yaklaşık 0,95 km gidildikten sonra sola dönülerek nehrin karşısına geçilir. Daha sonra kadastro yolu güney istikamette 0,8 km gidildikten sonra değerlemeye konu santrallere ulaşılır. Değerlemeye konu santraller Ağrı İl Merkezine kuş uçuşu mesafe yaklaşık 4,00 km uzaklıktadır.

Santrallerin çevresinde tarım arazileri, boş arazi ve Murat Nehri ile Seyhan Çayı bulunmaktadır. Santrallere ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.



**Enlem – Boylam:** 39.6944 - 43.0195





#### **Geçici Kabul Tutanağı:**

\*Fortuna 3 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0088-GEC sayı ile onaylanmıştır.

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

\*Fortuna 4 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0089-GEC sayı ile onaylanmıştır.

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

\*Fortuna 5 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0090-GEC sayı ile onaylanmıştır.

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

\*Fortuna 6 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0091-GEC sayı ile onaylanmıştır.

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

\*Fortuna 7 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0092-GEC sayı ile onaylanmıştır.

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

\*Fortuna 8 Enerji A.Ş. için: Geçici Kabul Tutanağı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 18.12.2019 tarihli ve 24409 sayılı yazısı gereği 24.02.2020 tarih ve 20KBL04-0093-GEC sayı ile onaylanmıştır.

TEDAŞ kabul heyeti tarafından tesisin işletmeye açılmasında bir mahsur görülmemiş ve gereken müsaade 17.02.2020 tarihinde Ağrı Valiliği'ne verilmiştir.

#### **Sigorta Poliçeleri:**

\*Fortuna 3 Enerji A.Ş., Fortuna 4 Enerji A.Ş., Fortuna 5 Enerji A.Ş., Fortuna 6 Enerji A.Ş., Fortuna 7 Enerji A.Ş. ve Fortuna 8 Enerji A.Ş. için başlangıç tarihi 26.03.2023 olan, 1(bir) yıl süreli 80838206 Poliçe numaralı sigorta poliçesi bulunmaktadır.

### **3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde Güneş Enerji Santralleri (GES) mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

### **3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu değerlendirme, GES projeleri için yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde GES'ler mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

## **4. SANTRALLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

### **4.1.1 Santrallerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Ağrı, Türkiye'nin Doğu Anadolu Bölgesi'nde bulunan bir ildir. Adını kısmen sınırları içerisinde bulunan Ağrı Dağı'ndan almıştır. 1834 yılında bucak, 1869 yılında ilçe olan Ağrı, 1927 yılında il olmuştur. İlin doğusunda İran, kuzeyinde Kars, kuzeybatısında Erzurum, güneybatısında Muş ve Bitlis, güneyinde Van ve kuzeydoğusunda iğdir bulunmaktadır.

Ağrı ili nüfusu: 507.789'dır. Bu nüfusun %59,72'si şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüz ölçümü 11.099'km<sup>2</sup>'dir. İl de km<sup>2</sup>'ye 48 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 89, Patnos da 88'dir.) İlinde yıllık

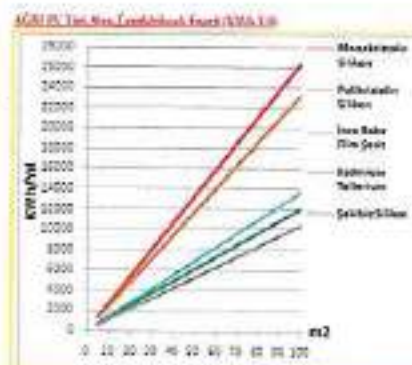
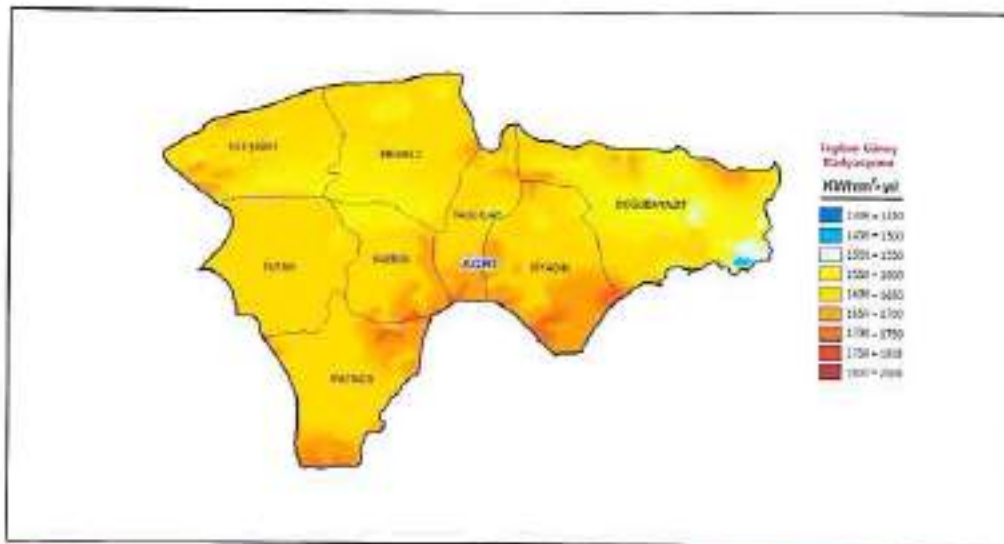
nüfus % 0,14 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Diyar ( % 0,67), Hamur (-% 1,34). 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 ilçe, 12 belediye, bu belediyelerde 97 mahalle ve ayrıca 563 köy vardır.

### Akırı İli Güneş Enerjisi Gelişimi ve Potansiyeli

| Ağrı İlinde Faal Güneş Enerji Santralleri |                                                                          |        |                  |          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|----------|
| Sıra No                                   | Santral Adı                                                              | İlçe   | Firma            | Güç      |
| 1                                         | Suçatağı Köyü GES                                                        | Merkez | Fortuna Enerji   | 6,00 MW  |
| 2                                         | Ağrı'daki diğer lisanssız GES'ler                                        |        | Çeşitli Firmalar | 16,00 MW |
| <b>Özet</b>                               | <b>Ağrı, işletmedeki Güneş Enerji Santrelleri : 2 santral, 22,00 MWe</b> |        |                  |          |

| Ağrı İlinde Bulunan Yapım Aşamasındaki Güneş Enerjisi Santralleri |                                                                                |          |                     |         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|---------|
| Sıra No                                                           | Santral Adı                                                                    | İlçe     | Firma               | Güç     |
| 1                                                                 | Çukurçayır Köyü GES                                                            | Merkez   | -                   | 5,00 MW |
| 2                                                                 | Tutak Belediyesi GES                                                           | Tutak    | Tutak Belediyesi    | 0,99 MW |
| 3                                                                 | Taşlıçay Belediyesi GES                                                        | Taşlıçay | Taşlıçay Belediyesi | 0,50 MW |
| <b>Özet</b>                                                       | <b>Ağrı, Yapım Aşamasındaki Güneş Enerji Santrelleri: 3 santral, 11,50 MWe</b> |          |                     |         |

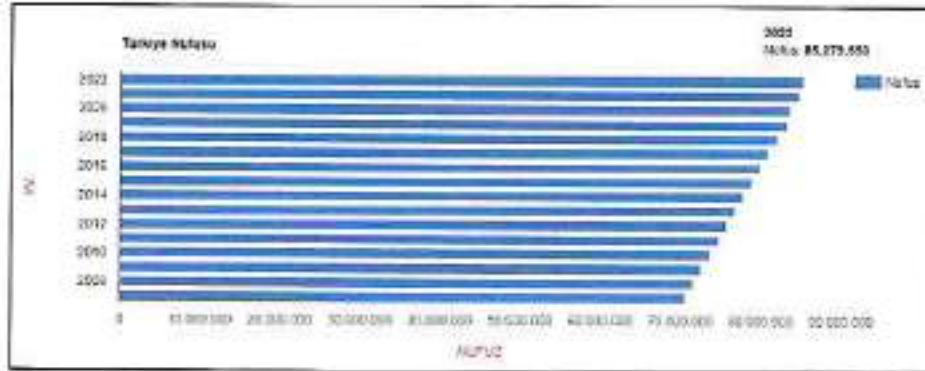
Ağrı ilinde faal olan 2 adet toplamda 22 MWe güce sahip Güneş Enerjisi Santrali yer almakta olup 3 adet toplamda 11,5 MWe güce sahip santralin yapımı devam etmektedir.



#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

###### Δ Nüfus;

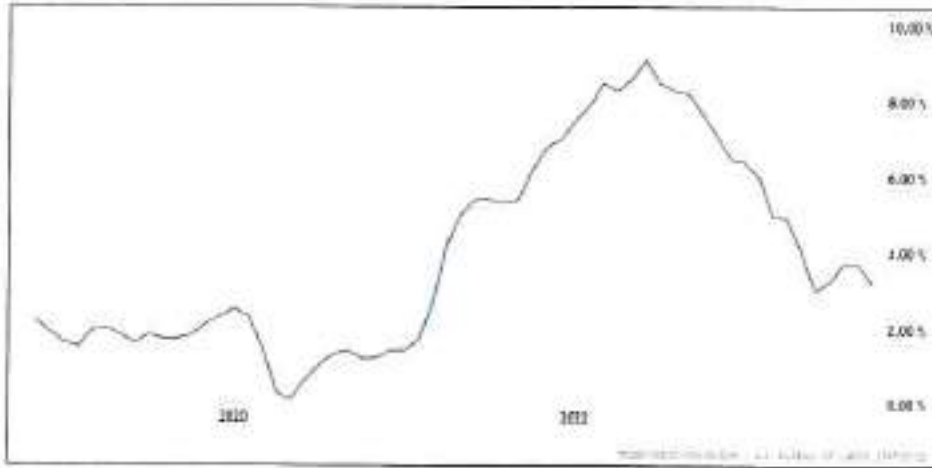


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

###### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibarıyla %3,6 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYİH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYİH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)









**1015 Numaralı Parsel:** Tapu kayıtlarına göre 102252,69 m2 yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Raporu konu Fortuna 3 GES, Fortuna 4 GES, Fortuna 5 GES, Fortuna 6 GES, Fortuna 7 GES ve Fortuna 8 isimli GES bu parsel üzerinde yer almaktadır. \*\*Değerlemeye konu santrallerin bulunduğu parsellerin etrafında tarım arazileri, boş araziler, Murat Nehri ve Soyhan Çayı yer almaktadır. Parsel sınırları beton direkli tel örgü ile çevrilidir.

#### **Fortuna 3 GES**

Mahallinde yapılan incelemede inşaat işlerinin tamamlandığı, 325 Wp gücünde 3600 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 15 adet 66 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü ve DM binalarının yapıldığı ve 1170kWp/990kWe gücündeki Fortuna 3 GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **Fortuna 4 GES**

Mahallinde yapılan incelemede inşaat işlerinin tamamlandığı, 325 Wp gücünde 3600 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 15 adet 66 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü ve DM binalarının yapıldığı ve 1170kWp/990kWe gücündeki Fortuna 4 GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **Fortuna 5 GES**

Mahallinde yapılan incelemede inşaat işlerinin tamamlandığı, 325 Wp gücünde 3600 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 15 adet 66 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü ve DM binalarının yapıldığı ve 1170kWp/990kWe gücündeki Fortuna 5 GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **Fortuna 6 GES**

Mahallinde yapılan incelemede inşaat işlerinin tamamlandığı, 325 Wp gücünde 3600 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 15 adet 66 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü ve DM binalarının yapıldığı ve 1170kWp/990kWe gücündeki Fortuna 6 GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **Fortuna 7 GES**

Mahallinde yapılan incelemede inşaat işlerinin tamamlandığı, 325 Wp gücünde 3600 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 15 adet 66 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü ve DM binalarının yapıldığı ve 1170kWp/990kWe gücündeki Fortuna 7 GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **Fortuna 8 GES**

Mahallinde yapılan incelemede inşaat işlerinin tamamlandığı, 325 Wp gücünde 3600 adet güneş enerji panellerinin (modül) yerleştirildiği, solar kablo bağlantılarının yapıldığı, 15 adet 66 kW gücünde inverter kutusunun bağlı bulunduğu, trafo köşkü, inverter köşkü ve DM binalarının yapıldığı ve 1170kWp/990kWe gücündeki Fortuna 8 GES de faal olarak elektrik üretimi yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan GES projeleri yasal izinlere uygun olarak yapılmıştır.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde GES'ler mevcut olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu parsel üzerinde hâlihazırda GES'ler bulunmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,



Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

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

#### 5.1 Pazar Yaklaşımı

##### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santrallere Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

##### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Piyasadan toplanan bazı veriler değerlendirildiğinde, farklı lokasyon ve üretim kapasitesinde satışta olan bazı GES bulunduğu gözlemlenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde belirlenen satış fiyatlarını etkileyen birçok unsur tespit edilmiştir. GES yatırım tutarı oluşumunda makine, ekipman, tefrişat ve donanımlar yer alırken proje aşamasında satış yapılan santrallerde başvuru, harç, yasal prosedür harcamaları, vergi ve KDV, satıcı komisyon bedelleri gibi etkenler de devreye girmektedir.

Ayrıca, kurulu olan bölgenin güneş ışınım miktarının yüksek olması, kullanılan modül/panellerin yüksek teknoloji ve verime sahip olması, bağlantı anlaşıma tarihi, devlet alım garantisi durumu, yıllık operasyonel gider durumu, bağlantı uzunluğu/uzaklığı, tesisin bakımlı olma durumu gibi birçok faktör piyasadaki satış rakamlarında farklılık yaratmaktadır. El değiştirme de ise satışa niyetli şirketin üzerinde bulunan kısa ve uzun vade yükümlülükleri, borç durumu, varsa kredi riski, geçmişten doğabilecek her türlü sorun ve sorumluluğun devredilme durumu da ciddi etki yaratmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar ile sektörde GES için yapılan maliyet çalışmaları, akademik çalışmalar, ülke ve uluslararası piyasa değişimleri, istatistikler bir bütün olarak değerlendirildiğinde ortalama teknoloji makine ve ekipman ve donanıma sahip ortalama bir arazi mülkiyetli eksiksiz ve standart sayılabilecek diğer etkenleri içeren 1Mw kurulu güç kapasiteli santralin piyasa değeri değişkenlik göstermektedir. Diğer taraftan piyasada sık el değiştiren ve esasen alım-satım piyasası oluşmamış bir varlık grubudur.

Bu sebeple rapora konu santral için Pazar Yaklaşımı doğru seçim olmayacağından Gelir Yaklaşımı değerlemede esas alınmıştır.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santrallerin Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Güneş Enerji Santrali yapımında birçok farklı kalem maliyet oluşturmaktadır. Genel olarak maliyete konu unsurlar aşağıdaki şekildedir. Her bir aşama kendi içerisinde çok detay ve tercihe göre farklı maliyetler barındırmaktadır.

#### 1.Aşama

Uygun arazi belirlenmesi ve arazi maliyeti

Arazi fizibilite çalışması için yapılan harcama

Gerekli yasal izinler ve uygunluk için yapılan harcamalar

İmar planı için yapılan harcama

Bu aşama dâhilinde oluşabilecek diğer masraflar (şirket kurulumu, ofis vb giderleri gibi)

#### 2.Aşama

GES için gerekli tüm makine-ekipman ve donanım için yapılacak maliyetler

Yazılımsal harcamalar

Bağlantı için yapılacak harcamalar

#### 3.Aşama

Eğitim, iş güvenliği, işçilik gibi harcamalar

SGK, Sigorta ve/veya garanti uzatımı harcamaları

Sözleşmelerden doğan damga vergileri

Santral çevresi düzeni (peyzaj, çit, tel örgü vb...)

Mühendislik ve/veya danışmanlık giderleri

#### 4.Aşama

Kabul sonrası faaliyete devam edebilmek için gerekli bakım vb maliyetler

Ön görülemeyen diğer harcamalar

►►► Projelendirme, fizibilite ve etki faktörlerinin belirlenmesi, malzeme seçimi, arazi bedelleri, kurumlara yapılacak ödemeler, tüm mühendislik işlemlerinin maliyeti, bakım onarım masrafları, sigorta işlemleri, dağıtım bedeli, istihdam kapasitesi gibi faktörler genel maliyet/kurulum kalemlerini oluşturmaktadır.

Yapılan araştırma ve incelemeler, piyasa verileri, akademik çalışmalar neticesinde ortalama 1 Mwp gücündeki GES için 1.2 Milyon \$ – 1.5 Milyon \$ maliyet oluştuğu gözlemlenmiştir. Bu maliyet içerisinde yukarıda bahsedilen tüm aşamadaki kalemler bulunmaktadır.

Burada tek bir yerde birden çok Mwp gücünde santral olması maliyetleri düşürücü bir etkidir. Yıllar geçtikçe yeni teknolojilerle birlikte özellikle donanımsal maliyetlerde bir düşüş gözlemlenmekle birlikte daha çok verim artırılmasına yönelik ar-ge çalışmaları da eskiye oranla ekstra maliyetler yaratabilmektedir.

Donanımsal ürünler haricinde piyasada GES projesi için uygunluk verilen ve tüm yasalığı sağlayan projeler için ise lisans bedeli şeklinde ayrıca bedeller istenmektedir.

Talep sahibinden temin edilene belgelere göre; Rapora konu santrallerden Fortuna 3 GES, Fortuna 4 GES, Fortuna 5 GES için kurulum dönemi oluşan **11.045.667,00-TL (KDV hariç)** tutarındaki makine-techizat İş Finansal Kiralama A.Ş. tarafından finansal kiralama yoluyla temin edilmiştir. Fortuna 3 Enerji A.Ş., Fortuna 4 Enerji A.Ş. ve Fortuna 5 Enerji A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama sözleşmesi 20.12.2019 tarihinde imzalanmıştır. Maliyetlerin oluştuğu 2019 yılı Aralık ayı ortalama dolar kuru **1 USD = 5,8462-TL'dir**. Buna göre dolar(USD) cinsinden oluşan maliyet **1.889.375,49-USD'dir**.

Rapora konu santrallerden Fortuna 6 GES için kurulum dönemi oluşan **3.900.141,54-TL(KDV Hariç)** tutarındaki makine-techizat İş Finansal Kiralama A.Ş. tarafından finansal kiralama yoluyla temin edilmiştir. Fortuna 6 Enerji A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama sözleşmesi 18.11.2019 tarihinde imzalanmıştır. Maliyetlerin oluştuğu 2019 yılı Aralık ayı ortalama dolar kuru **1 USD = 5,8462-TL'dir**. Buna göre dolar (USD) cinsinden oluşan maliyet **667.124,20-USD'dir**.

Rapora konu santrallerden Fortuna 7 GES ve Fortuna 8 GES için kurulum dönemi oluşan **8.631.746,46-TL(KDV Hariç)** tutarındaki makine-techizat İş Finansal Kiralama A.Ş. tarafından finansal kiralama yoluyla temin edilmiştir. Fortuna 7 Enerji A.Ş. ve Fortuna 8 Enerji A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında Finansal Kiralama sözleşmesi 10.10.2019 tarihinde imzalanmıştır. Maliyetlerin oluştuğu 2019 Aralık ayı ortalama dolar kuru **1 USD = 5,8462-TL'dir**. Buna göre dolar (USD)= cinsinden oluşan maliyet **1.476.471,29-USD'dir**.

Değerleme konusu olan Fortuna 3 GES, Fortuna 4 GES, Fortuna 5 GES, Fortuna 6 GES, Fortuna 7 GES ve Fortuna 8 GES için kuruluş dönemi toplam maliyet tutarı **KDV hariç 23.577.555,00-TL** olarak gerçekleşmiştir. Gerçekleşen maliyetin dolar(USD) karşılığı **4.032.970,98-USD'dir**. Maliyet kalemleri ekte sunulmuştur.

**\*\*Değerlemeye konu santrallerin finansmanı için finansal kiralama (leasing) yolu kullanılmış olduğundan dolayı maliyet kalemlerinde KDV muafiyetinden yararlanılmıştır.**

(Maliyet hesaplarında birim değerler firmanın tarafımıza göndermiş olduğu maliyet tabloları dikkate alınarak tespit edilmiştir. Maliyet kalemlerinin gözüktüğü detay liste raporun ekler kısmında mevcuttur)

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

**A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Santrallerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirilme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirilmesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerler değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

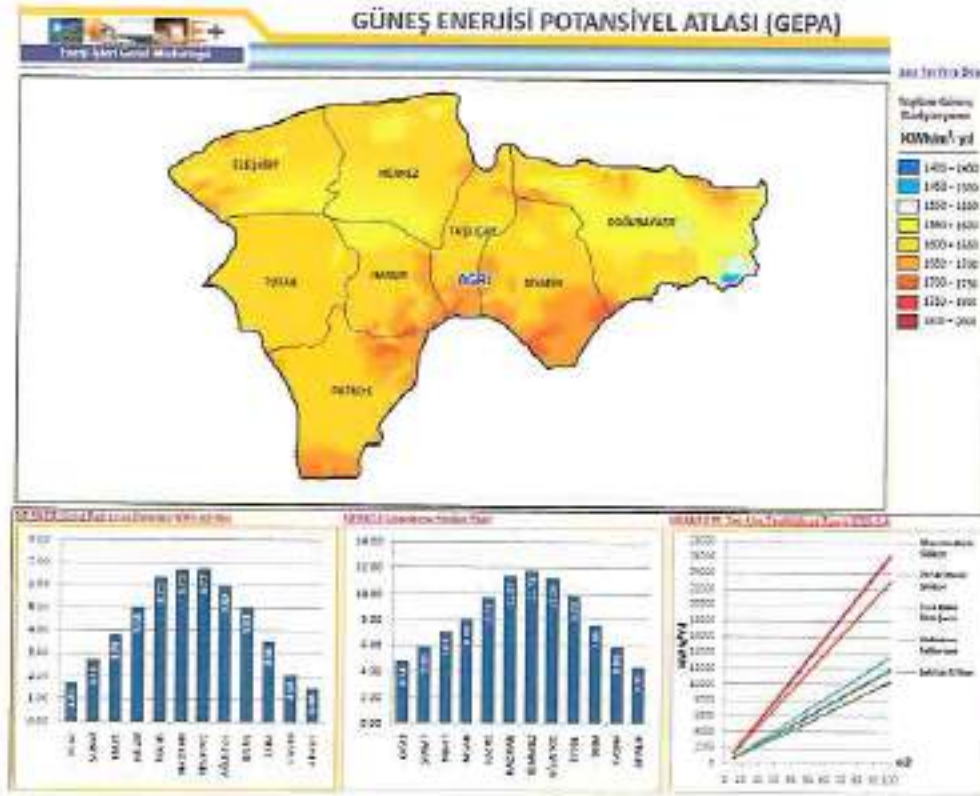
Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların anındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer





## GÜNEŞ ENERJİSİ POTANSİYEL ATLASI (GEPA)



### Map data

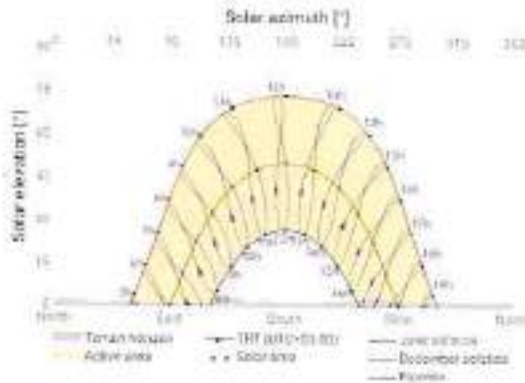
|                                            |                |        |                         |
|--------------------------------------------|----------------|--------|-------------------------|
| Specific potential power output            | PVOUT specific | 1555.7 | W/m <sup>2</sup> /yıl   |
| Global annual irradiation                  | GHI            | 1770.9 | kWh/m <sup>2</sup> /yıl |
| Global horizontal irradiation              | GHI            | 1682.3 | kWh/m <sup>2</sup> /yıl |
| Diffuse horizontal irradiation             | DHI            | 610.1  | kWh/m <sup>2</sup> /yıl |
| Global tilted irradiation of optimum angle | GHI opt        | 1916.7 | kWh/m <sup>2</sup> /yıl |
| Optimum tilt of PV modules                 | OPTA           | 33.7   | °                       |
| Air temperature                            | TAMP           | 9.1    | °C                      |
| Terrain elevation                          | ELE            | 1912   | m                       |

See page 4

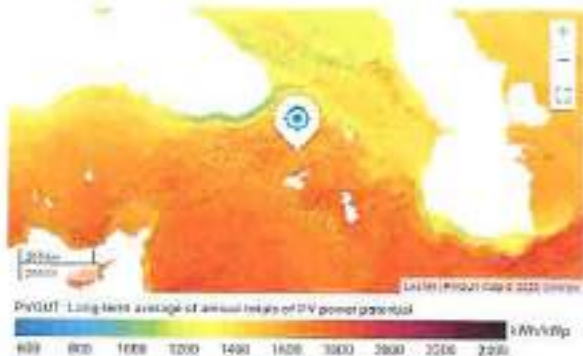
### Map



### Horizon and sunpath



### PVOUT map





3. Hem panel üretici firmalardan alınan bilgiler (yıllık ortalama maksimum verim kaybının %0,2-%0,4 olacağı) hem piyasa kabulleri, hem de ulusal ve uluslararası bazda yapılan araştırmalar incelendiğinde, firmanın söz konusu santrallerin yıllara sair ürettikleri elektrik miktarı ve yıllık gözlemlenen degradasyonuna bakıldığında kaliteli malzeme kullanımı, düzenli bakım-onarım ve verim artırıcı çalışmalar sayesinde 25 yıllık sürede yıllık ortalama verim kaybı her yıl için %0,2 (Binde iki) olarak kabul edilmiştir. Projeksiyon süresince tesisteki tüm paneller 25.yılda değiştirileceği ön görülerek o yıl itibariyle degradasyon tekrar %100 üzerinden başlatılarak sonrası için %0,2 kayıp hesapla devam etmiştir. Panellerde verim kaybı yani degradasyon; ortam sıcaklığı, kuvvetli rüzgâr, nem miktarı, toz ve kirlenme durumu gibi uzun yıllar iklimsel ve doğa varyasyonlarına maruz kalmaları sebebi ile oluşmaktadır. Sabit bir verim kaybından bahsetmek mümkün olmamaktadır, o günün ve anın koşulları, kaliteli malzemenin varlığı, düzenli bakım-onarım, dış etkenlerden koruyucu önlemler gibi her türlü çalışma verim kaybını çok aza indirecek faktörlerdir. Ayrıca unutulmamalıdır ki, verim kaybı oluşsa dahi, projeksiyonda yıllık elektrik üretimi artışının verim kaybından yüksek olması, yıllık üretim miktarında kayıp yaşatmamaktadır. Uluslararası çapta yapılan bazı araştırma ve yazılan makalelerde çok değişik oranlarda degradasyon oranları bulunmakta birlikte bulunan oranlar, üreticilerin garanti süresince verdikleri oranların çok altında gerçekleşmiştir.

4. Santral 10 yıllık alım garantisi YEKDEM kapsamında olup başlangıç itibariyle santrallerin belirli fiyattan elektrik alım garantisinden faydalanacağı son tarih 2029 yılıdır. Bu tarihe kadar belirlenen birim fiyat olan 0,133 USD/Kwh (13,3 USD Cent/Kwh) üzerinden hesaplama yapılmıştır. YEKDEM sonrası ise bu santralin ürettiği elektrikten Kwh başına her yıl bazında bir önceki yıla göre %1,0 artış ön görüşüyle değişen birim fiyat hesaplanmıştır. Projeksiyon süresi olan 49 yılın kalan 45 yılı için ortalama birim fiyat ise 0,159 USD/Kwh karşılık gelmektedir.

Bu birim bedel kabulünde, EPIAŞ tarafından açıklanan Piyasa Takas Fiyatı (PTF) verileri, USD ve TL bazında enflasyon tahminleri, Uluslararası yenilenebilir enerji ajansı verileri, ulusal ve uluslararası düzeyde enerji ekonomisi görünümü, elektrik arz ve talep dengesi, yenilenebilir enerji santralleri teşvik ve destekleri, karbon sıfır hedefi, yeşil mutabakat ve global düzeydeki iklim sözleşmeleri, dijitalleşme ve üretim bazından kaynaklı elektrik talep artışının beklentisi, elektrikli araçların hızlı artışı, nükleer enerjiye yönelik





Enerji talebinin artıyor olması, GES bazlı elektrik üretiminde hammadde maliyetinin ve tedarik riskinin olmaması, üretimi ciddi etkileyecek bir doğa olayı faktörünün olmaması, devlet alım garantisinin olması ve bu garanti sonrasında enerji piyasası için günün koşullarında yeni garanti ve kazanım tutarlarının belirlenecek olması, birim kazancın USD bazlı olması, İndirgeme için belirlenen Eurobond oranının yukarıda bahsedilen riskleri içermesi ve aşağıda yapılan risk açıklamaları nedeni ile rapora konu Güneş enerji santrali için ayrıca bir risk primi eklenmemiştir. Kur, enflasyon vb. riskleri de içermesi ve ihraç eden ülkenin risk primi ile doğru orantılı olması sebebiyle hesaba dahil edilen indirgeme oranı uzun vade hesaplanan tabloda USD cinsinden Eurobond getirileri baz alınarak işleme dahil edilmiştir.

| SGMK Bülten Tarihi             | Menkul Kodu  | Vade Sonu  | Kupon Oranı | Alış Getirisi | Satış Getirisi | Alış-Satış Ortalama Getirisi |
|--------------------------------|--------------|------------|-------------|---------------|----------------|------------------------------|
| 28.12.2023                     | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 7,53%         | 7,44%          | 7,49%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 7,75%         | 7,67%          | 7,71%                        |
| 26.06.2023                     | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 8,78%         | 8,67%          | 8,73%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 9,21%         | 9,10%          | 9,16%                        |
| 8.03.2023                      | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 8,73%         | 8,61%          | 8,67%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 9,23%         | 9,11%          | 9,17%                        |
| 30.12.2022                     | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 8,53%         | 8,41%          | 8,47%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 9,16%         | 9,04%          | 9,10%                        |
| 30.06.2022                     | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 9,26%         | 9,14%          | 9,20%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 10,23%        | 10,10%         | 10,17%                       |
| 11.04.2022                     | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 8,10%         | 8,01%          | 8,06%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 8,75%         | 8,63%          | 8,69%                        |
| 6.03.2021                      | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 6,67%         | 6,59%          | 6,63%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 7,11%         | 7,04%          | 7,08%                        |
| 17.06.2020                     | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 6,76%         | 6,69%          | 6,73%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 7,28%         | 7,21%          | 7,25%                        |
| 31.12.2019                     | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 6,32%         | 6,27%          | 6,30%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 6,77%         | 6,72%          | 6,75%                        |
| 5.01.2018                      | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 5,72%         |                | 5,72%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 5,95%         |                | 5,95%                        |
| 24.04.2017                     | US900123CB40 | 16.04.2043 | 4,88%       | 5,68%         |                | 5,68%                        |
|                                | US900123CG37 | 17.02.2045 | 6,63%       | 5,86%         |                | 5,86%                        |
| USD cinsinden Eurobonds        |              |            |             |               |                |                              |
| Referans: www.isyotirim.com.tr |              |            |             |               |                |                              |
| Ortalama                       |              |            |             |               |                | 7,66%                        |

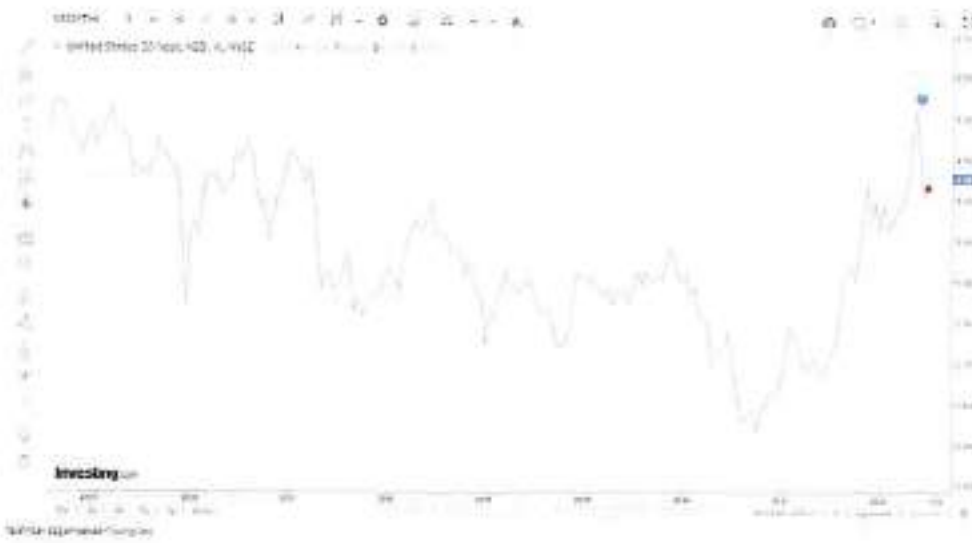
Diğer taraftan, İNA hesaplamalarında genel kabul edilen indirgeme oranı, risksiz faiz oranı + risk primi karşılığıyla da desteklenmiştir. Risksiz faiz oranı olarak ABD 30 yıllık Tahvil oranı uzun vade ortalaması, risk primi olarak ta CDS primi uzun vade ortalaması dikkate alındığında Risksiz faiz oranı: %3,50-%4,00, CDS risk primi olarak %3,50-%4,00 seviyelerinde gerçekleştiği görülmektedir böylelikle ortalama %7,00-%8,00 aralığında indirgeme oranı belirlenebilmektedir.

Türkiye GDD Yılı: 2021 (1 Ocak)

TREYDUSAR Hissesi



AGD 10 Yıllık Tahvil Faizi Grafikleri



Solar Panel fiyatlarının yıllara göre değişimini gösteren bazı grafiklerdir. ↑

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emekçi Mh. Saiti Sk. No:15 Kat:5  
Tel:0312 447 44 44  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic.Sic.No:270605 T.C.Sic.No:270605/000018  
Kuruluş Yılı: 2007

#### ▲ Riskler Hakkında Değerlendirme

Elektrik üretimi yatırımlarındaki en sık rastlanan risk unsurları; fiyat riski, talep riski, hammadde/yakıt tedarik riski, finansal risk, teknoloji tedarik riski, performans riski, düzenleyici risk, rekabet riski, jeopolitik risk, iletim/dağıtım/şebeke riski, dengeleme riski, çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski olarak tanımlanabilir. Bahsedilen bu riskler, yenilenebilir enerji yatırımları ve GES bağlamında değerlendirildiğinde; çevresel uyum riski ve sosyal kabul edilebilirlik riski taşımadığı söylenebilir zira yenilenebilir enerjinin desteklenmesinin temel nedenlerinden birisi de çevreyle olan uyumdur ve bu yüzden pek çok paydaş, yatırımcı ve kullanıcı tarafından desteklenmektedir. Öte yandan özellikle sabit fiyattan alım garantilerinin olduğu ve serbest piyasada işlem yapılabilirdiği durum göz önüne alındığında herhangi bir talep veya fiyat riski söz konusu değildir. Ayrıca elektriğe olan ihtiyacın artması sebebiyle elektrik için yeterli hatta fazlasıyla bir talep oluştuğu/oluşacağı da görülmektedir. Bununla beraber yenilenebilir enerji yatırımlarında GES için herhangi bir hammadde/yakıt tedarik riski de bulunmamaktadır. Hammadde Güneştir. Her ne kadar doğal gaz ve petrol gibi kaynaklara dayalı elektrik üretimi için jeopolitik risk bulunsun da yenilenebilir enerjiye dayalı GES elektrik üretiminde böyle bir riskten söz edilmemekte aksine GES için jeopolitik fayda sağlanmaktadır. GES teknolojisi geçmiş yıllarda zor karşılanmış olsa da günümüzde birçok teknolojik çalışmalar, teknoloji ve ar-ge üretim tesisleri bulunmakta ve gelişmektedir. Bu sebeple teknoloji tedarik riski güvenilir düzeyde kalmaktadır. Finansal risk ise Türkiye’de sadece yenilenebilir enerji yatırımlarında değil her endüstride yatırımlarda karşılaşılan önemli risklerdendir. Kur, faiz ve enflasyon gibi ekonomik parametrelerde yaşanan olumsuz değişikliklerin elektrik üreticilerinin nakit akımlarını sektöre uğratabilecek bir risktir ancak, Türkiye’de sabit fiyattan alım garantilerinin Amerikan Doları cinsinden verilmesi, TL bazında enflasyondan ve radikal faiz değişikliklerinden etkilenmemesi finansal riski bir nebze de olsa azaltmaktadır. Güneşlenmedeki oynaklık önemli bir büyüklükte riski içermesine rağmen GES yer seçimleri, santrallerin teknolojik ve mekanik şekilde performansı artırıcı yönde düzenlenmesi, yeni teknolojilerle verim kaybının düşürülmesi ise üreticinin istenilen zamanda ve miktarda elektrik üretmesine imkân tanımakta böylece olası performans riskinin önüne geçilmektedir. İletim/dağıtım/şebeke riski ise mevcutta lisans, bağlantı anlaşma sahipleri için herhangi bir risk taşımamaktadır. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri dengeleme birimi olma yükümlülüğünden muaftırlar. Bu da dengeleme riskinin ortadan kalkması anlamına gelmektedir. Elektrik üreticisinin piyasada fazla sayıda rakiple karşılaşmasından ötürü katlanacağı maliyetlerin yükselmesi ve kârının azalması ise rekabet riski olarak tanımlanmakta ancak Türkiye’de GES’ler için istenilen üretim miktarlarına ulaşmaması, daha çok elektrik arzının oluşması için düzenlemeler yapılması, enerjide yurtdışına bağımlılığın azaltılması istenmesi ise bu riski etkisiz kılmaktadır. Türkiye’de geçmiş yıllara nazaran yenilenebilir enerji yatırımları için bürokratik süreçlerin uzunluğu ve karmaşıklığının önüne geçilmiş, daha profesyonel bir yönetim sağlanmıştır. Hatta Aralık 2020 başında değişiklik yapılan kanunda ve alınan kurul kararında bu gelişmelerin olumlu yönde etkisi piyasada görülmektedir. Bu sebeple düzenleyici yani otorite riskinin bulunmadığı aksine desteklerin ve yeni olumlu düzenlemelerin yapıldığı söylenebilir.

#### ▲ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımında yukarıda belirtilen veriler, kabul ve varsayımlar altında oluşan nakit akışları indirgenmiş ve nihai olarak bir değere ulaşılmıştır. Ulaşılan değer rapor tarihi itibarıyla piyasa değerini yansıtmaktadır. Sonuç olarak rapora konu 7,02 Mwp kurulu güce sahip Güneş Enerjisi Santrali için takdir edilen piyasa değeri 13.527.647 USD olup değerlendirme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 29,4382 TL ile karşılığı yaklaşık 398.230.000 TL olarak takdir edilmiştir.

#### ▲ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu / DCF Table aşağıda gösterilmiştir.



| DİĞER HESAPLANAN YIL BAŞLANGICI |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Periyot                         | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10      | 11      | 12      | 13      | 14      | 15      | 16      |
| Yıl                             | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    | 2031    | 2032    | 2033    | 2034    | 2035    | 2036    | 2037    | 2038    | 2039    |
| Net                             | 517.528 | 517.385 | 517.644 | 517.918 | 528.179 | 538.452 | 551.728 | 568.688 | 579.395 | 589.638 | 599.424 | 608.756 | 617.528 | 625.756 | 633.424 | 640.528 |
| Minimum Önemli Değerleme        | 8,25%   | 8,25%   | 8,31%   | 8,37%   | 7,73%   | 7,80%   | 7,87%   | 7,94%   | 7,99%   | 8,04%   | 8,09%   | 8,14%   | 8,19%   | 8,24%   | 8,29%   | 8,34%   |
| Ört Hata                        | 511.958 | 514.388 | 515.911 | 517.365 | 522.817 | 531.956 | 541.289 | 550.858 | 559.502 | 567.221 | 574.024 | 580.911 | 587.882 | 594.938 | 602.080 | 609.308 |
| Periyot                         | 17      | 18      | 19      | 20      | 21      | 22      | 23      | 24      | 25      | 26      | 27      | 28      | 29      | 30      | 31      | 32      |
| Yıl                             | 2040    | 2041    | 2042    | 2043    | 2044    | 2045    | 2046    | 2047    | 2048    | 2049    | 2050    | 2051    | 2052    | 2053    | 2054    | 2055    |
| Net                             | 521.434 | 523.286 | 525.082 | 526.824 | 528.514 | 530.154 | 531.744 | 533.284 | 534.774 | 536.214 | 537.604 | 538.944 | 540.234 | 541.474 | 542.664 | 543.804 |
| Minimum Önemli Değerleme        | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   |
| Ört Hata                        | 56.752  | 58.957  | 60.002  | 60.882  | 61.602  | 62.162  | 62.572  | 62.842  | 63.072  | 63.272  | 63.442  | 63.582  | 63.692  | 63.772  | 63.832  | 63.872  |
| Periyot                         | 33      | 34      | 35      | 36      | 37      | 38      | 39      | 40      | 41      | 42      | 43      | 44      | 45      | 46      | 47      | 48      |
| Yıl                             | 2056    | 2057    | 2058    | 2059    | 2060    | 2061    | 2062    | 2063    | 2064    | 2065    | 2066    | 2067    | 2068    | 2069    | 2070    | 2071    |
| Net                             | 526.772 | 527.174 | 527.562 | 527.934 | 528.294 | 528.644 | 528.984 | 529.314 | 529.634 | 529.944 | 530.244 | 530.534 | 530.814 | 531.084 | 531.344 | 531.594 |
| Minimum Önemli Değerleme        | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   | 7,00%   |
| Ört Hata                        | 32.615  | 31.608  | 30.502  | 29.294  | 27.984  | 26.574  | 25.064  | 23.454  | 21.744  | 20.034  | 18.324  | 16.614  | 14.904  | 13.194  | 11.484  | 9.774   |

3258.777

Durum: Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.







#### 8. **UYGUNLUK BEYANI**

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

#### 9. **RAPOR EKLERİ**

- Δ Takyidat Belgeleri
- Δ Geçici Kabul Tutanakları ve Diğer Yasal Evraklar
- Δ İmar Durum Yazıları
- Δ Panel Yerleşim Planları
- Δ Değerleme Konusu Güneş Enerjisi Santrallerine İlişkin Fotoğraflar
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri





NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

15.11.2015

Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Yatırımcı Kurumları ve Kurumlar

Yatırımcı Kurumları ve Kurumlar

Artemis Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırımcı Kurumları ve Kurumlar

Yatırımcı Kurumları ve Kurumlar

Yatırımcı Kurumları ve Kurumlar

Yatırımcı Kurumları ve Kurumlar

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Cebeciye Sokak No: 42 Kat: 42  
Rahatlıpınar / Üsküdar / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270950 / Şirket No: 424228  
Tic. Sic. No: 270950

## 1. Bilgi Genel

- 1.1. Bu rapor, 14.04.2018 tarihinde yapılan görüşme ile ilgili olarak, 14.04.2018 tarihinde yapılan görüşme ile ilgili olarak hazırlanmıştır.
- 1.2. Raporun amacı, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 1.3. Raporun kapsamı, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 1.4. Raporun hazırlanma amacı, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 1.5. Raporun hazırlanma amacı, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 1.6. Raporun hazırlanma amacı, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.

## 2. Bilgi Genel

- 2.1. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 2.2. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 2.3. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 2.4. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 2.5. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 2.6. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.

## 3. Bilgi Genel

- 3.1. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 3.2. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 3.3. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 3.4. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 3.5. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 3.6. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.

## 4. Bilgi Genel

- 4.1. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 4.2. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 4.3. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 4.4. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 4.5. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.
- 4.6. Bilgi Genel, şirketin 2017 yılı faaliyet ve finansal sonuçlarının değerlendirilmesidir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gözcüoğlu Mahallesi, 34. Kat, No: 44/111  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270790

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mahallesi, 34. Kat, No: 44/111  
Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270790  
Makine Vize No: 4316279389









### Maliyet Kalemleri

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

[illegible]

| Sl. No. | Reference Publication Title | Author (s)    | Year/Year (s) (DD/YY/YY) | Subject Title (s) (DD/YY/YY) | Other Description (s) (DD/YY/YY) | Accession Number (s) (DD/YY/YY) |
|---------|-----------------------------|---------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2010                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 101/10/10                       |
| 2       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2011                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 102/11/11                       |
| 3       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2012                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 103/12/12                       |
| 4       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2013                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 104/13/13                       |
| 5       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2014                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 105/14/14                       |
| 6       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2015                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 106/15/15                       |
| 7       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2016                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 107/16/16                       |
| 8       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2017                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 108/17/17                       |
| 9       | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2018                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 109/18/18                       |
| 10      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2019                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 110/19/19                       |
| 11      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2020                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 111/20/20                       |
| 12      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2021                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 112/21/21                       |
| 13      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2022                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 113/22/22                       |
| 14      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2023                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 114/23/23                       |
| 15      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2024                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 115/24/24                       |
| 16      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2025                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 116/25/25                       |
| 17      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2026                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 117/26/26                       |
| 18      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2027                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 118/27/27                       |
| 19      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2028                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 119/28/28                       |
| 20      | Mathematics for Engineers   | A. K. Jaiswal | 2029                     | Mathematics                  | Mathematics                      | 120/29/29                       |

| Sl. No. | Reference Book Title & Author | Page(s)<br>(100) | Book Price<br>(Rs 100) | Library Code<br>(100) | Date Acquired |         | Reference Category Code<br>(100) |
|---------|-------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|---------------|---------|----------------------------------|
|         |                               |                  |                        |                       | From Year     | To Year |                                  |
| 1       | Book 1: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 2       | Book 2: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 3       | Book 3: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 4       | Book 4: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 5       | Book 5: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 6       | Book 6: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 7       | Book 7: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 8       | Book 8: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 9       | Book 9: [Title]               | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| 10      | Book 10: [Title]              | 20               | 100                    | 100                   |               |         | 100                              |
| TOTAL   |                               |                  |                        | 100                   |               |         | 100                              |





### Maliyet Kalemleri

[illegible][illegible][illegible]







## Fortuna 6 GES

### Gecici Kabul Tutanağı

İTİ  
ENERJİYE TAHHÜT VERİLEN İRRAKATIN  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
MÜHÜRÜ  
A.Ş. İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ

#### GECİCİ KABUL TUTANAĞI

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL  
İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

#### KURULUŞ

*(Signatures)*  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

*(Signatures)*

#### GECİCİ KABUL TUTANAĞI

İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ

*(Signatures)*  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

#### MODELLERİ İHTİSAP

| Kurum | Model   | Proje   |
|-------|---------|---------|
| 1     | Model 1 | Model 1 |
| 2     | Model 2 | Model 2 |
| 3     | Model 3 | Model 3 |

*(Signatures)*  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL  
1.000.000 TL

İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ  
İHTİSAP EDİLMESİ İHTİSAP EDİLMESİ

#### MODELLERİ İHTİSAP

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL

İhtisap Edilen Tutar: 1.000.000 TL





## Fortuna 7 GES

### Gecici Kabul Tutanağı

İÇİ  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
TİCARET ELEKTRİK ENERJİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ADRESİ  
MİLLÎYETLER CADDASI  
SİCİSİZ MİLLÎYETLER  
KADASTRO FİNANSMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
TİCARET ELEKTRİK ENERJİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

#### GECİCİ KABUL TUTANAĞI

Gecici Kabul Tarihi: 15/05/2019  
Bu tutanak 44 parçaya ayrılmıştır.

#### KABUL EDİLEN

İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İMZA

İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih

#### GECİCİ KABUL TUTANAĞI

07/05/2019 tarih ve 15/05/2019 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilmiştir.

İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

#### TİCARET ELEKTRİK ENERJİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

| Yazı No | Konu      | Proje/Konu |
|---------|-----------|------------|
| 1       | Madde 1   | Madde 1    |
| 2       | Madde 2   | Madde 2    |
| 3       | Madde 3   | Madde 3    |
| 4       | Madde 4   | Madde 4    |
| 5       | Madde 5   | Madde 5    |
| 6       | Madde 6   | Madde 6    |
| 7       | Madde 7   | Madde 7    |
| 8       | Madde 8   | Madde 8    |
| 9       | Madde 9   | Madde 9    |
| 10      | Madde 10  | Madde 10   |
| 11      | Madde 11  | Madde 11   |
| 12      | Madde 12  | Madde 12   |
| 13      | Madde 13  | Madde 13   |
| 14      | Madde 14  | Madde 14   |
| 15      | Madde 15  | Madde 15   |
| 16      | Madde 16  | Madde 16   |
| 17      | Madde 17  | Madde 17   |
| 18      | Madde 18  | Madde 18   |
| 19      | Madde 19  | Madde 19   |
| 20      | Madde 20  | Madde 20   |
| 21      | Madde 21  | Madde 21   |
| 22      | Madde 22  | Madde 22   |
| 23      | Madde 23  | Madde 23   |
| 24      | Madde 24  | Madde 24   |
| 25      | Madde 25  | Madde 25   |
| 26      | Madde 26  | Madde 26   |
| 27      | Madde 27  | Madde 27   |
| 28      | Madde 28  | Madde 28   |
| 29      | Madde 29  | Madde 29   |
| 30      | Madde 30  | Madde 30   |
| 31      | Madde 31  | Madde 31   |
| 32      | Madde 32  | Madde 32   |
| 33      | Madde 33  | Madde 33   |
| 34      | Madde 34  | Madde 34   |
| 35      | Madde 35  | Madde 35   |
| 36      | Madde 36  | Madde 36   |
| 37      | Madde 37  | Madde 37   |
| 38      | Madde 38  | Madde 38   |
| 39      | Madde 39  | Madde 39   |
| 40      | Madde 40  | Madde 40   |
| 41      | Madde 41  | Madde 41   |
| 42      | Madde 42  | Madde 42   |
| 43      | Madde 43  | Madde 43   |
| 44      | Madde 44  | Madde 44   |
| 45      | Madde 45  | Madde 45   |
| 46      | Madde 46  | Madde 46   |
| 47      | Madde 47  | Madde 47   |
| 48      | Madde 48  | Madde 48   |
| 49      | Madde 49  | Madde 49   |
| 50      | Madde 50  | Madde 50   |
| 51      | Madde 51  | Madde 51   |
| 52      | Madde 52  | Madde 52   |
| 53      | Madde 53  | Madde 53   |
| 54      | Madde 54  | Madde 54   |
| 55      | Madde 55  | Madde 55   |
| 56      | Madde 56  | Madde 56   |
| 57      | Madde 57  | Madde 57   |
| 58      | Madde 58  | Madde 58   |
| 59      | Madde 59  | Madde 59   |
| 60      | Madde 60  | Madde 60   |
| 61      | Madde 61  | Madde 61   |
| 62      | Madde 62  | Madde 62   |
| 63      | Madde 63  | Madde 63   |
| 64      | Madde 64  | Madde 64   |
| 65      | Madde 65  | Madde 65   |
| 66      | Madde 66  | Madde 66   |
| 67      | Madde 67  | Madde 67   |
| 68      | Madde 68  | Madde 68   |
| 69      | Madde 69  | Madde 69   |
| 70      | Madde 70  | Madde 70   |
| 71      | Madde 71  | Madde 71   |
| 72      | Madde 72  | Madde 72   |
| 73      | Madde 73  | Madde 73   |
| 74      | Madde 74  | Madde 74   |
| 75      | Madde 75  | Madde 75   |
| 76      | Madde 76  | Madde 76   |
| 77      | Madde 77  | Madde 77   |
| 78      | Madde 78  | Madde 78   |
| 79      | Madde 79  | Madde 79   |
| 80      | Madde 80  | Madde 80   |
| 81      | Madde 81  | Madde 81   |
| 82      | Madde 82  | Madde 82   |
| 83      | Madde 83  | Madde 83   |
| 84      | Madde 84  | Madde 84   |
| 85      | Madde 85  | Madde 85   |
| 86      | Madde 86  | Madde 86   |
| 87      | Madde 87  | Madde 87   |
| 88      | Madde 88  | Madde 88   |
| 89      | Madde 89  | Madde 89   |
| 90      | Madde 90  | Madde 90   |
| 91      | Madde 91  | Madde 91   |
| 92      | Madde 92  | Madde 92   |
| 93      | Madde 93  | Madde 93   |
| 94      | Madde 94  | Madde 94   |
| 95      | Madde 95  | Madde 95   |
| 96      | Madde 96  | Madde 96   |
| 97      | Madde 97  | Madde 97   |
| 98      | Madde 98  | Madde 98   |
| 99      | Madde 99  | Madde 99   |
| 100     | Madde 100 | Madde 100  |

İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih  
İmza  
Tarih

İÇİ  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
TİCARET ELEKTRİK ENERJİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

#### GECİCİ KABUL TUTANAĞI

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019

İmza ve Tarih: 15/05/2019













NET KURUMSAL GAYRİMENFAA  
DEĞERLEME VE SAĞLIKLI İNŞAAT  
Eminliğin Yoluyla...  
Tel: 012 212 123 456  
www.netkurumsal.com.tr  
E-posta: info@netkurumsal.com.tr  
Adres: ...

## İmar Durum Yazısı



İÇİŞİ BAKANLIĞI  
MİLLÎ EMNİYET DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YERİ : ...  
İL : ...  
İLÇESİ : ...

.../.../...

.../.../...

.../.../...

.../.../...  
.../.../...  
.../.../...  
.../.../...  
.../.../...  
.../.../...  
.../.../...  
.../.../...  
.../.../...  
.../.../...

.../.../...  
.../.../...  
.../.../...

.../.../...  
.../.../...

## Sigorta Policesi

POLICE NO :

123456789

NOCTALL :

Forma 1 Sigorta A.Ş.  
Forma 2 Sigorta A.Ş.  
Forma 3 Sigorta A.Ş.  
Forma 4 Sigorta A.Ş.  
Forma 5 Sigorta A.Ş.  
Forma 6 Sigorta A.Ş.  
Forma 7 Sigorta A.Ş.  
Forma 8 Sigorta A.Ş.

ADRES :

.../.../...

SIGORTA KONTROLÜ :

.../.../...

SIGORTA TARİHİ :

.../.../... (2023-2024)

SIGORTA BEDELİ :

Sigorta 1 - .../.../...

4.700.000,00

USD

Sigorta 2 - .../.../...

700.000,00

USD

TEKST :

.../.../...  
.../.../...  
.../.../...  
.../.../...



**SAHA GÖRÜNTÜLERİ**







**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 05.06.2014

Sıra: 489419

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri  
Bakımından İşin Lisanslama ve Sicil İşlemleri İçin Esaslı Hukukta Tebliğ"ı uyarınca

**Erdemiz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı alması hak kazanmıştır.

*A. Arslan*  
Baş. ARKAN  
GENEL MÜDÜR

*E. Balıkcıoğlu*  
E. Balıkcıoğlu  
TSPAKB

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 10.05.2014

Sıra: 489021

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri  
Bakımından İşin Lisanslama ve Sicil İşlemleri İçin Esaslı Hukukta Tebliğ"ı uyarınca

**Özge ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı alması hak kazanmıştır.

*A. Arslan*  
Baş. ARKAN  
GENEL MÜDÜR

*Ö. Öztürk*  
E. Balıkcıoğlu  
TSPAKB



